

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

HENCORP VIVIENDA CERO UNO

HENCORP
G e s t o r a



Contenido

ACCIONISTAS	4
JUNTA DIRECTIVA.....	4
ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL.....	4
NUESTRA MISIÓN	5
NUESTRA VISIÓN	5
NUESTROS VALORES	6
MENSAJE DE LA JUNTA DIRECTIVA.....	7
INFORME ECONÓMICO	8
GESTIÓN	10
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	12
CIFRAS IMPORTANTES.....	13

ACCIONISTAS

Hencorp G Holding S. de R.L.

Eduardo Arturo Alfaro Barillas

JUNTA DIRECTIVA

Victor Manuel Henríquez
Director Presidente

Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Director Secretario

Ezequiel Freylejer
Director Propietario

DIRECTORES SUPLENTE

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

Francisco José Santa Cruz Pacheco

Jose Alejandro Carrero Rodríguez

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General

Francisco José Santa Cruz
Pacheco Villalta
Administrador de Inversiones



NUESTRA MISIÓN

Somos un equipo comprometido con ayudar a nuestros clientes a realizar sus metas financieras a través de soluciones integrales e innovadoras. Nuestro servicio excepcional y asesoría objetiva crea clientes de por vida.

NUESTRA VISIÓN

Consolidarnos como la Gestora líder en el mercado. Este reconocimiento se alcanzará por nuestra calidad de servicio a nivel nacional e internacional, tecnología de punta, soluciones integrales con un personal altamente calificado y comprometido; lo cual permitirá obtener retornos, para nuestros accionistas, superiores al promedio de la industria.

NUESTROS VALORES:

Integridad

La confianza es la base de nuestro negocio. Somos transparentes y éticos en nuestras comunicaciones y acciones. Asesoramos a nuestros clientes con objetividad y confidencialidad. Cumplimos con todas las leyes y regulaciones de los países en que operamos.

Compromiso y Pasión

Nos entusiasma nuestro trabajo. Nos esforzamos por dar lo mejor cada día. Tenemos el compromiso de crecer con la institución y engrandecerla con nuestras acciones.

Servicio al Cliente

Estamos siempre disponibles. Escuchamos genuinamente. Procuramos personalizar las soluciones ofrecidas a nuestros clientes anticipándonos a sus necesidades. Somos rápidos, ágiles y precisos.

Valor a Nuestra Gente

Nos educamos y actualizamos continuamente. Cuidamos conscientemente el equilibrio y la calidad de vida. Nuestro ambiente de trabajo es agradable y estimula lo mejor en cada uno de nosotros.

Creatividad e Innovación

Encontramos nuevas y mejores soluciones para las necesidades de nuestros clientes. Constantemente estamos en busca de mejoras en todo lo que hacemos. Tenemos el compromiso de hacer el mejor uso de la tecnología disponible.

Rentabilidad y Crecimiento Sostenible

Ofrecemos a nuestros accionistas retornos que se encuentran dentro de los mejores de la industria. Todas nuestras acciones y decisiones se guían por el compromiso de que nuestra organización prospere y perdure en el tiempo.

MENSAJE DE LA JUNTA DIRECTIVA

Estimados Partícipes:

En representación de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión S.A., me es grato presentar a ustedes la Memoria de Labores del año 2025 primer año de operaciones de nuestro Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario denominado “Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno”, el cual tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes. De igual manera, podrá invertir en títulos valores en el mercado de valores de El Salvador de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo Inmobiliario, debidamente autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. De acuerdo con su política de inversión es un Fondo de Inversión de mediano a largo plazo.

El mercado de Fondos de Inversión en El Salvador continuó mostrando el dinamismo positivo que ha mantenido desde su inicio en 2016. Durante 2025, el sector registró un crecimiento del 32.8%, equivalente a USD \$467.2 millones, en comparación con el año 2024.

En el caso de Hencorp Gestora, durante 2025 se lanzaron dos nuevos Fondos de Inversión Inmobiliarios: el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Vivienda 01, que se convirtió en el primer Fondo de Inversión de este tipo en El Salvador, y el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno. Asimismo, la Gestora se consolidó como la más grande del mercado, administrando al cierre del ejercicio más de USD \$873.3 millones en activos, lo que representa un crecimiento del 21.3% (USD \$153.4 millones) respecto a los activos administrados al cierre de 2024.

