



os
es
or
ca
os
al

jún

eve

ACTA NÚMERO CINCO de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno, denominado (FTIHVPB01), celebrada a las diez horas y once minutos del día ocho de diciembre del dos mil veinticinco. Se encuentran representados el cien por ciento de los Tenedores de los valores colocados, así:

Tenedor	Valores	%
Total	\$2,000,000.00	100.00000%

Los presentes y representados, y antes de iniciar la presente Junta, proponen que la misma sea modificada en su carácter y se lleve a cabo una Junta Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores, por lo que estando el cien por ciento de los Tenedores de acuerdo con lo mismo, ratifican su voluntad de celebrar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores, de conformidad con el

Artículo Setenta y Ocho de la Ley de Titularización de Activos. Estando presente el designado por el Representante de los Tenedores de Valores, Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, quien presidirá la sesión, y habiendo acordado los representantes de los Tenedores de Valores que actúe como Secretario de la misma al licenciado Santiago Andrés Muñoz Sánchez, y contando además con la presencia del Licenciado Enrique Alexander García, designado por la Superintendencia del Sistema Financiero, se dio por iniciada la sesión y por unanimidad de votos habiéndose propuesto la agenda con la cual se convocó la presente Junta, los Tenedores por unanimidad sometieron a cambio la misma, por lo que acuerdan aprobar la siguiente agenda:

Asuntos de Carácter Ordinario:

1. Establecimiento del Quórum, aprobación de agenda y elección de Secretario de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores.
2. Autorización para el Aporte de un Proyecto Inmobiliario al Fondo de Titularización de Inmuebles

Asuntos de Carácter Extraordinario

1. Autorización de Modificación de Características de la Emisión
2. Puntos varios.

Desarrollo de puntos de carácter Ordinario:

1. **Establecimiento del Quórum, aprobación de agenda y elección del Secretario de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores del Valores:**

Acto seguido se procedió a verificar el quórum de asistencia, resultando que se encuentra presente y/o representado el cien por ciento de los valores colocados y con derecho a voto, por lo que hay quórum suficiente para tratar los puntos de la Agenda propuesta, según consta en el acta de quórum suscrita por el Representante de los Tenedores de Valores y por el Secretario de la Junta, todo de conformidad con lo establecido en el artículo doscientos treinta y nueve del Código de Comercio. Los Tenedores de Valores nombran por unanimidad a Santiago Andrés Muñoz Sánchez como Secretario de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores, quien acepta el nombramiento, por lo que es procedente continuar con el desarrollo de la Sesión.

2. **Autorización para el Aporte de un Proyecto Inmobiliario al Fondo de Titularización de Inmuebles**

El representante de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, expuso que de acuerdo a lo establecido en la característica 3.30) Aportes Adicionales del Contrato de Titularización, el Originador podrá hacer aportes adicionales de activos a título oneroso, por lo que se pide autorización por parte de la Junta para el aporte adicional por parte del Originador del proyecto inmobiliario Torre Ámbar, incluyendo pero no limitado a permisos, planos, diseños e inmuebles que compartan la misma ubicación geográfica de los activos que integraron el Fondo.

Sobre el proyecto inmobiliario a incluir se detalla lo siguiente:



Proyecto:	Torres Ámbar
Ubicación:	NUMERO S/N, FINCAS: BUENOS AIRES, SUIZA Y ESMERALDA, PORCIÓN AMBAR 1, NUEVO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD
Número de Apartamentos:	154
Número de niveles:	13
Tipos de Apartamentos:	4 tipologías
Número de niveles de parqueo:	4 <ul style="list-style-type: none"> • Deck Techado • Gimnasio • Jardineras • Lounge • Terraza • Play Room • Sala de Reuniones • Salón de Usos Múltiples
Amenidades	

La Junta de Tenedores de Valores autoriza por unanimidad, el aporte adicional al Fondo por parte del Originador del proyecto inmobiliario Torre Ámbar, incluyendo, pero no limitado a permisos, planos, diseños e inmuebles que comparten la misma ubicación geográfica de los activos que integraron el Fondo.

