



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 TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO** que se abrevia **FTIHVTB01**, celebrada a las diez horas del dia veinte de enero de dos mil veinte. Se encuentran presentes y representados el cien por ciento de los Tenedores de los valores colocados, así:

Total	\$2,250,000.00	100%

Los presentes 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 y doscientos treinta y tres del Código de Comercio. Estando 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 el Licenciado Giancarlo Angelucci Silva se dio por iniciada la sesión y por unanimidad de votos acuerdan aprobar la siguiente agenda:

Asuntos de Carácter Ordinario:

1. Establecimiento del Quórum y elección del Secretario de la Junta General de Tenedores de Valores del fondo.
2. Aspectos Relevantes de la Integración del Fondo de Titularización.
3. Aspectos Financieros Relevantes para la Operación del Fondo de Titularización **FTIHVTB 01**.
4. Informe del Presupuesto (Ingresos y Egresos) del Fondo **FTIHVTB 01**.
5. Ratificación o Modificación del Representante de Tenedores de Valores de Titularización.
6. Ratificación o Modificación del periodo de Contratación del Representante de Tenedores Valores de Titularización.
7. Ratificación de los emolumentos del Representante de Tenedores de Valores de Titularización.
8. Nombramiento del Suplente del Representante de Tenedores de Valores de Titularización.
9. Otros puntos de interés.

Asuntos de Carácter Extraordinario:

1. Aprobación para la contratación de Financiamiento con Banco Agrícola, S.A., así como para la firma de los contratos de crédito, Promesa de Hipoteca, Hipoteca, Ordenes Irrevocables de Pago y Póliza de Seguro contra todo daño, así como cualquier otro documento necesario para la contratación del Financiamiento.



Desarrollo:

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

Acto seguido se procedió a verificar el quórum de asistencia, resultando que se encuentran presentes 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 todos los asistentes, 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, por lo que es procedente continuar con el desarrollo de la Sesión, habiendo acordado esta Junta General de Tenedores de Valores nombrar a Licenciado Giancarlo Angelucci Silva para que actúe como Secretario de esta Junta.

2. Aspectos Relevantes de la Integración del Fondo de Titularización.

Se explicó a los asistentes que el Fondo de Titularización aún no se encuentra integrado, estando pendiente la suscripción del crédito con el Banco Agrícola, S.A., para la liberación del gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble que integra el **FTIHVTB 01**, y cuyo proceso de integración será informado a los tenedores de valores. Los Tenedores se dieron por enterados y ratifican lo expuesto.

3. Aspectos Financieros Relevantes para la Operación del Fondo de Titularización.

Se presentó a los asistentes los aspectos financieros relevantes de la operación del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO, consistente en los estados financieros iniciales del Fondo. Asimismo se informó del uso detallado de los fondos provenientes de la colocación del primer tramo de los títulos de participación por un monto de Dos Millones Doscientos Cincuenta Mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 2,250,000.00). Los Tenedores se dieron por enterados y ratifican lo expuesto.

4. Informe de Presupuesto (Ingresos y Gastos) del Fondo de Titularización.

Se presentó a los asistentes el informe del presupuesto de los ingresos y gastos de la operación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, incluidos en los estados financieros iniciales del Fondo. Los asistentes estuvieron de acuerdo con la presentación, no habiendo comentarios ni objeciones. Los Tenedores se dieron por enterados y ratifican lo expuesto.

5. Ratificación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.

La Junta General de Tenedores de Valores de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, estando el cien por ciento de los Tenedores del monto colocados presentes, acuerdan por unanimidad, ratificar a Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como el Representante de los Tenedores de Valores de este Fondo.

6. Ratificación del periodo de contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.

La Junta General de Tenedores de Valores de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, acuerdan por unanimidad, 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 **FTIHVTB 01**. Dicho periodo será durante la existencia del Fondo o hasta que la Junta de Tenedores de Valores lo decida.

7. Ratificación de los emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.

La Junta General de Tenedores de Valores de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, acuerda ratificar los emolumentos anuales para el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, los cuales serán por la cantidad de doce mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$12,000.00) anuales, durante la vigencia del Fondo.

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

0003



La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores de Titularización del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, denominado FTIHVTB01, discutida que fue la propuesta del suplente, acuerda aprobar el nombramiento de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como el Suplente del Representante de los Tenedores de Valores.

9. Otros Puntos de Interés.

Autorización para que Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V., perciba los ingresos generados por el inmueble que integra el Fondo de Titularización hasta que dicho inmueble sea total y efectivamente pagado y trasladado al Fondo (FTIHVTB 01).