El crecimiento antes descrito se debió principalmente al Fondo Hencorp Opportunity, el cual fue el fondo con mayor expansión durante el período. Su patrimonio casi se triplicó en comparación con diciembre de 2024, al pasar de USD \$58.58 millones a USD \$153.56 millones al cierre de diciembre de 2025. Asimismo, el número de partícipes se incrementó en más de 1,400, entre personas naturales y jurídicas, alcanzando un total de 2,800 partícipes al cierre de 2025, manteniéndose como el fondo de liquidez con mayor rentabilidad del mercado.

Finalmente, agradezco a los partícipes la oportunidad y la confianza que le otorgan a Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, para continuar haciendo crecer este Fondo y de esta manera seguir construyendo oportunidades para el país.

Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Director

INFORME ECONÓMICO



Economía Global¹

La economía mundial se está adaptando a un panorama transformado por nuevas políticas. Algunas de las posiciones extremas respecto a la imposición de aranceles más altos se han moderado, gracias a los acuerdos y replanteamientos posteriores. Pero el entorno general sigue siendo volátil, y los factores temporales que respaldaron la actividad en el primer semestre de 2025, como el adelanto de la actividad comercial, se están atenuando.

Como resultado, se proyecta que el crecimiento mundial se desacelere del 3,3% en 2024 al 3,2% en 2025 y al 3,1% en 2026, mientras que las economías avanzadas crecerán alrededor del 1,5% y las economías de mercados emergentes y en desarrollo lo harán hasta poco más del 4%. Se prevé que la inflación siga disminuyendo a nivel mundial, aunque con diferencias entre países: por encima de la meta en Estados Unidos, con riesgos de que sea aún mayor, y moderada en el resto.

Las perspectivas siguen expuestas a factores adversos. La incertidumbre prolongada, el aumento del proteccionismo y los shocks de oferta de trabajo podrían reducir el crecimiento. Las vulnerabilidades fiscales, las posibles correcciones del mercado financiero y la erosión de las instituciones podrían amenazar la estabilidad.

Se urge a las autoridades a restablecer la confianza con políticas creíbles, transparentes y sostenibles. La diplomacia comercial debe acompañarse de ajustes macroeconómicos. Deben recomponerse los márgenes de maniobra fiscal. Debe preservarse la independencia de los bancos centrales. Deben redoblarse los esfuerzos en aras de reformas estructurales.

¹Fuente: *Informe del Fondo Monetario Internacional*



El Salvador²

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) elevó su perspectiva de crecimiento económico para El Salvador y estima que el Producto Interno Bruto alcanzará un 3.5 % al cierre de 2025 y un 3.4% en 2026.

Estas proyecciones se hacen con base al dinamismo de la inversión pública y privada, el fortalecimiento del consumo interno y un entorno de inflación baja.

Otros factores que incidieron fue la expansión del crédito, el flujo creciente de remesas familiares, el aumento al salario mínimo en este 2025 y el desempeño favorable del turismo. Este último rubro aportará más de 3,500 millones dólares en divisas.

A esto se suma un repunte de las exportaciones, aunque el aumento de las importaciones continúa presionando el sector externo.

En el sector externo, la CEPAL reporta que entre enero y octubre de 2025 las exportaciones de bienes sumaron 5,692 millones de dólares, con un crecimiento interanual del 4.6 %, destacando el aumento de las ventas de café.

