

**FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2,
FIMPROD 2**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos

Quito, 28 de mayo del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2 al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos
 Quito, 28 de mayo del 2018

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Recuperación de cartera para pago a Inversionistas</u></p> <p>El Fideicomiso desarrolló un proceso de titularización basado en la cartera hipotecaria adquirida al Originador, a través de la cual emitió títulos valores que fueron adquiridos por inversionistas a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera.</p> <p>La cartera de crédito constituye un área relevante, debido a las condiciones actuales de mercado y el riesgo inherente crediticio en clientes. Los inversionistas tenedores de la clase subordinada son quienes absorben cualquier pérdida generada por posible deterioro de cartera.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles asociados al proceso de recuperación de cartera. - Obtener las bases de datos de cartera y efectuar el reproceso de antigüedad de la misma, validando su exactitud e integridad, identificando además posibles evidencias de deterioro. - Para una muestra estadística de clientes observar la documentación soporte del otorgamiento del crédito y constitución de garantías. - Efectuar un proceso de confirmación de saldos de cartera administrada por el Originador y cotejar su respuesta con registros contables al 31 de diciembre del 2017 (saldo total de cartera corto y largo plazo).

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2 por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron examinados por otros auditores quienes con fecha 27 de abril del 2017, emitieron una opinión sin salvedades.

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 28 de mayo del 2018

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable de preparar el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta, de acuerdo a la normativa vigente, con corte al 31 de agosto del 2017. Esta información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, y considerar si esta información, en lo que aplique, contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros, con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

En el caso que existiera un error material en el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, es nuestra obligación reportar este asunto al Constituyente del Fideicomiso.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2 es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2 es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos
Quito, 28 de mayo del 2018

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 28 de mayo del 2018

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2, se emiten por separado.



Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo	6	567.038	536.067
Préstamos y cuentas por cobrar	7	2.072.776	2.421.535
Total activos corrientes		<u>2.639.814</u>	<u>2.957.602</u>
Activos no corriente			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	<u>4.742.852</u>	<u>7.097.297</u>
Total del activo		<u><u>7.382.666</u></u>	<u><u>10.054.399</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Valores de titularización	8	2.363.782	2.904.376
Impuestos por pagar		<u>341</u>	<u>283</u>
Total pasivos corrientes		<u>2.364.123</u>	<u>2.904.659</u>
Pasivos no corriente			
Valores de titularización	8	<u>5.017.543</u>	<u>7.149.240</u>
Total del pasivo		<u>7.381.666</u>	<u>10.053.899</u>
Patrimonio	10	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del patrimonio		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>7.382.666</u></u>	<u><u>10.054.899</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

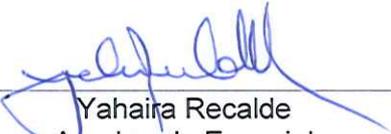

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Produbanco
2, FIMPROD 2

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos operacionales			
Ingresos financieros	11	859.797	1.154.773
Otros ingresos		<u>25.909</u>	<u>-</u>
		885.707	1.154.773
Gastos			
Gastos financieros	12	(749.747)	(987.870)
Gastos administrativos	13	<u>(135.959)</u>	<u>(166.903)</u>
Resultado neto integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

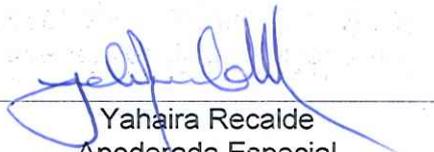

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Produbanco
2, FIMPROD 2

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2016	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.000</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles


Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Produbanco
2, FIMPROD 2

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recuperación de cartera		2.703.203	3.143.233
Intereses ganados		859.797	1.154.773
Valores de titularización		(2.672.291)	(3.316.619)
Intereses pagados		(749.747)	(987.870)
Otras cuentas por pagar		(135.901)	(166.876)
Otros ingresos		25.909	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		30.971	(173.359)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		30.971	(173.359)
Eectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		536.067	709.426
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	567.038	536.067

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles


Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Produbanco
2, FIMPROD 2

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2 fue constituido el 14 de agosto del 2008 por el Banco de la Producción S.A. Produbanco – Grupo Promérica en calidad de Originador, Administrador de Cartera y Beneficiario; es administrado a partir del año 2015 por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, entidad facultada para actuar como administrador fiduciario.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 17 de diciembre del 2008 y tiene como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del Originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emite títulos valores que son adquiridos por los inversionistas, a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida.

Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con Produbanco

En el marco de su objeto descrito anteriormente, el 3 de diciembre del 2008, el Fideicomiso suscribió con Produbanco un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de Produbanco. En este contrato, se establecen las características de la cartera a ser negociada, se determina una compra inicial de cartera y se establece la posibilidad de efectuar compras de cartera posteriores. Junto con la cartera también son transferidas todas las garantías recibidas de los deudores.

Las partes acordaron que el precio de la compra inicial de la cartera sea determinado como la suma de los siguientes conceptos:

- (i) El 100% del saldo de los créditos hipotecarios a la fecha de la transferencia.
- (ii) Los intereses devengados por la cartera a ser transferida que estuvieran pendientes de cobro.
- (iii) El premio por sobre el valor nominal de los títulos, en el evento que en la colocación de estos títulos se obtenga el referido premio.

Para las compras posteriores de cartera, de ocurrir, se estableció que el Fideicomiso pague un precio equivalente al 100% del saldo de los créditos hipotecarios a la fecha de la transferencia más los intereses devengados pendientes de cobro.

La compra inicial efectuada por el Fideicomiso fue por un monto de US\$40.000.000 del saldo insoluto de cartera. Se realizaron compras adicionales dentro de la etapa de reposición con el objeto de mantener el saldo de la cartera al momento de la titularización.

De acuerdo con el contrato, Banco de la Producción S.A., Produbanco – Grupo Promérica en ningún caso responderá por la solvencia de los deudores de los créditos hipotecarios

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

objeto de cada compra-venta y, por consiguiente, el Agente de Manejo no podrá accionar en su contra en caso de mora o incumplimiento por parte de los deudores.

La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador en su calidad de Administrador de Cartera, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para que éste los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de títulos valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del Fideicomiso.

Emisión de títulos valores PRODUCTH 2

Con fecha 23 de diciembre del 2008, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados PRODUCTH2, en sus clases A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$40.000.000). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

La emisión de títulos valores se realizó de la siguiente manera:

<u>Clase</u>	Valor nominal <u>US\$</u>	Porcentaje <u>%</u>
A1	26.000.000	65%
A2	6.000.000	15%
A3	4.000.000	10%
A4	3.999.999	10%
A5	1	0%
	<hr/> 40.000.000	100%

Calificación de riesgo de los títulos valores PRODUCTH 2

De acuerdo con el Art. 151, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores, todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto, el Fideicomiso encargó a Pacific Credit Rating la calificación de riesgo de los valores FIMPROD 2 al 31 de diciembre de 2017 se resumen a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
PRODUCTH2 - Clase A4	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
PRODUCTH2 - Clase A5	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Los títulos valores de las Clases A1, A2 y A3 fueron cancelados durante los años 2015 a 2016.

1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución y demás documentos del Fideicomiso, establece lo siguiente:

- El Fideicomiso se constituye mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial (Nota 10). El Originador, declara bajo juramento que los recursos, créditos y derechos aportados o que transfiera en el futuro al Fideicomiso han sido obtenidos legítimamente y no tiene intención de irrogar perjuicio a los acreedores del Originador o a terceros, ni tampoco tienen causa u objeto ilícito.
- El patrimonio que se origina en virtud de la escritura de constitución es distinto de los patrimonios individuales del Originador, Agente de Manejo y de los Inversionistas, así como de otros patrimonios de propósito exclusivo que administre o llegare a administrar el Agente de Manejo y, por lo tanto, no puede ser objeto de medidas o providencias provenientes u originadas en obligaciones del Originador, Agente de Manejo o de los Inversionistas. El Fideicomiso respalda la respectiva emisión de los títulos valores PRODUCTH2, por lo que los Inversionistas solo podrán perseguir el reconocimiento y cumplimiento de la prestación de sus derechos en los activos del patrimonio de propósito exclusivo, más no en los activos propios del Agente de Manejo o del Originador.
- El Fideicomiso subsistirá hasta la completa redención de los valores de contenido crediticio emitidos con cargo a sus activos o hasta cuando se presente una de las otras causales definidas en la escritura de constitución, no pudiendo exceder de ochenta años, conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores.
- Los Inversionistas, tenedores de los títulos valores PRODUCTH2, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:
 - i) la “etapa de reposición”, durante la cual se mantiene el saldo insoluto de títulos emitidos (no se realizan amortizaciones), y, de ser necesario, se solicita al Constituyente que restituya los créditos hipotecarios que pudieran haberse cobrado; y
 - ii) la “etapa de amortización”, en la que el saldo de los títulos emitidos se amortiza conforme se recuperan los créditos hipotecarios que respaldan la titularización.

