



ACTA NÚMERO UNO de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización a cargo del **FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES APERTURA DE CRÉDITO CERO UNO (FTHVAPC CERO UNO)**, celebrada a las quince horas del día dos de marzo de dos mil veintiuno. Se encuentran presentes y representados el cien por ciento de los tenedores de los valores emitidos, así:

Tenedor	Saldo Vigente	(%)
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.	\$23,975,000.00	99.90%
JOSÉ MAURICIO CAMPOS SALAVERRÍA	\$25,000.00	0.10%
TOTAL	\$24,000,000.00	100.00%

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 Vinueza, quien presidirá la sesión, y 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 Gerardo Mauricio Recinos Avilés, y contando además con la presencia de la Licenciada Sandra Margarita Castro de Barrios-, designada por la Superintendencia del Sistema Financiero, se dio por iniciada la sesión haciendo constar que los Tenedores de Valores se encuentran presentes a través de video conferencia en virtud del distanciamiento físico necesario para evitar el contagio del COVID-19, por lo que la presente Junta se graba para que forme parte integral del acta; y por unanimidad de votos, debidamente registrados, se somete a votación la siguiente agenda:

1. Establecimiento del Quórum y elección del Secretario de la Junta de Tenedores.
2. Modificación al Contrato de Titularización y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.
3. Modificación al Contrato de Apertura de Crédito y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.
4. Otros puntos de interés de carácter extraordinario.

Agenda que es aprobada por unanimidad por los tenedores de valores y se procede a desarrollar de la siguiente manera:

1) Establecimiento del Quórum:

Habiéndose verificado el quórum de asistencia, resultando que se encuentran presentes y/o representados el cien por ciento de los saldos de los valores emitidos 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 que se muestra a los asistentes y la cual quedará suscrita por el Presidente y el Secretario de la sesión, estando los Tenedores de Valores presentes a través de video conferencia, asistencia ya verificada por el



Presidente y 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.

2) Modificación al Contrato de Titularización y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.

a) Se cede la palabra al representante del administrador del Fondo de Titularización y se expone:

Que es necesario modificar el Contrato de Titularización ya suscrito, debiendo modificarse de la siguiente manera:

i. **PRIMERO:** Modificar el numeral 6) referente a los "CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS" del Román III) denominado "CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN", en el sentido de adecuar la redacción de la prelación de pagos del Fondo de Titularización, por lo que se propone que la misma quede redactada de la siguiente manera:

6) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS. Una vez recibido de la ANDA el pago de capital e intereses correspondiente a la Apertura de Crédito, por la Sociedad Titularizadora para el Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria aperturada en un Banco debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas, denominada para los efectos del presente contrato "Cuenta Discrecional", en cada Período de Pago, y con cargo al referido Fondo se pagará en el siguiente orden: **Primero:** Obligaciones a favor de los Tenedores de Valores; **Segundo:** Comisiones a la Sociedad Titularizadora; **Tercero:** Saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente contrato; y, **Cuarto:** Cualquier remanente corresponderá al Originador o a ANDA. Los saldos remanentes de la liquidación de colocación de Valores de Titularización = Títulos de Deuda serán transferidos directamente a ANDA. Los saldos remanentes generados mensualmente equivalentes a una tasa anual efectiva de hasta uno por ciento sobre el saldo vigente de la emisión corresponderán al Originador, y cualquier remanente corresponderá a ANDA. Sin perjuicio de lo anterior, las devoluciones mensuales serán transferidas a la ANDA en la forma que comunique.

ii. **SEGUNDO:** Modificar el numeral 3.18) referente a la "Prelación de Pagos" y 3.22.2) referente a "CUENTA RESTRINGIDA", en el numeral 3.22) referente a "Respaldo de la Emisión", ambas cláusulas del numeral 3) denominado "Características de la Emisión de los Valores de Titularización" en el Romano IV denominado "Emisión de Valores con cargo al FTHVAPC CERO UNO", con el objeto de



homologar la prelación de pagos del Fondo de Titularización y adecuar la redacción de la Cuenta Restringida, por lo que se propone que las mismas queden redactadas de la siguiente manera:

3.18) Praelación de Pagos: Todo pago se hará por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria abierta en un Banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, denominada Cuenta Discrecional, en el siguiente orden: PRIMERO: Obligaciones a favor de los Tenedores de Valores; SEGUNDO: Comisiones a la Sociedad Titularizadora; TERCERO: Saldo de costos y gastos adeudados a terceros; CUARTO: Cualquier remanente corresponderá al Originador o a ANDA. Los saldos remanentes de la liquidación de colocación de Valores de Titularización = Títulos de Deuda serán transferidos directamente a ANDA. Los saldos remanentes generados mensualmente equivalentes a una tasa anual efectiva de hasta uno por ciento sobre el saldo vigente de la emisión corresponderán al Originador, y cualquier remanente corresponderá a ANDA. Sin perjuicio de lo anterior, las devoluciones mensuales serán transferidas a la ANDA en la forma que comunique. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el Artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTHVAPC CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora

3.22.2) CUENTA RESTRINGIDA: Formará parte del respaldo de esta emisión y del Contrato de Apertura de Crédito la cuenta bancaria denominada Cuenta Restringida del FTHVAPC CERO UNO, la cual será administrada por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administradora del referido Fondo. Este respaldo no podrá ser menor a dos cuotas de capital e intereses, conforme a los montos desembolsados, los cuales serán notificados por la Titularizadora en su calidad de administradora del FTHVAPC CERO UNO. En caso que el Fondo de Titularización reciba intereses moratorios generados según el Contrato de Apertura de Crédito, la Sociedad Titularizadora podrá disponer de dichos saldos para aumentar la Cuenta Restringida, sin considerarse un aumento del monto mínimo.

Banco Hipotecario realizó consulta sobre la precisión de la cláusula referente a la Praelación de Pagos, consulta que fue atendida por el administrador de la Titularizadora, dando lectura para claridad a la redacción actual de la misma, habiéndose resuelto la duda a conformidad del tenedor de valores.



- b. Considerando lo antes señalado, se somete a consideración la aprobación a esta Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Se toma nota de la votación y se hace constar que con el cien por ciento de los votos presentes, los Tenedores de Valores autorizan que se incorporen las modificaciones antes anotadas y se realice la modificación respectiva al Contrato de Titularización, autorizando al Representante de los Tenedores de Valores, por medio de su Representante Legal, a comparecer ante notario para el otorgamiento de la respectiva escritura pública, a firmar cualquier documento público o privado que sea necesario para la realización de la modificación, y a acompañar a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora en lo que corresponda para realizar las gestiones respectivas ante la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.

3) Modificación al Contrato de Apertura de Crédito y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.

- a. En virtud de los antecedentes anteriormente expuesto y con el objeto de mantener congruencia con las modificaciones planteadas al Contrato de Titularización, es necesario también realizar ciertas modificaciones al Contrato de Apertura de Crédito ya suscrito, debiendo modificarse de la siguiente manera:

- i. **PRIMERO:** Modificar la Cláusula III) denominada "Plazo", proponiendo la redacción quede de la siguiente manera:

III) PLAZO. A) Plazo del Contrato: El presente contrato será vigente a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento, y una vez realizado el primer desembolso, hasta que no existan obligaciones a cargo de la ANDA a favor del ACREEDOR o CESIONARIO; **B) Plazo del Crédito:** El Plazo del Crédito será de hasta doscientos cuarenta meses contados a partir de la fecha del primer desembolso. **C) Plazo de Giro:** La ANDA podrá disponer de la suma acreditada en un plazo de treinta y seis meses, contados a partir de la fecha del primer desembolso. Transcurrido este plazo ANDA podrá disponer de los fondos pendientes de colocar, durante el Plazo del Contrato.

- ii. **SEGUNDO:** Modificar la Cláusula V) denominada "Disposición de Fondos", proponiendo la redacción quede de la siguiente manera:

V. DISPOSICIÓN DE FONDOS. El Acreedor, se compromete a entregar hasta DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA a la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, ANDA, en uno o más desembolsos, en función de la disponibilidad de fondos del



Acreeedor. En caso que el Acreeedor no realice la totalidad de desembolsos, la ANDA no tendrá ninguna responsabilidad económica, financiera, civil, mercantil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, sobre los montos no desembolsados.

- iii. **TERCERO:** Modificar la Cláusula VII) denominada "Forma de Pago del Crédito", proponiendo la redacción quede de la siguiente manera:

