

ACTA No. 6



SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO (FTIHVMONT1).

A las nueve horas con diecinueve minutos del día dieciocho de abril del años dos mil veinticuatro, celebrada en las Oficinas Administrativas de Almacenes VIDRÍ, S.A. de C.V., Carretera a Nuevo Cuscatlán #12S, Nuevo Cuscatlán, La Libertad, presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Representante Legal de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Atendiendo convocatoria de **LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores de Titularización del FTIHVMONT1 para celebrar sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización, haciendo constar que se encuentran legalmente representados y presentes los siguientes Tenedores: **Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., La Salvadora, S.A. de C.V. y Manufacturing Tool Company, S.A.**, representadas por el Ingeniero Ramón Vidrí, como apoyo técnico se encuentran presentes el Licenciado Miguel Orlando Maestre Artiñano, Ingeniero Rodrigo Iglesias Restrepo y el Licenciado Abisaí Abinadad Cortez, en representación de HENCORP Valores, Ltda., S.A. se encuentra presente el Licenciado Adolfo Galdámez.

Habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum de 100%, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA

1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la adquisición de préstamo.
3. Autorización de firma de Acuerdo de Reconocimiento de Obligación de Pago.
4. Otros puntos de interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento del Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores verificó que se encuentran representados más del 50% del monto colocado de la emisión para poder llevar a cabo la presente junta de acuerdo con lo prescrito por la Ley de Titularización de Activos de El Salvador. La Licenciada Sandra María Munguía Palomo hizo del conocimiento de todos los presente que: 1) el quórum presente es del 100% de los Tenedores de Valores y que el Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. 2) Que desde el inicio de la Junta General de este fondo se encuentran presentes como observadores a) Designada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), la Licenciada Yanira Lizette Rodríguez García y, b) Representante de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, sociedad administradora del FTIHVMONT1, Licenciado José Adolfo Galdámez, Estructurador Financiero.
2. **Autorización para la adquisición de préstamo:** El Licenciado José Adolfo Galdámez, en representación de Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, expone a la Junta los detalles del préstamo a adquirir:



Emisor:	Hencorp Becstone Capital Ic
Monto:	Hasta USD 15,000,000.00
Objetivo:	Capital de Trabajo
Plazo del Contrato:	1 año revolvente
Destino:	A solicitud del deudor
Forma de Pago:	Intereses y capital al vencimiento.
Tarifa de Interés:	A ser determinado. Estimado 8.00% Variable anualmente
Comisiones:	Estructuración: 0.50% más IVA
Asegurador:	Pagare por el servicio de la deuda completo, emitido por el Fondo de Titularización

Habiéndose conocido los detalles del préstamo a adquirir, la Licenciada Sandra María Munguía Palomo tomo la palabra y solicito a la Junta de Tenedores la autorización para la adquisición del préstamo bajo las condiciones antes descritas por lo que la Junta de Tenedores por **UNANIMIDAD ACUERDA:** autorizar la adquisición del préstamo para capital de trabajo bajo las condiciones antes detalladas. Se adjunta a la presente Acta como Anexo la carta de autorización del financiamiento, la cual fue conocida previamente por los inversionistas.

3. Autorización de firma de Acuerdo de Reconocimiento de Obligación de Pago:
El Licenciado José Adolfo Galdámez, toma la palabra para en representación de Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, para exponer lo siguiente:

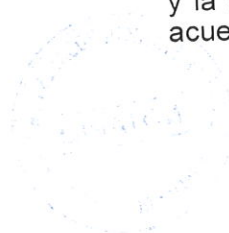
Se somete a la autorización de la Junta de Tenedores de Valores la suscripción de un Acuerdo de Reconocimiento de Obligaciones de Pago con el objeto de incluir las construcciones realizadas sobre inmuebles propiedad del Fondo de Titularización y por lo tanto, propiedad del Fondo.

El detalle de los Pagos a Reconocer son los siguientes:

- San Miguel: US\$8,423,371.55
- Nejapa: US\$2,092,054.95

De igual manera, se solicita la autorización para que la Sociedad Titularizadora defina la redacción final del referido acuerdo, concediéndole un margen que no podrá superar el 10% del monto previamente mencionado.