² Fuente: *Informe de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPA)*

Descripción y Características del Fondo

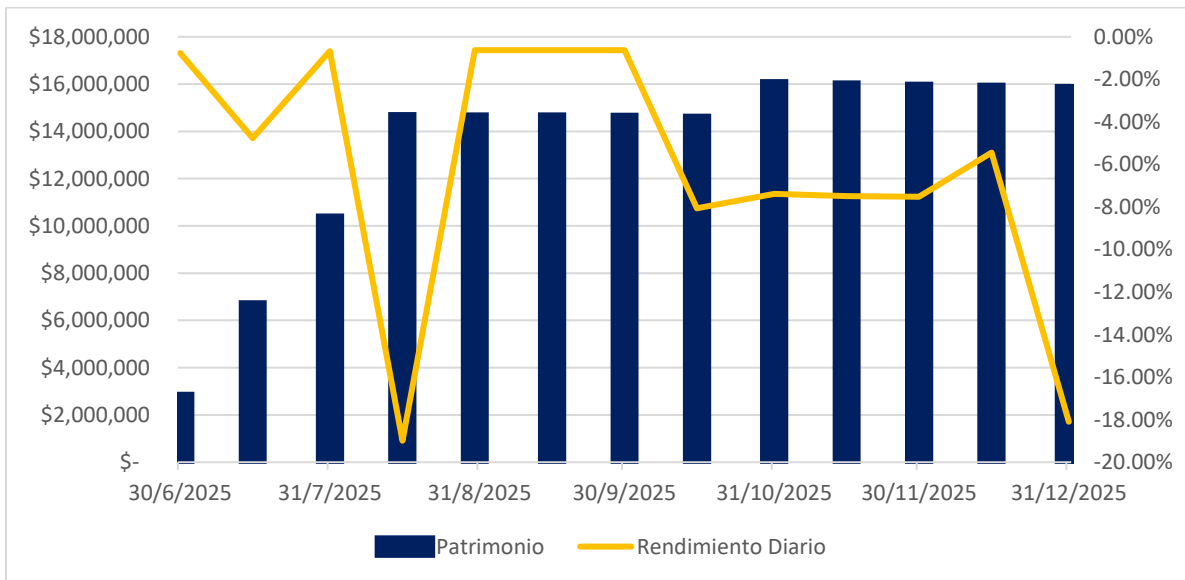
Características de Fondo

Sociedad Administradora	Hencorp Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	Política de inversión Fecha inicio de operaciones Clasificación de Riesgo Entidad Clasificadora de Riesgo Nombre del o los proyectos en los cuales está invirtiendo el Fondo:	El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes 11/06/2025 Riesgo fiduciario: svAAf Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. <ul style="list-style-type: none"> Barefoot Surf and Sand Zonsert Surf Residences Senderos de Ópico II Clúster 1, 2 y 3
Tipo de fondo	Cerrado de Desarrollo Inmobiliario		
Objetivo del fondo	El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, tiene como objeto la inversión en, prioritariamente, proyectos inmobiliarios para su conclusión, venta o arrendamiento, los cuales deberán estar ubicados en El Salvador y cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el Reglamento Interno, con el objetivo de generar rentabilidad a los partícipes.		

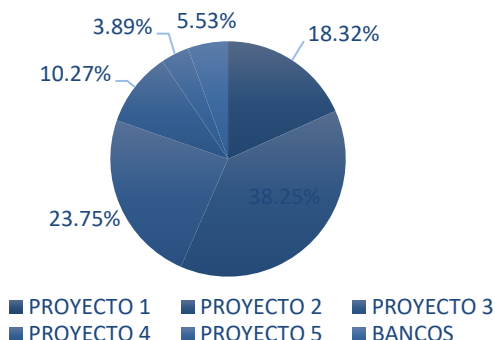
E
I
F
O
n
d
o
d

e Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno cerró al 31 de diciembre de 2025 con un patrimonio de USD \$15,443,479 millones de dólares de Estados Unidos de América y un rendimiento diario de -18.09%.

En el siguiente grafico se muestra el comportamiento que ha tenido el patrimonio y el rendimiento:



Porcentaje de Participación de Activos



Factores de Riesgo

En el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno, el partícipe podrá conocer los diversos riesgos a los cuales se encuentran expuestas las cuotas de participación del fondo, junto con sus debidas políticas de mitigación y control. Este Reglamento se encuentra disponible para consulta de los partícipes en el sitio web de la Gestora (www.hencorpgestora.com).

Clasificación de Riesgo

La alta calidad crediticia es una característica importante del producto brindado, es así que, en diciembre de 2024, Pacific Credit Ratings otorgó la clasificación de riesgo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno en "AAf", perspectiva "Estable".

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de Hencorp Gestora de Fondos de Inversión a fin de cumplir los requisitos de la Memoria de Labores en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08) declaran que la información contenida en la presente Memoria de Labores del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno y es verdadera, completa, fidedigna y exacta. Los suscritos se hacen responsables por los daños y afectaciones que pudieran generar la omisión o falsedad de información que pudiera generar error, confusión o engaño del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario Hencorp Vivienda Cero Uno.

**Roberto Arturo Valdivieso
Aguirre**
Director Presidente

**Eduardo Arturo Alfaro
Barillas**
Director Secretario y
Gerente General

**Francisco José Santa Cruz
Pacheco Villalta**
Director

CIFRAS IMPORTANTES

Estados Financieros