VII) FORMA DE PAGO DEL CRÉDITO. ANDA se obliga a pagar la suma adeudada por medio de doscientas cuarenta cuotas vencidas, mensuales y sucesivas, que incluyen capital e intereses, para cada uno de los meses del plazo comprendido en el plazo del crédito, así: i) hasta DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA SEIS DÓLARES CON DIECISEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA del mes UNO al mes TREINTA Y SEIS, proporcional al monto desembolsado por el Acreeedor y conforme a los días plazos transcurridos entre dos fechas de pago consecutivas; ii) hasta DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, del mes TREINTA Y SIETE al DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE, y de manera proporcional al monto y plazo efectivamente desembolsado; y iii) una última cuota al vencimiento del plazo del crédito equivalente a cualquier saldo de capital remanente y sus respectivos intereses; todos los meses son contados a partir de la fecha del primer desembolso. Los pagos que realice la ANDA los hará libres de cualquier impuesto, como por ejemplo y sin estar limitado al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios, tasas o gravámenes, inclusive a cualesquiera que se impongan en el futuro en la República de El Salvador por decreto, ordenanza o cualquier acto de autoridad, es decir, que todo pago se hará neto al **ACREEDOR**, siendo por cuenta de ANDA cualquier deducción, retención o cargo así como cualquier comisión cambiaria que llegare a establecerse. Dichas cuotas deberán ser transferidas mensualmente a más tardar cinco días antes del día calendario del primer desembolso. Si la fecha de pago estipulada cae en día feriado o fin de semana, se deberá realizar al día hábil anterior a la fecha.

- iv. **CUARTO:** Modificar la Cláusula XIV) denominada "Gastos y Comisiones", proponiendo la redacción quede de la siguiente manera:

XIV) GASTOS Y COMISIONES. Serán por cuenta del condenado los costos procesales y los gastos en que incurra el **ACREEDOR** en el cobro de este crédito, es decir, todo aquel gasto generado por la operación y que es responsabilidad de la ANDA, tales como gastos por cancelaciones, gastos incurridos en el cobro del adeudo y seguros. La ANDA se obliga a pagar al **ACREEDOR** las siguientes



comisiones: i) Costos Iniciales de Asesoría, Análisis Financiero y Estructuración de Crédito: ~~Corresponde a un pago de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA~~ más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA, el cual será pagado por ANDA de la manera más inmediata posterior a la firma del presente contrato para que EXOR pueda realizar las gestiones de disponibilidad de fondeo e iniciar los trámites que sean requeridos. ~~Dicho monto corresponde a gastos de peritaje, clasificación de riesgo, análisis financiero,~~ entre otros de manera inmediata al momento de la firma del Contrato de Apertura de crédito y los cuales no serán reembolsables. EXOR INVESTMENT CORPORATE DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. debe presentar la liquidación de los fondos que justifiquen la utilización de la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, IVA, a más tardar el VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE. ii) Costos de desembolso: DOS PUNTO CINCO UNO SIETE CINCO CERO OCHO POR CIENTO (2.517508%) más UNO PUNTO DOS POR CIENTO (1.2%) más el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios sobre el monto desembolsado. El ACREEDOR debe presentar los documentos correspondientes que justifiquen los desembolsos en un plazo de ocho días hábiles. iii) Las condiciones de fondeo del ACREEDOR, podrán modificar e imposibilitar la entrega de los fondos, de generarse dichas condiciones el ACREEDOR está obligado a reembolsar los costos iniciales a los que se refiere numeral i) de la presente cláusula que corresponden a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS AMERICA más el impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios, IVA. De proceder el reembolso antes relacionado, este reembolso estará a cargo del Cedente, y no del Cesionario, del Contrato de Apertura de Crédito Simple.

- v. **QUINTO:** Modificar la Cláusula XVI) denominada "Garantías", proponiendo la redacción quede de la siguiente manera:

XVI) GARANTÍAS. – i) INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE DE DESCUENTO: Como respaldo operativo del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente documento, ANDA se obliga a girar la o las Instrucciones Irrevocables de Descuento a favor del ACREEDOR para el traslado de las cuotas establecidas en el numeral VII) del presente instrumento. Dichas Instrucciones Irrevocables de Descuento serán mantenidas válidas y vigentes, mientras no se haya liquidado la totalidad de capital e intereses de la presente obligación, y deberá ser ejecutada directamente por quienes hagan la función de colecturía de los ingresos que ANDA está legal o contractualmente facultada a percibir, la cual será ejecutada sobre cualquiera de las cuentas abiertas por ANDA, inicialmente en Banco Agrícola, S.A. o Banco Cuscatlán o Banco de América Central, S.A. Sin embargo, esta condición no



