



ACTA NÚMERO TRES de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de la Empresa Financiera y de Inversión de Valores, celebrada el día quince de mayo del año dos mil veintidós, en la ciudad de San Salvador, El Salvador, a las once horas de la mañana, en el local de la Empresa Financiera y de Inversión de Valores, en la que comparecieron los señores:



| Nº | Valores | Tenedor |
|------|----------------|---|
| 100% | \$2,250,000.00 | Instituto Corporativo de Seguros y Fianzas S.A. de C.V. |
| | | |
| 100% | \$2,250,000.00 | Total |

Los señores comparecientes en virtud de su voluntad celebraron el presente Acta de Tenencia de Valores, de conformidad con el Artículo 25 de la Ley de Titulación de Activos y Pasivos Financieros y del Código de Comercio. Estando el designado por el Representante de los Tenedores de Valores, Licenciado Jaime Alfonso Gijón Viquez, quien presidió la sesión, y habiendo acordado los representantes de los Tenedores de Valores, que actuó como secretario de la misma el Licenciado Gerardo Ángel Rodríguez, dar por iniciada la sesión y por unanimidad se acuerda aprobar lo siguiente:

Asuntos de Carácter Extraordinario:
I. Establecimiento de Quórum y elección del secretario de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo.

ACTA NÚMERO TRES de Junta General 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 quince horas del día doce de agosto de dos mil veinte. Se encuentran presentes y representados el cien por ciento de los Tenedores de Valores colocados, así:

| Tenedor | Valores | % |
|----------------|-----------------------|-------------|
| | | |
| | | |
| Total | \$2,250,000.00 | 100% |

Los presentes ratifican su voluntad de celebrar la Junta General 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 Vinuesa, 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 se acuerda aprobar la siguiente agenda:

Asuntos de Carácter Extraordinario:

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



2. Aspectos relevantes para el Fondo en relación con la coyuntura derivada de la Pandemia del Covid-19.
3. Puntos Varios.-

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 quorum 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 también esta Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores nombrar al licenciado Giancarlo Angelucci para que actúe como Secretario de esta Junta.

2. Aspectos relevantes para el Fondo en relación con la coyuntura derivada de la Pandemia del Covid-19.

El Presidente de la sesión cede la palabra al representante de la Administradora del Fondo de Titularización y expone:

- I. Que la sociedad Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V., actual arrendataria del edificio denominado "Edificio Vía del Corso", inmueble que constituye el principal activo del FTIHVTB01 ha presentado un retraso en los pagos del canon de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio siendo el monto adeudado a esta fecha de \$713,789.58, correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el Contrato de Arrendamiento.
- II. En este contexto, se han llevado a cabo una serie de negociaciones con la sociedad arrendataria mediante videoconferencias y múltiples cartas, en el sentido de solicitar el pago oportuno de los cánones de arrendamiento en mora, y además, el ofrecimiento de distintas alternativas para el pago, tal



como el diferimiento de pago de los cánones adeudados en un periodo de 24 meses.

III. Asimismo, la Administradora ha gestionado con el Acreedor del Fondo de Titularización, Banco Agrícola, S.A., un diferimiento en las cuotas de capital e intereses, a lo cual, dicho Banco ha concedido un periodo de gracia para los meses de mayo a agosto.

IV. A propósito de este seguimiento, el arrendatario ha manifestado su interés de negociar, de manera permanente, la reducción del canon de arrendamiento mensual vigente, identificando su negativa de pago mientras no tenga resuelta su solicitud de reducción de canon de arrendamiento.

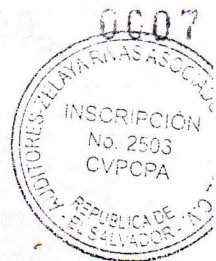
La Sociedad Administradora, propone a la Junta una serie de alternativas no excluyentes, que abarcan desde el cobro por vía administrativa hasta el cobro por vía judicial, detallando las posibles ventajas y desventajas que pueden resultar de la elección y siendo enfática en que hay plenitud de alternativas entre ambas alternativas.

Con estas consideraciones, los Tenedores de Valores se dan por enterados de la situación de mora en la que ha incurrido la sociedad Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V. y posterior a la discusión al respecto, consecuentemente acuerdan:

I. Reconocer y ratificar las acciones de la Sociedad Administradora en la negociación con la Sociedad Arrendataria.

II. Exhortar a la Sociedad Administradora a que continúe con las negociaciones que sean requeridas con la Sociedad Arrendataria en el sentido de lograr un acuerdo de pago de los cánones adeudados.

III. Solicitar a la Sociedad Titularizadora someta a consideración del Representante de Tenedores de Valores previo aceptar cualquier propuesta de parte de la Sociedad Arrendataria en lo que respecta al canon de



arrendamiento que este último entera al FTIHVTB01 y demás condiciones que contractualmente se pactan.

- IV. Autorizar a la Sociedad Titularizadora a que, en caso las negociaciones no se resuelvan de manera favorable para el FTIHVTB01, proceda con las gestiones de cobro expuestas, permitiendo adicionalmente cualquier combinación entre las propuestas presentadas, ante todas las instancias que considere pertinentes, sin necesidad de posterior acuerdo o autorización de la presente Junta General de Tenedores de Valores.

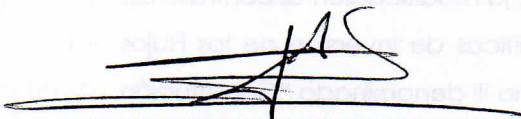
3. Puntos Varios.

Se hace del conocimiento de los Tenedores que a la fecha la Superintendencia del Sistema Financiero ha observado el otorgamiento del crédito por parte del FTIHVTB01, según nota SAV-DLS-10744, en la cual establecen que la forma de otorgamiento no está expresamente en el contrato de titularización, y en aras de avanzar con el tema se pide a los Tenedores aprueben, en caso de requerirlo la Superintendencia o en beneficio de los Tenedores, la modificación al contrato de titularización en el numeral 18) denominado "Políticas de Inversión de los Flujos Financieros del Fondo de Titularización" del Romano III denominado "Constitución del Fondo de Titularización" para que se agregue lo siguiente: "*****" **18) POLÍTICAS DE INVERSIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Los flujos financieros que reciba el Fondo de Titularización, deberán ser administrados por la Titularizadora, colocándolos en: a) Depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; b) Depósitos bancarios a un plazo máximo de trescientos sesenta días, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; c) Títulos valores emitidos o garantizados por el Estado de la República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador; d) Valores de oferta pública con una clasificación de

riesgo no inferior a AA; e) Cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador; y f) Otorgamiento de Créditos a terceros formalizado con pagarés, previa autorización en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. """"""""""

Después de analizada la propuesta los Tenedores de Valores acuerdan: Autorizar la modificación del contrato de titularización en caso de requerirlo la Superintendencia o en beneficio de los Tenedores, tal cual ha quedado descrito en el párrafo anterior, así mismo lo faculta a readecuar la redacción del numeral a las exigencias de la Superintendencia de ser necesario.

Se hace constar que antes de la primera votación la lista contenida en el Acta de Quórum fue ratificada con el representante de los Tenedores y fue firmada por el Presidente de esta Junta. No habiendo más que tratar, se cierra la presente acta que firmamos, a las quince horas y treinta y siete minutos de este mismo día.



Jaime Alfonso Grijalva Vinueza
Representante de los Tenedores de Valores



Giancarlo Angelucci Silva
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE: la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de tres 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 veinticinco días del mes de Agosto de dos mil veinte

