



**ACTA NUMERO UNO de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, denominado (FTIHVIB01), celebrada a las nueve horas y nueve minutos del día treinta de septiembre del dos mil veintidós. Se encuentran representados el cien por ciento de los Tenedores de los valores colocados, así:**

Tenedor	Valores	%
<b>Total</b>	<b>\$8,290,000.00</b>	<b>100.00000%</b>

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 José Adolfo Galdámez, 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 de Tenedores de Valores del Fondo.
2. Informe del proceso de Integración y Constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles.
3. Autorización de Financiamiento y Constitución de Hipoteca a favor del Acreedor.
4. 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 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 José Adolfo Galdámez como Secretario de la Junta de Tenedores, quien acepta el nombramiento, por lo que es procedente continuar con el desarrollo de la Sesión.

2. **Informe del proceso de Integración y Constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles:**

Se presentó a los asistentes la información respecto al proceso de Integración y Constitución del Fondo de Titularización denominado FTIHVIB01, compuesto por las aprobaciones con las que contó la emisión y las características con que fueron emitidos los Títulos de Participación, a cargo del referido Fondo. Asimismo, se presentó el proceso a seguir a efectos de integrar el Fondo de Titularización, que incluye la adquisición de financiamiento, desgravación y posterior constitución de hipoteca. Los Tenedores se dieron por enterados y ratifican lo expuesto.



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

El Representante de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, expuso a los asistentes la oferta de financiamiento por US \$ 15,500,000.00 presentada por Banco Agrícola, S.A., detallando que el mismo tendría una tasa de interés nominal del 5.90% anual y un plazo de 10 años, además de la información respecto a las garantías exigidas, comisiones a pagar, entre otra información, quedando el borrador del Contrato de Financiamiento correspondiente 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 así como los términos, condiciones y garantías establecidas, autorizando que el mismo sea suscrito por el representante legal de la Sociedad Titularizadora administradora del Fondo, en quien se delega la revisión, aceptación y firma del contrato de crédito sin requerir autorización adicional de la presente Junta de Tenedores para cualquier modificación que sea necesario hacer que no implique cambios desfavorables en las condiciones de monto, tasa, plazo, comisiones y garantías; el representante legal de la Sociedad Titularizadora podrá también 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 órdenes irrevocables de pago, autorizándolo para la constitución de la promesa de hipoteca y primera hipoteca abierta a favor del Banco Agrícola, S.A., conforme a los términos anteriormente establecidos, y cualquier otra garantía que sea requerida por dicha operación, quedando 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. Se solicitó a la Sociedad Titularizadora intentar mejorar los términos del crédito en la medida de lo posible, lo cual incluye intentar que la Orden Irrevocable de Pago, sobre los canones de arrendamiento que Transactel debe de pagar en razón del contrato de arriendo, no quede como garantía del crédito acá aprobado. El Administrador del Fondo, a través de Sysvalores como Representante de los Tenedores de Valores, deberá comunicar a los Tenedores de Valores las condiciones finales aprobadas para el financiamiento.

La Sociedad Titularizadora queda autorizada para que con los fondos recibidos del mencionado crédito se pague a Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., en su carácter de Vendedor y Originador, el complemento por la compraventa del inmueble que integra el Fondo de Titularización, denominado FTIHVIB01, así como cualquier costo o gasto relacionado a la constitución y funcionamiento del Fondo que estuviera pendiente de pago a esta fecha.

**4. Puntos Varios**

**a. Autorización de cobro de Canon de Arrendamiento proporcional a Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.:**

El Representante de la Sociedad Titularizadora Administradora del Fondo, expone a los presentes el cobro a ser realizado a Inversiones Bolívar, S.A. de C.V., quien percibió los ingresos provenientes de la sociedad Arrendante del inmueble adquirido por el Fondo de Titularización durante el presente mes. Dicho cobro será realizado de manera proporcional y según la negociación sostenida con Inversiones Bolívar, S.A. de C.V.,



monto que corresponde a la cantidad de US\$ 160,561.15. Los Tenedores de Valores se dan por enterados de la negociación y autorizan la emisión del documento respectivo para la realización del cobro.

**b. Autorización de cambio de sociedad Comisionista y Suscripción de Contrato de Comisión:**

El Representante de la Sociedad Titularizadora Administradora del Fondo expone que se ha extendido la solicitud de cambiar a la Sociedad Comisionista del Fondo de Titularización denominado FTIHVIB01, de Inversiones Bolívar, S.A. de C.V. a Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. Los Tenedores de Valores autorizan por unanimidad el referido cambio y autorizan a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, como Administradora del Fondo, a negociar con Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. las condiciones del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble, asimismo queda autorizado para la redacción final y suscripción del referido Contrato de Comisión; también queda autorizada la Sociedad Titularizadora para suscribir los documentos, cartas, formularios y declaraciones juradas que sean requeridas por la Superintendencia del Sistema Financiero para la formalización del referido cambio.

Los Tenedores de Valores acuerdan delegar en el Presidente y Secretario de la sesión la redacción final y firma del acta de la presente Junta.

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 treinta y cinco de este mismo día.

  
Jaime Alfonso Grijalva  
Representante de los Tenedores de Valores

  
José Adolfo Galdámez  
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE: la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de dos folios y que ha 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 doce días del mes de agosto de dos mil veintidos

  