Durante la etapa de reposición, los títulos valores PRODUCTH2 clase A1 deberán permanecer en custodia del Agente de Manejo hasta que se decida la venta a un tercero de la totalidad de los títulos de esta clase, dando inicio a la amortización de los títulos vendidos antes del plazo determinado originalmente.

Al finalizar la etapa de reposición, los títulos se amortizarán de acuerdo con la prelación de pagos definida para las diferentes clases.

- Los títulos valores PRODUCTH2 tendrán como garantía la subordinación entre clases de tal manera que a la clase subordinada, se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital, de acuerdo con la prelación de pagos.
- De los flujos en efectivo que genera la cartera hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducirán los gastos de operación. El flujo disponible, se utilizará para el pago de los títulos valores PRODUCTH2, de acuerdo con la siguiente prelación de pagos:

Etapa de reposición

Durante esta etapa no se efectuarán amortizaciones de capital de los títulos emitidos, únicamente pagos de principal recaudados de créditos hipotecarios que el Originador no reponga de acuerdo con lo definido para esta etapa, lo que causará una amortización anticipada y extraordinaria de capital, de la clase más privilegiada (aceleración). Por lo tanto, los pagos diferentes de los de capital tendrán la siguiente prelación:

- (i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- (ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- (iii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- (iv) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- (v) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren.
- (vi) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- (vii) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren.
- (viii) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ix) Exceso de flujos remanente no pagados de la clase A5, si existieren.
- (x) Exceso de flujos remanentes del correspondiente mes de pago de la clase A5.

Etapa de repago o amortización

Una vez terminada la etapa de reposición, por cumplimiento del plazo máximo de vencimiento o por aceleración de vencimiento total o parcial de la etapa de reposición, la prelación de cada porción en amortización será la siguiente:

- (i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren
- (ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago
- (iii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren
- (iv) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago
- (v) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren
- (vi) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago
- (vii) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren
- (viii) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago
- (ix) Capital de la clase A1 hasta que su saldo sea cero.
- (x) Capital de la clase A2 hasta que su saldo sea cero.
- (xi) Capital de la clase A3 hasta que su saldo sea cero.
- (xii) Capital de la clase A4 hasta que su saldo sea cero.
- (xiii) Capital de la clase A5 más todos los excedentes existentes en el Fideicomiso.

Para los casos en los que exista más de un tramo de la clase A1, por efecto de la aceleración parcial de la etapa de reposición, la distribución de pagos de capital será proporcional al saldo de cada tramo de la clase A1, por aceleración parcial respecto del total de la clase A1, en la fecha de la aceleración parcial. Dicha proporción se definirá en cada una de las aceleraciones parciales y se mantendrá hasta su cancelación total. En una nueva aceleración parcial o en el caso que se acelere el saldo total en etapa de reposición, se calculará la proporción de dichos nuevos tramos, que se mantendrán hasta su cancelación total.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

- En el evento que el Fideicomiso mantenga cuentas por pagar al Originador, producto de la compra de cartera, las recuperaciones de capital, durante las etapas de reposición y amortización, se aplicarán de acuerdo con lo definido en los párrafos precedentes y, posteriormente, serán utilizadas para pagar los gastos del Fideicomiso y las cuentas por pagar.

