



ACTA NÚMERO UNO de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización a cargo del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno que se abrevia FTIHVCEDI1, celebrada a las nueve horas y trece minutos del día veintidós de abril de dos mil veintiséis. Se encuentran representados el cien por ciento de los Tenedores de los valores colocados, así:

Tenedor	Valores	%
Total	\$32,845,000.00	100.00000

Los presentes ratifican su voluntad de celebrar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Valores conforme convocatoria realizada en el día ocho de abril de dos mil veintiséis. Estando presente el designado por el Representante de los Tenedores de Valores, Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, quien presidirá la sesión, se somete a consideración de los tenedores la designación del Secretario de la sesión, habiendo acordado los representantes de los Tenedores de Valores que actúe como Secretario de la misma el licenciado Juan Carlos Jovel Paredes, y contando además con la presencia de la Licenciado Mario Francisco Ordóñez Marroquin, designado por la Superintendencia del Sistema Financiero, se dio por iniciada la sesión y por unanimidad de votos se acuerda aprobar la siguiente agenda:

Puntos de Carácter Ordinario:

1. Establecimiento de Quórum y elección del Secretario de la Junta General de Tenedores.
2. Ratificación o modificación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
3. Ratificación o modificación de los emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
4. Ratificación o modificación del periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
5. Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
6. Modificación del Auditor Externo.

Puntos de carácter Extraordinario:

1. Autorización de Financiamiento.
2. Reconocimiento de Instrumento de Pagos.
3. Otros puntos de Interés.



DESARROLLO AGENDA DE PUNTOS ORDINARIOS:

1. **Establecimiento del Quórum y elección del Secretario de la Junta General de Tenedores.**

Acto seguido se procedió a verificar el quórum de asistencia, resultando que se encuentran presente y/o representados 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 Juan Carlos Jovel Paredes, 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. Ratificación o Modificación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.

De acuerdo al artículo 81 de la Ley de Titularización de Activos, una vez colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores a emitir, la Junta General de Tenedores deberá ratificar o modificar el nombramiento del Representante de los Tenedores de Valores nombrado por la Titularizadora; se propone a esta Junta que se ratifique a Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como Representante de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno, denominado FTIHVCEDI1. La Junta de Tenedores, acuerda ratificar a Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como el Representante de los Tenedores de Valores de este Fondo de Titularización.

3. Ratificación o modificación de los emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.

De acuerdo al artículo 81 de la Ley de Titularización de Activos, una vez colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores a emitir, la Junta General de Tenedores deberá ratificar o modificar los emolumentos anuales para el Representante de los Tenedores de Valores. Inicialmente los emolumentos acordados con la Titularizadora ascienden a US\$12,000.00. Se somete a aprobación de esta Junta la ratificación de los emolumentos para Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, por US\$12,000.00 anuales durante la vigencia del Fondo de Titularización, la Junta de Tenedores acuerda ratificar los emolumentos de US\$12,000.00 anuales para Sysvalores, Casa de Corredores de Bolsa, como Representante de los Tenedores de Valores del Fondo durante la vigencia del Fondo de Titularización.

4. Ratificación o modificación del periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.

De acuerdo al artículo 82, inciso primero de la Ley de Titularización de Activos, se establece que la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores deberá ratificar el periodo en funciones del Representante de los Tenedores de Valores en su cargo. La Junta de Tenedores acuerda ratificar el periodo de funciones de Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como Representante de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno, FTIHVCEDI1; dicho periodo será durante la existencia del Fondo o hasta que la Junta de Tenedores de Valores lo decida.

5. Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.



De acuerdo al artículo 81 de la Ley de Titularización de Activos la Junta General de Tenedores de Valores deberá elegir a un Representante Suplente de los Tenedores de Valores, por lo que se propone a esta Junta de Tenedores el nombramiento como Representante Suplente de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno a LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Después de haberse sometido a votación, esta Junta acuerda aprobar por unanimidad el nombramiento de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., como Representante de Tenedores de Valores Suplente del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Uno.

