



ACTA NÚMERO SIETE de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización de Inmueble Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, denominado (FTIHVEE01), celebrada a las diez horas y quince minutos del día uno de diciembre del dos mil veinticinco. Se encuentran representados el cien por ciento de los Tenedores de los valores colocados, así:

Tenedor	Valores	%
Total	\$6,000,000.00	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 al licenciado Diego Alejandro Monzón Gutierrez, 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 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 Extraordinario:

1. Establecimiento del Quórum, aprobación de agenda y elección de Secretario de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.
2. Autorización para Compraventa de Locales

3. Autorización para Ceder Contratos de Arrendamiento
4. Puntos varios.

Desarrollo de puntos de carácter Extraordinario:

1. Establecimiento del Quórum, aprobación de agenda y elección del Secretario de la Junta General 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 al licenciado Diego Alejandro Monzón Gutierrez 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 para Compraventa de Locales

Expone el Representante de la Sociedad Titularizadora que se recibieron ofertas de compra de seis locales comerciales ubicados en el Centro Comercial El Encuentro San Miguel, específicamente los locales denominados Local 9, Local 10, Local 11, Local 12, Local 13 y Local 14, según la tabla siguiente:

Centro Comercial	EE San Miguel	EE San Miguel	EE San Miguel	EE San Miguel	EE San Miguel	EE San Miguel
Local	Local 9	Local 10	Local 11	Local 12	Local 13	Local 14
Matrícula	80300212-A0009	80300212-A0010	80300212-A0011	80300212-A0012	80300212-A0013	80300212-A0014
Área m2	185.71	114.45	114.87	115.27	115.63	154.80
Precio de venta por m2	US\$3,000.00	US\$3,000.00	US\$3,000.00	US\$3,000.00	US\$3,000.00	US\$3,000.00
Total de Venta	557,130.00	343,350.00	344,610.00	345,810.00	346,890.00	464,400.00
Promitente Comprador	Pollo Campestre, S.A. de C.V.					

Habiéndose firmado la promesa de compraventa bajo la condición de reunir las áreas de los inmuebles antes descritos en una sola matrícula, por lo que se vuelve necesario conceder la autorización de la modificación al Régimen de Condominio, por reunión de matrículas, así como la autorización de la venta de la nueva matrícula que se genere en razón de la reunión de las matrículas, se recomienda aprobar lo antes indicado sin necesidad de una nueva autorización futura por parte de esta Junta. La Junta de Tenedores de Valores autoriza por unanimidad, la modificación del Régimen de Condominio para realizar las adecuaciones necesarias para la venta de los locales comerciales prometidos en venta y reunirlos en una sola matrícula y dimensiones que contendrá, autorizando también la venta de los locales comerciales antes señalados una vez estén reunidos en una sola matrícula y al precio mínimo establecido en el cuadro anterior.

Asimismo, los Tenedores autorizan que se pague una Comisión por la venta a la Sociedad Comisionista de hasta el 5% del precio total final de venta de los inmuebles antes descritos.

3. Autorización para Ceder Contratos de Arrendamiento

Expone el Representante de la Titularizadora, que en vista de lo anteriormente autorizado y prometido en Venta y una vez recibido el 85% del precio de venta, es decir la cantidad de US\$2,041,861.50, se acordó con el Promitente Comprador, y por no poder entregar materialmente lo prometido en venta, se acordó en ceder los Contratos de Arrendamiento; por lo que se solicita autorización por parte de la Junta para la Cesión de los Contratos de Arrendamiento de los locales prometidos en venta en el Acuerdo anterior. La Junta de Tenedores de Valores autoriza por unanimidad, la Cesión de los Contratos de Arrendamiento de los locales antes mencionados, a la Promitente Compradora de los mismos y por la imposibilidad de poder entregarlos materialmente en venta, y una vez recibido el 85% del precio pactado.

4. 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 presenta acta que firmamos, a las diez horas y veinticinco minutos de este mismo día.



Jaime Alfonso Grijalva Vinuesa
Representante de los Tenedores de Valores



Diego Alejandro Monzón Gutierrez
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE: la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de dos 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 Diciembre de dos mil Veinticinco.