Rendimientos económicos

Los tenedores de los títulos valores privilegiados tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso. Las TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) la suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos hipotecarios.

Las tasas que pagarán las clases A1, A2, A3, A4 y A5 serán definidas en función del valor de la Tasa de Promedio Ponderada (TPP), considerando los siguientes casos:

Clases	Tasas de interés	
	Si $5\% < TPP < 12\%$	Si $TPP \geq 12\%$ ó $TPP \leq 5\%$
A1	TPP - 4,97%	58,58%
A2	TPP - 4,22%	64,80%
A3	TPP - 3,72%	69,00%
A4	TPP - 3,12%	74,00%
A5 (1)		

- (1) Los tenedores de la Clase A5 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.

1.3 Instrucciones Fiduciarias:

La Fiduciaria ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso, los créditos hipotecarios a ser titularizados.
- Obtener las autorizaciones que se requieran antes las autoridades de control y demás organismos que correspondan conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio respaldados con los créditos hipotecarios.
- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Administrar, directamente o por delegación o subcontratación con el originador o con terceros los créditos hipotecarios, a fin de obtener los flujos futuros de fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitan, en especial, cobrar los créditos hipotecarios y ejercer las facultades establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.
- Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión, y lineamientos presentados al comité de vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.
- En base a la información proporcionada por el administrador, supervisar el proceso de reposición de cartera hipotecaria, con la frecuencia definida para este proceso.
- Verificar que los créditos comprados periódicamente por el Fideicomiso tengan las características similares a las definidas en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el Reglamento de Gestión, en la escritura y en los documentos relacionados.
- De considerarlo apropiado, previa autorización escrita del Comité de Vigilancia, vender cartera para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores de las clases privilegiadas. El Agente de Manejo podrá delegar las funciones que no estén prohibidas por ley, siempre que cuente con la aprobación de la Asamblea de Inversionistas. El agente de manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Durante los años 2017 y 2016 , la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.4 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo (principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado que aún no ha recuperado niveles de años anteriores), el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía.

Las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, la emisión de bonos del estado en condiciones favorables y obtención de financiamiento a través de organismos

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

internacionales, de ser instrumentadas e implementadas de manera efectiva, podrían resultar en una mejora de las condiciones económicas actuales.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de mayo del 2018 de la Administración de la Fiduciaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicacadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta Norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1 de enero del 2018
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero del 2019

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15 - Los ingresos del Fideicomiso se registran cuando este tiene derecho a percibir los intereses financieros por los instrumentos de cartera, el interés a recibir es calculado en base a la tasa de interés individual de cada crédito hipotecario, por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma;
- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera hipotecaria que se liquida conforme los plazos, vencimientos y negociaciones previstos para el efecto, y que históricamente han presentado un bajo monto de deterioro. La Administración realizó un análisis en base al histórico de la cartera con riesgo de incobrabilidad (cartera en demanda o enajenación), identificando que la pérdida esperada alcanzaría el 1,43% del total de los valores titularizados. No obstante, por tratarse de cartera inmobiliaria con hipotecas de viviendas, dichas pérdidas se podrían reducir al momento de la venta de los bienes adjudicados, luego de finalizar el proceso de demanda o enajenación.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar” y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por la cartera hipotecaria adquirida. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los valores de titularización. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

como de “valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Comprenden los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, los cuales fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las Bolsas de Valores legalmente establecidas en el país. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Valores de Titularización”.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar (cartera hipotecaria adquirida). La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. En el caso de existir pérdidas por deterioro o por cualquier otra causa, éstas serían asumidas por los inversionistas tenedores de la clase subordinada. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros que deban ser reconocidas por el Fideicomiso.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren a un tercero y el Fideicomiso ha transferido

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han liquidado.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que todos los rendimientos serán distribuidos a los inversionistas. A su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.8 Ingresos financieros

Los ingresos por intereses provienen de los préstamos y cuentas por cobrar y de los depósitos en bancos, los cuales se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido de dichos activos financieros, usando el método de interés efectivo.

2.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

El Fideicomiso está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero estén sujetas a políticas y procedimientos, efectuadas a través de la Administración Fiduciaria.