6. Modificación del Auditor Externo.

El Representante de la Titularizadora somete a aprobación de los Tenedores de Valores la ratificación del nombramiento de AFE INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. como Auditores Externos para el año 2026, para el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Uno, auditor externo inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el Asiento Registral AE-0019-2011 y como auditor suplente a Zelaya Rivas y Asociados, S.A. de C.V. Asimismo, se informa a la Junta de Tenedores de Valores que el nombramiento del auditor fiscal del Fondo para el año 2026 será realizado por la sociedad administradora del Fondo en el mes de mayo, siendo AFE INTERNACIONAL, S.A. de C.V. la sociedad de auditoría que será designada. Los emolumentos anuales son los siguientes:

Servicio	Emolumentos
Auditoría Externa	US\$ 1,400.00
Auditoría Fiscal	US\$ 1,400.00
Total	US\$ 2,800.00

Se aprueba por unanimidad la ratificación de la firma de Auditoría AFE INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. como Auditor Externo del Fondo para el ejercicio del año dos mil veintiséis, con emolumentos anuales de US\$ 1,400.00, y se da por conocido que dicha Firma será también nombrada por el Administrador del Fondo en el mes de mayo como auditor fiscal para el mismo período, con honorarios anuales de US \$1,400.00, ratificándolo esta Junta anticipadamente en este acto. Se aprueba también el nombramiento y la ratificación como Auditor Externo suplente y Auditor Fiscal suplente, respectivamente, de la Firma Zelaya Rivas y Asociados, S.A. de C.V.

DESARROLLO AGENDA EXTRAORDINARIA:

1. Autorización de Financiamiento.

El Presidente cede la palabra al representante de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, quien expuso a los asistentes la oferta de financiamiento presentada por Hencorp Becstone Capital detallando el monto máximo de financiamiento, que es de hasta cinco millones de dólares, una tasa de interés de hasta el 10% anual, y las 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, autorizando al Administrador del Fondo a firmar los contratos y documentos que sea necesarios para llevar a cabo la contratación del referido financiamiento.

2. Reconocimiento de Instrumento de Pagos.

El Representante de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, expone que el Originador ha realizado inversiones una vez que el inmueble ya era propiedad del Fondo y que no estaban establecidas en el momento del peritaje, y que por lo tanto deben ser agregadas al activo del Fondo, para lo cual también señala que deberán constar en Certificaciones emitidas por el Auditor Externo del Originador; por lo anterior solicita que se suscriban Acuerdos de Reconocimiento de Pago para incorporar dichas inversiones al activo del Fondo y poder pagárselas al Originador. Los Tenedores de Valores se dan por informados y acuerdan autorizar la incorporación de dichas inversiones en el activo del Fondo, y autorizan asimismo la firma de los referidos Acuerdos de Reconocimiento de Pagos al Originador siempre que estén respaldados por la correspondiente Certificación del Auditor Externo del Originador; se aprueba establecer un periodo de seis meses a partir de esta fecha en los cuales se pueda agregar cualquier Certificación que se emita para este respecto y su correspondiente firma del Acuerdo de Reconocimiento de Pago.

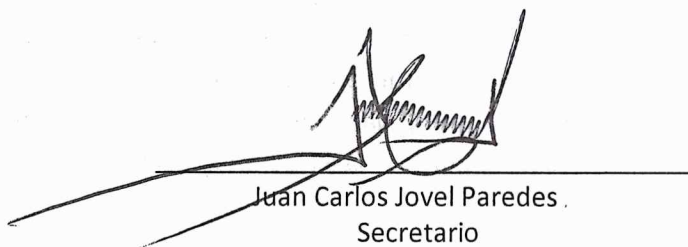
3. Otros Puntos de Interés.

El Presidente de la Junta de Tenedores consultó si alguno de los Tenedores de Valores presentes tenía algún tema que quisiera fuera agregado en la sesión, pero no se presentó ninguno.

No habiendo más que tratar, se cierra la presenta acta que firmamos, a las nueve horas y treinta minutos de este mismo día.

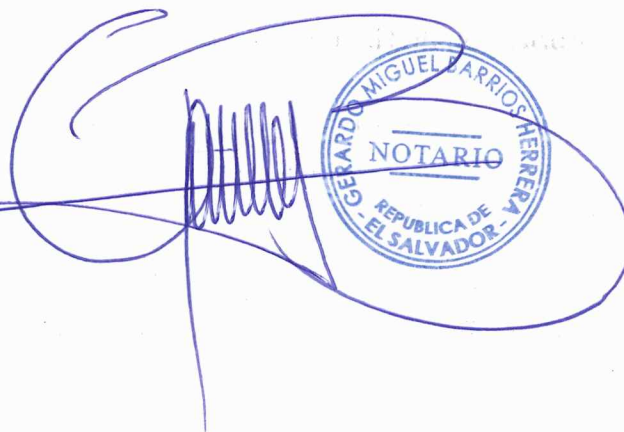


Jaime Alfonso Grijalva Vinueza
Representante de los Tenedores de Valores



Juan Carlos Jovel Paredes
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. Exiendo, Firmo y Sello. En el municipio de San Salvador Centro, a los doce días del mes de Mayo, de veintidós mil



GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR