



ACTA NUMERO UNO de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización de Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores Centro de Distribución Dos, denominado (FTIHVCEI2), celebrada a las nueve horas y dieciocho minutos horas del día tres de marzo del dos mil veinticinco. Se encuentran representados **el cien por ciento** de los Tenedores de los valores colocados, así:

Tenedor	Valores	%
Total	\$2,130,000.00	100.00000%

Los presentes ratifican su voluntad de celebrar Junta General 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 Vinuesa, quien presidirá la sesión, y habiendo acordado los representantes de los Tenedores de Valores que actúe como Secretario de la misma el Licenciado José Adolfo Galdamez Lara y contando además con la presencia del Licenciado Henry Josué Castellanos Montoya, designado por la Superintendencia del Sistema Financiero, se dio por iniciada la sesión y por unanimidad de votos acuerdan aprobar la siguiente agenda:

Asuntos de Carácter Extraordinario:

1. Establecimiento del Quórum y elección del Secretario de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo.
2. Autorización de Financiamiento y Constitución de Hipoteca a favor del Acreedor.
3. Evaluación de Suscripción de Acuerdo de Reconocimiento de Pagos.
4. Puntos Varios.

Desarrollo:

1. **Establecimiento del Quórum y elección del Secretario de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo:**

Acto seguido se procedió a verificar el quórum de asistencia, resultando que se encuentran 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 Licenciado José Adolfo Galdamez Lara como Secretario de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, quien acepta el nombramiento, por lo que es procedente continuar con el desarrollo de la Sesión.

2. **Autorización de Financiamiento y Constitución de Hipoteca a favor del Acreedor**

El Presidente cede la palabra al representante de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, quien expuso a los asistentes la oferta de financiamiento presentada por Banco Industrial, S.A., detallando el monto máximo de financiamiento, tasa de interés, garantías exigidas y demás condiciones, quedando la carta de términos generales de dicho crédito como anexo de la



presente acta y por lo tanto parte integral de la misma. Conocida que fuera la propuesta, los Tenedores de Valores por unanimidad acuerdan aprobar la contratación del crédito antes referido en los términos y condiciones generales propuesto y con las garantías establecidas, autorizando que la redacción del contrato correspondiente sea definida por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, como administradora del Fondo, y que el mismo sea suscrito por el representante legal de la Sociedad Titularizadora administradora del Fondo, sin requerir autorización de la presente Junta de Tenedores para cualquier modificación que sea necesaria, mismo que podrá suscribir cualquier documento público o privado requerido o que sea necesario para llevar a cabo la contratación del referido financiamiento, incluyendo pero no limitado al crédito, declaraciones juradas y a las órdenes irrevocables de pago, autorizándolo para la constitución de primera hipoteca abierta a favor del Banco Industrial, S.A., conforme los términos anteriormente establecidos, y cualquier otra garantía que sea requerida para dicha operación, estando facultado además para suscribir los documentos, cartas, formularios y declaraciones juradas que sean requeridas por dicha institución bancaria para el perfeccionamiento del financiamiento antes citado; asimismo queda autorizado para que con los fondos recibidos del mencionado crédito se pague cualquier costo o gasto de constitución del Fondo que estuviera pendiente de pago a esta fecha.

3. Evaluación de suscripción de Acuerdo de Reconocimiento de Pagos.

El Representante de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, expone que el Originador, previo a la integración del Fondo de Titularización, ha realizado erogaciones para darle continuidad a la construcción del proyecto, por lo que, y sin perjuicio que el Fondo ostentará la propiedad del inmueble, es requerido hacer el reintegro de dichas erogaciones realizadas mediante Acuerdos de Reconocimiento de Pagos. Asimismo, por un atraso en el cambio de facturación de los proveedores, se podrían haber emitido facturas a nombre del Originador. Por lo tanto, es requerida la suscripción de otros Acuerdos de Reconocimiento de Pagos para incorporar a la contabilidad del Fondo dichos pagos realizados para el desarrollo del proyecto. Los pagos realizados por el Originador se encuentran o se encontrarán respaldados por Certificaciones emitidas por el Auditor Externo de la sociedad originadora. Así mismo, el Representante de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, expone que, debido a la dinámica involucrada en la construcción, particularmente a los procesos establecidos con los proveedores, se requiere un periodo de tiempo adicional para modificar los procedimientos relacionados con la emisión de facturas al Fondo; por lo tanto, el Originador podrá seguir realizando erogaciones para darle continuidad a la construcción del proyecto, y el Fondo deberá hacer reintegros de dichas erogaciones mediante Acuerdos de Reconocimiento de Pagos por un periodo de hasta seis meses. Los Tenedores dan por conocido este punto y autorizan la firma de los referidos Acuerdos de Reconocimiento de Pagos, siempre que vayan acompañados de la correspondiente Certificación del Auditor Externo.

4. Puntos Varios

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 nueve horas y veintiocho minutos de este mismo día.

Jaime Alfonso Grijalva
Representante de los Tenedores de Valores

José Adolfo Galdamez Lara
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE: la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de Doce 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 Once días del mes de Noviembre de dos mil Veintidós