(a) *Riesgos de mercado*

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos y de los valores en circulación, cuando se ajustan a bases distintas. A fin de mitigar este riesgo, los títulos valores usan como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios (tasas variables) que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que general el portafolio de créditos y los rendimientos que se entregan a los inversionistas.

(b) *Riesgo de crédito*

Los activos financieros del Fideicomiso potencialmente expuestos a este riesgo son principalmente los créditos hipotecarios adquiridos y, en menor medida, los depósitos en las instituciones financieras.

Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo el efectivo en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones financieras descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO - Grupo Promérica	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Calificadoras Agencia PCR Pacific Credit Rating S. A., y Bank Watch Ratings S.A.

Cuentas por cobrar – Cartera hipotecaria

Con respecto de los préstamos y cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

- (i) Riesgo de mora: son los posibles retrasos en los pagos de los créditos hipotecarios, entendiéndose el retraso como un valor y en un plazo determinado, pero que no implica pérdida de capital o interés.
- (ii) Riesgo de pérdida: consiste en las diferencias que se presentan entre el valor total a recuperarse según las condiciones contractuales y su valor efectivo al momento de la recuperación final.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los crédito hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que cubren por lo menos el 169% (2016: 155%) del valor de los créditos hipotecarios al momento de su otorgamiento.

(c) *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus obligaciones en el corto plazo. Este riesgo se controla manteniendo un equilibrio entre los vencimientos de sus activos y pasivos financieros; los flujos con lo que se paga a los inversionistas, descontando los gastos del Fideicomiso, provienen del recaudo de las cuotas (capital e interés) de los créditos hipotecarios con recuperación mensual. En adición, la política del Fideicomiso es mantener sus excedentes de efectivo en depósitos a la vista.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

El principal criterio contable corresponde al hecho, basado en el contrato de compra de cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y beneficios de dicho activo financiero. En ese sentido, la Administración del Fideicomiso considera que el originador no retiene algún riesgo o beneficio significativo sobre esa cartera y es el Fideicomiso quien los asume. Este criterio soporta el tratamiento contable a través del cual el Fideicomiso reconoce la cartera hipotecaria como un activo propio.

La principal estimación contable está referida a la recuperación de la cartera hipotecaria y a la necesidad de constituir provisiones por deterioro de su valor (ver Nota 2.5.3).

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:				
Efectivo (Nota 6)	567.038	-	536.067	-
Activos financieros medidos al costo amortizado.				
Préstamos y cuentas por cobrar (Nota 7)	2.072.776	4.742.852	2.421.535	7.097.297
Total activos financieros	<u>2.639.814</u>	<u>4.742.852</u>	<u>2.957.602</u>	<u>7.097.297</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Valores de titularización (Nota 8)	2.363.782	5.017.543	2.904.376	7.149.240
Total pasivos financieros	<u>2.363.782</u>	<u>5.017.543</u>	<u>2.904.376</u>	<u>7.149.240</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción S.A. - PRODUBANCO Grupo Promérica	<u>567.038</u>	<u>536.067</u>

7. PRESTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera hipotecaria (1)	2.026.570	2.356.294
Rendimientos por cobrar	44.503	63.621
Otros cuentas por cobrar	1.703	1.619
	<u>2.072.776</u>	<u>2.421.535</u>
Cartera hipotecaria no corriente (1)	4.742.852	7.097.297
	<u>6.815.628</u>	<u>9.518.831</u>

(1) La cartera hipotecaria está respaldada por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$38.618.622 (2016: US\$43.527.468). Dichos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cartera vencida asciende a US\$406.517 y US\$241.653 respectivamente.