La Licenciada Sandra María Munguía Palomo solicita a la Junta de Tenedores la autorización para la suscripción de un Acuerdo de Reconocimiento de Obligaciones de Pago y la autorización para que la Sociedad Titularizadora defina la redacción final del acuerdo por lo que la Junta de Tenedores por **UNANIMIDAD ACUERDA:** autorizar la suscripción de un Acuerdo de Reconocimiento de Obligaciones de Pago y la autorización para que la Sociedad Titularizadora defina la redacción final del acuerdo



4. Otros Puntos de Interés:

1. Estado de entrega de información financiera y legal del FTIHVMONT1:

a. El Licenciado Adolfo Galdámez, tomó la palabra para hacer del conocimiento de la Junta de Tenedores que la Sociedad Administradora del Fondo de Titularización hizo una revisión de las cuentas del año 2023 del Fondo de Titularización habiendo identificado que en el mes de Diciembre de 2023 la anterior Sociedad administradora del Fondo de Titularización realizó un debito a una de las cuentas del Fondo por el monto de US\$20,000.00 que al parecer corresponde a la comisión por administración del Fondo de Titularización, sin embargo dicho cobro no procede debido a que la anterior administración del Fondo de Titularización finalizó sus funciones como administrador en el mes de noviembre de 2023. De igual manera indicó que harán las gestiones con la anterior administración del Fondo para solicitar los respaldos de dicho debito realizado a la cuenta del Fondo.

2. Redacción del Acta de Junta General del FTIHVMONT 1:

La Junta General de Tenedores de Valores autoriza que se delegue la redacción de la presente acta al Secretario de actuaciones de la presente Junta, Licenciado Rodrigo Iglesias Restrepo, presente desde el inicio de la sesión.

La Presidente y el Secretario de Actuaciones de la Junta de Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno y forma parte integral de la misma.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, a las nueve horas y treinta y siete minutos del día dieciocho de abril del año dos mil veinticuatro.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Rodrigo Iglesias Restrepo
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronté, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador a los veintiseis días del mes de abril del año dos mil veinticuatro





5 de abril de 2024

Señores
 Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal I
 Presente

Estimados Señores:

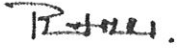
Por medio de la presente nos es grato informarles que nuestro Comité de Créditos ha acordado presentar, para su consideración, la siguiente propuesta para una facilidad crediticia, cuyos términos y condiciones se detallan a continuación:

Deudor:	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal I
Facilidad:	Línea de Crédito Rotativa
Destino:	Capital de Trabajo y Pago de Obligaciones
Monto:	US\$15,000,000.00 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos), documentado por medio de mutuo.
Plazo de la línea:	5 años.
Plazo del giro:	4 años.
Forma de pago:	Pago de capital e intereses al vencimiento
Origen de fondos:	Fondos propios.
Tasa de interés:	8.00% (Ocho por ciento anual).
Interés moratorio:	En caso de mora la tasa de interés será el 5% sobre saldos de mora.
Comisión:	0.50% más IVA comisión por servicios en la estructuración de crédito en cada desembolso.
Forma de documentar:	Mutuo.
Ley aplicable:	Ley de la República de El Salvador.
Garantía:	a) Pagaré sin protesto por cada desembolso que se realice
Forma de contratación:	Escritura pública.
Forma de retiro:	Desembolsos individuales con un plazo de vencimiento que es de hasta 365 días, que podrán ser prorrogables. Los desembolsos serán en función de la disponibilidad de la línea de crédito, la cual resultará de la diferencia que exista entre el monto total de la línea y el saldo de los desembolsos realizados.
Condiciones especiales:	a) El cliente debe proporcionar Estados Financieros Auditados, con el dictamen del auditor externo, anualmente, a más tardar cuatro meses después del cierre fiscal. Además, se requieren Estados Financieros Interinos anuales (Diciembre) en un plazo máximo de tres meses después del cierre, así como Estados Financieros Semestrales (Junio) en un plazo máximo de dos meses después del corte. El cliente deberá suministrar cualquier otra información solicitada por Hencorp. b) El cliente se compromete a utilizar los fondos del crédito según lo aprobado; de lo contrario, Hencorp puede dar por vencido el plazo del crédito y exigir su pago. Hencorp puede solicitar información adicional para verificar el cumplimiento de esta cláusula. En caso de garantías hipotecarias, el cliente realizará los avalúos respectivos después de que los originales hayan cumplido tres años según lo establecido por la SSF. Los costos de estos avalúos serán responsabilidad del cliente. c) En caso de mora, se aplicarán 5 puntos porcentuales adicionales a la tasa de interés acordada. d) Todos los pagos deben realizarse en dólares estadounidenses. En caso de realizar el pago en una moneda diferente, el Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno deberá cubrir los costos financieros, cargos, riesgos de cambio y otros gastos asociados a la conversión a dólares. Cualquier monto pendiente resultante de la conversión o costos financieros podrá ser cobrado por Hencorp en la próxima cuota o al vencimiento del plazo.

e) Antes de la formalización, se deben presentar planos arquitectónicos aprobados por el perito de Hencorp. Además, se requiere una copia digital de todos los planos del proyecto.

De ser aceptables los términos y condiciones antes detallados, le rogaríamos su firma en la presente en aceptación. Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,



Ricardo Mora
Vicepresidente
Hencorp Becstone Capital, L.C.



En aceptación:

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp
Valores Montreal I

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronté, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador a los veintimás días del mes de abril del año dos mil veintiuno