limita la responsabilidad de ANDA, de trasladar directamente el total de las cuotas establecidas en este documento al **ACREEDOR**, disponiendo para ello de, una vez cumplidas las obligaciones con el Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno, los primeros ingresos que legal o contractualmente ANDA esté facultada para percibir. Una vez se haya cumplido con dicha obligación, los fondos remanentes serán trasladados a la cuenta operativa de ANDA. ii) **CONSTITUCIÓN DE CUENTA RESTRINGIDA:** Como respaldo operativo del presente Contrato de Apertura de Crédito, el **ACREEDOR** abrirá una "Cuenta Restringida", la cual será aperturada en una entidad financiera autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, en donde se resguardarán, como respaldo, fondos equivalentes a dos cuotas de capital e intereses, conforme a los montos desembolsados, lo cual será notificado por el **ACREEDOR** o **CESIONARIO**, que servirán para el pago de capital e intereses, comisiones y emolumentos, en caso exista mora en el pago oportuno de las obligaciones de ANDA. Para la constitución de dicha Cuenta Restringida, el monto correspondiente se deducirá de los fondos a ser entregados a la **ANDA** en concepto de cada desembolso y se devolverá una vez saldadas las obligaciones de la **ANDA** con el **ACREEDOR** que emanan del presente instrumento, siempre y cuando, **ANDA** cumpla con todas las obligaciones de pago acordadas en el romano VII de este contrato, así como cualquier interés moratorio, comisión y gastos que fuesen aplicable. En caso de que el **ACREEDOR** deba disponer de los saldos de la Cuenta Restringida, es obligación de **ANDA** restituirla al monto enunciado a más tardar en un plazo de veintiocho días.

Se hace constar que el administrador del Fondo explicó por cada una de las cláusulas a modificar antes señaladas el motivo de dicho cambio, quedando enterados y entendido los tenedores de valores.

- b. Considerando lo antes señalado, se somete a consideración la aprobación a esta Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Se toma nota de la votación y se hace constar que con el cien por ciento de los votos presentes, los Tenedores de Valores autorizan que se incorporen las modificaciones antes anotadas, se realice la modificación respectiva al Contrato de Apertura de Crédito, autorizando al Representante de los Tenedores de Valores, por medio de su Representante Legal, a comparecer ante notario para firmar cualquier documento público o privado que sea necesario para la realización de la modificación, y a acompañar a Hencorp Valores Ltda. Titularizadora en lo que corresponda para realizar las gestiones respectivas ante la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.



4. Otros puntos de interés de carácter extraordinario.

- a. Se notifica al pleno por parte del administrador del Fondo de Titularización que de conformidad con lo establecido en el numeral 11) del Contrato de Titularización, referente a "COMISIONES Y EMOLUMENTOS POR LOS SERVICIOS PACTADOS", existieron gastos iniciales relacionados con el proceso de autorización e inscripción de la emisión en comento, dentro de los cuales se encuentran:

Proveedor	Servicio	Monto
Global Venture, S.A. de C.V.	Clasificación de Riesgo Inicial	US\$ 10,000
Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores	Presentación e Inscripción de Emisión	US\$ 8,000
Nelson Edgardo Quevedo Moreno	Peritaje de Activos Titularizados	US\$ 15,000
Total		US\$ 33,000

Dichos costos iniciales fueron erogados por el Originador de manera previa a la primera oferta pública bursátil de los Valores de Titularización emitidos con cargo al FTHVAPC CERO UNO, contando cada uno de los servicios con su documentación y respaldo respectivo. En este sentido, se informa a los Tenedores de Valores que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FTHVAPC CERO UNO procederá a gestionar el reembolso al Originador de los costos detallados anteriormente, proceso que será ejecutado en coordinación con la ANDA. A su vez, se aclara que dichos costos fueron debidamente provisionados en el proceso de colocación del Tramo 1 de la emisión en comento.

Los tenedores de valores toman nota de los costos y el Banco Hipotecario consulta sobre si estos costos son usuales, a lo cual el administrador del Fondo responde que son costos normales de estos procesos, que por incurrirse previo a la existencia legal del Fondo son cubiertos temporalmente por el originador, y ahora que el Fondo ya está legalmente constituido debe proceder a cubrir y a documentar correctamente los referidos gastos. Banco Hipotecario queda claro con base a la respuesta dada por el administrador del Fondo.

Asimismo, los Tenedores de Valores acuerdan que la incorporación y lectura de las cláusulas de los contratos modificados se delegue al Presidente y Secretario de la Sesión y se autoriza su incorporación al acta conforme los términos expuesto y que han sido debidamente aprobados por los Tenedores de Valores.

Se hace constar que a la hora de la votación cada Tenedor de Valores expresó claramente su decisión, y se levanta el Acta de Quórum de cierre de la presente Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores, misma que es firmada por el Presidente y Secretario de la sesión, verificando el Presidente de la Junta la asistencia y votación de los presentes a través de la videoconferencia. No habiendo más que tratar, se cierra la presente acta que firmamos, a las quince horas y cincuenta y dos minutos de este mismo día.





Jaime Alfonso Grijalva Vinuesa
Presidente



Gerardo Mauricio Recinos Avilés
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA QUE: la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de Cinco follos 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 tres días del mes de Marzo de dos mil Veintinueve