La Junta General de Tenedores de Valores se da por enterada y aprueba que Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP) facture y perciba los ingresos generados por los activos que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, hasta que este Fondo haya pagado a TCBP la totalidad del precio pactado en la Compraventa de Inmuebles por encontrarse cedido al Banco Agrícola como parte de las garantías que TCBP suscribió en su momento con dicho Banco, cesión que será cancelada una vez se paguen las obligaciones de Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. con el Banco Agrícola, S.A. con la liquidez proveniente de la Compraventa. Una vez esté efectiva y totalmente cancelado y trasladado el inmueble al Fondo de Titularización de Inmuebles (FTIHVTB 01), este Fondo facturará, percibirá y contabilizará los ingresos producidos por el inmueble en cuestión.

Asuntos de Carácter Extraordinario:

1. Aprobación para la contratación de Financiamiento con Banco Agrícola, S.A., así como para la firma de los contratos de crédito, Promesa de Hipoteca, Hipoteca, Ordenes Irrevocables de Pago y cualquier otra Garantía, así como cualquier otro documento necesario para la contratación del Financiamiento.

El Presidente de la sesión informa a los Tenedores de Valores que conforme fue establecido en los documentos contractuales y Prospecto de la emisión del Fondo en referencia, para el funcionamiento del mismo, y poder completar el pago de la compraventa del inmueble que integra el FTIHVTB 01 a Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V., éste requiere la contratación de un financiamiento, el cual ha sido aprobado por el Banco Agrícola, S.A., siendo las condiciones, términos y garantías principales del mismo las siguientes: **I) NATURALEZA DEL CRÉDITO:** Crédito Decreciente; **II) RECURSOS:** Propios del Banco Agrícola, S.A.; **III) MONTO:** DIECISEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$16,054,566.00); **IV) PLAZO:** Doce años; **V) DESTINO:** compra de inmueble Campus Tigo en Complejo Tuscania, Zaragoza, La Libertad; **VI) TASA DE INTERÉS:** Siete por ciento (7.00%) anual; **VII) FORMA DE PAGO:** Por medio de 143 cuotas mensuales vencidas y sucesivas de capital e intereses de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$165,100.00) cada una y cualquier saldo de capital remanente y sus respectivos intereses serán pagaderos en una última cuota al vencimiento del plazo del crédito; **VIII) COMISIÓN POR SERVICIOS EN ESTRUCTURACIÓN DE**



CRÉDITOS: EL CERO PUNTO VEINTIOCHO (0.28%) de Comisión, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), es un total de CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$44,952.78) más IVA a descontarse del desembolso del Crédito. **IX) GARANTÍAS:** a) Promesa de Constituir Primera Hipoteca Abierta a favor del Banco Agrícola, S.A. por un monto de \$11,481,090.00 y para un plazo de 15 años sobre inmueble de un área de 17,724.56 metros cuadrados, Porción A, Complejo Tuscania Kilometro 16 1/2 Carretera al Puerto de La Libertad, Finca San Antonio, correspondiente a la ubicación geográfica de Zaragoza, departamento de La Libertad; y posteriormente y en un plazo de cinco días a la integración del Fondo el otorgamiento de la hipoteca abierta; b) Orden Irrevocable de Pago de los Flujos provenientes del contrato de arrendamiento del inmueble identificado como "Campus Tigo" suscrito con Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V., pagando un canon mensual de DOSCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y Siete DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$210,557.40) y aceptación de la misma por parte de Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V., a favor del Banco Agrícola, S.A. a fin de que las transferencias que Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V. deba efectuar al FTIHVTB01 las entregue directamente al Banco por medio de la emisión del correspondiente cheque, abono a cuenta o transferencia bancaria; c) Cesión de Beneficios de póliza de seguro todo riesgo por un monto de DOCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$12,000,000.00) sobre las construcciones del inmueble a darse en garantía; y sujeto a las demás condiciones, términos y garantías establecidas en la carta de comunicación de fecha diecisésis de diciembre de dos mil diecinueve y carta de fecha seis de enero de dos mil veinte, emitida por el Banco Agrícola. Conocida que fuera la propuesta, los Tenedores de Valores, por unanimidad, acuerdan aprobar la contratación del crédito antes referido así como los términos, condiciones y garantías establecidas, autorizando que el mismo sea suscrito por el representante legal de la administradora del Fondo, quien 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 y a las ordenes irrevocables de pago, autorizándolo para la constitución de la promesa de hipoteca y primera hipoteca abierta a favor del Banco Agrícola, S.A. conforme los términos anteriormente establecidos, y cualquier otra garantía que sea requerido por ésta, 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 referido crédito se pague el complemento por la compraventa del inmueble que integra el FTIHVTB 01 a Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V.

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 estos. No habiendo más que tratar, se cierra la presente acta que firmamos, a las diez horas con cincuenta minutos de este mismo día.

0004



Jaime Alfonso Grijalva Vinueza
Representante de los Tenedores de Valores

Giancarlo Angeucci Silva
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel
y conforme con el documento original y se devolvió al interesado,
la cual consta de tres folio(s). En la ciudad de
San Salvador, a los veintithree días
del mes de enero del año dos mil veinte