Desarrollo de puntos de carácter Extraordinario:

1. Autorización de Modificación de Características de la Emisión

El Representante de la Sociedad Titularizadora expuso que en cumplimiento con la solicitud de parte de los Tenedores de Valores de modificar la emisión en el sentido de ampliar las facultades del Fondo de Titularización para la emisión de Series Preferentes de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno, se propone a los Tenedores de Valores la modificación de las Políticas y Características de la Emisión de la siguiente manera:

1) Modificación al Contrato de Titularización, en lo relativo a las características de la emisión 3.16), 3.19) y 3.22) en el numeral 3) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN, de la Cláusula IV EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN, siendo la redacción propuesta la siguiente:

3.16) Redención de los valores: 3.16.1) La emisión considerará Redenciones Ordinarias y Redenciones Extraordinarias, según se detalla a continuación: **i) Redenciones Ordinarias:** Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores financieros del Fondo, el Concejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora podrá definir en el aviso de colocación de cada tramo de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Preferente una estructura de redenciones ordinarias, las cuales definen el precio y cantidad de títulos a redimir en cada evento. **ii) Redenciones Extraordinarias:** Siempre que no se incumplan las condiciones especiales establecidas por los Acreedores Financieros del Fondo, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto o valor nominal, según defina la Titularizadora,

con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. 3.16.2) Procedimiento de Pago de Redención: La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval. No podrán redimirse Valores de Titularización – Títulos de Participación de la Serie Común si existen obligaciones pendientes de pago con los Tenedores de Valores de la Serie Preferente o existan títulos de dicha Serie en circulación, con la excepción que se haya emitido una Serie Preferente con el propósito de modificación de la Estructura de Capital del Fondo.

3.19) Política de Distribución de Dividendos: 3.19.1) **Para la Serie Común:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) **Fecha de Declaración de Dividendos:** el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) **Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. vi) **Condiciones Especiales:** La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente; 3.19.2) **Para la Serie Preferente:** La



Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo departo a la Serie Común. Se considerará dentro del cálculo del monto a pagar las ganancias que reciba el inversionista mediante las Redenciones Ordinarias que realizará el Fondo de Titularización; vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia serán acumulativos, cubriendose en los años subsiguientes con la prelación indicada; vii) cuando dejaren de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Las ganancias que perciba el inversionista mediante las Redenciones Ordinarias no sean superiores a la tasa indicada en el tramo respectivo;

3.22) Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión La emisión podrá contar con dos Series: **3.22.1) Serie Común:** Sera constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos" del Contrato de Titularización. **3.22.2) Serie Preferente:** Podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos" en el Contrato de Titularización. Esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores

Asimismo, la Titularizadora solicitó autorización para modificar cualquier otra característica que así sea requerida por la Superintendencia del Sistema Financiero para cumplir con el objetivo de ampliar las facultades del Fondo de Titularización para la emisión de Series Preferentes de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno.

Los Tenedores por unanimidad acuerdan autorizar las modificaciones antes detalladas a las características de la emisión número 3.16), 3.19) y 3.22), en el numeral 3) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN, de la Cláusula IV) EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN, y autorizan a la Titularizadora para realizar cualquier otra modificación en las características que así sea requerida por la Superintendencia del Sistema Financiero con el objetivo de ampliar las facultades del Fondo de Titularización para la emisión de Series Preferentes de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno .

2. Puntos varios

El Presidente de la Junta consulto si alguno de los Tenedores de Valores presentes tenía algún tema que incorporar para ser tratado, pero no se presentó ninguno.

Se hace constar que antes de la primera votación la lista contenida en el Acta de Quórum fue exhibida a los representantes de los Tenedores para su examen y fue firmada por el Representante de Tenedores de Valores. No habiendo más que tratar, se cierra la presente acta que firmamos, a las diez horas y treinta minutos de este mismo día.



Jaime Alfonso Grijalva Vinueza
Representante de los Tenedores de Valores



Santiago Andrés Muñoz Sánchez
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE: la presente fotocopia es fiel
y conforme con su original, la cual consta de tres
folios y que he tenido a la vista, y para los efectos legales de
Artículo 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción
Voluntaria y de otras diligencias, Extiendo, Firmo y Sello. En la
ciudad de San Salvador a los diecinueve
días del mes de diciembre dos mil veinticinco.