8. VALORES DE TITULARIZACIÓN – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores de titularización (1)	2.342.697	2.864.818
Intereses por pagar	21.085	39.558
	<u>2.363.782</u>	<u>2.904.376</u>
Valores de titularización no corriente (1)	990.897	3.519.013
Rendimientos por pagar clase A5 (4)	4.026.646	3.630.227
	<u>7.381.325</u>	<u>10.053.616</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Comprenden a los títulos valores emitidos producto de la titularización de cartera, lo cuales se encuentran pendientes de pago a los inversionistas. Según el siguiente detalle:

Clase (2)	Serie	Fecha de Emisión	Plazo legal (en meses) (3)	Plazo máximo de amortización	Monto Total Colocado	Saldo por Vencer	
						al 31 de diciembre de 2017	al 31 de diciembre de 2016
A1	1 a 4	23-Dec-08	100	12-Mar-17	26.000.000	-	-
A2	1 a 4	23-Dec-08	120	2-Nov-19	6.000.000	-	-
A3	1 a 3	23-Dec-08	131	28-Sep-19	4.000.000	281.734	2.383.830
A4	1 a 4	23-Dec-08	147	20-Jan-21	3.999.999	3.051.860	3.999.999
A5	1	23-Dec-08	148	19-Feb-21	1	1	1
Valores de titularización					40.000.000	3.333.594	6.383.830
Intereses por pagar						21.085	39.558
Rendimiento por pagar clase A5 (4)						4.026.646	3.630.227
Total valores de titularización						7.381.325	10.053.616

- (2) Los títulos valores (PRODUCTH 2) emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país y son de libre negociación en el mercado secundario. La garantía de los activos titularizados está conformada por: i) cartera hipotecaria de vivienda respaldada por primeras hipotecas sobre viviendas de propiedad de los deudores, ii) hipotecas que cubren por lo menos en un 169% el valor de los créditos hipotecarias, ii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas alineadas que amparan los bienes hipotecados, iv) pólizas de vida que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, y v) los demás activos que integran el Fideicomiso.
- (3) El plazo máximo de los títulos valores es de doce años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base a la tasa nominal promedio ponderada de la cartera (Ver Nota 1.2).

Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre fueron:

	2017	2016
Clase A2	-	6,54%
Clase A3	6,99%	7,06%
Clase A4	7,59%	7,66%

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (4) Contiene el resultado neto generado de las operaciones del Fideicomiso luego de cubrir con sus ingresos los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de las clases y las comisiones causadas. Conforme lo dispone la escritura de Constitución del Fideicomiso, el excedente se calcula a fin de cada mes y es cancelado a los tenedores de los títulos de la clase A5 el primer día hábil de cada mes, una vez amortizada la totalidad de las obligaciones con la clase A1, A2, A3 y A4.

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(c) Otros asuntos

Durante los años 2017 y 2016 se emitieron las siguientes reformas tributarias “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”, “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”; y, “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”, la Administración considera que las referidas reformas no tienen impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US\$1.000, el mismo que fue transferido a título de Fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso.

El resultado neto del período, luego de cancelar los intereses ordinarios a favor de los tenedores de los títulos valores de todas las clases y las comisiones causadas, se contabiliza como rendimiento a favor de la clase más subordinada, dentro del estado de resultados integrales en el rubro “Gastos financieros”, por lo cual el resultado neto integral del año y los resultados acumulados del Fideicomiso siempre serán “cero”.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Una vez cancelada la totalidad del capital e intereses de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existentes del patrimonio favor del Banco de la Producción S.A., Produbanco – Grupo Promércia como beneficiaria del Fideicomiso.

11. INGRESOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera créditos de vivienda (1)	857.558	1.152.213
Depósitos en bancos	<u>2.239</u>	<u>2.560</u>
	<u>859.797</u>	<u>1.154.773</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida, las cuales mantienen tasas nominales que fluctúan entre el 9,80% y 10,78%% (2016: 8,61% y 10,78%). Las cuales no exceden los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

12. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a los valores pagados a los inversionistas por concepto de intereses de todas las clases por US\$749.747 (2016: US\$987.870), las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios (1)	124.302	150.125
Calificación de riesgo	7.410	7.280
Notarios y trámites legales	2.542	4.251
Impuestos y contribuciones	500	-
Otros menores	<u>1.205</u>	<u>5.248</u>
	<u>135.959</u>	<u>166.903</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 comprende principalmente a honorarios por: i) US\$65.725 por la administración de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso (2016: US\$88.890) y ii) US\$27.080 por servicios de custodio y agente de pago (2016: US\$27.160).

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.