

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES
PUBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 |
| NIIIF | - | Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIC | - | Normas Internacionales de Contabilidad |

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 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 Mercantiles

Quito, 22 de abril 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estado de resultados integrales, estados 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 Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 al 31 de diciembre del 2018, 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.

Fundamentos 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 Mercantiles
 Quito, 22 de abril del 2019

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 2018. 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, mismas que cubren adecuadamente la operación crediticia. - 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 2018 (saldo total de cartera corto y largo plazo). |
| <p><u>Análisis para pérdidas crediticias esperadas:</u></p> <p>Las pérdidas crediticias esperadas, bajo el modelo establecido en NIIF 9, constituyen un asunto clave de auditoría,</p> | <p>Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros:</p> |

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Quito, 22 de abril del 2019

| Asuntos significativos | Enfoque del alcance en la auditoria |
|--|---|
| <p>puesto que comprende un análisis estadístico matemático de la cartera titularizada en mora por más de 90 días, basándose en los datos históricos del Fideicomiso y la experiencia de la calidad crediticia de la misma. Dicho análisis considera además los seguros contratados para cada deudor y sus garantías, que reducen la probabilidad de pérdida para el Fideicomiso.</p> <p>Con este análisis documentado y los resultados históricos del Fideicomiso, las Administración considera que no es aplicable el registro de provisiones por pérdidas crediticias esperadas.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles mantenidos para el registro, recuperación y administración de la cartera de créditos titularizada. - Entendimiento del proceso de elaboración del modelo estadístico matemático mediante indagaciones y - reuniones mantenidas con el personal clave de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (Operador). - Obtener los datos históricos asociados a la cartera en mora por más de 90 días, y analizar en conjunto con la Administración del Fideicomiso su evolución con base en los escenarios previstos (real, probable y pesimista). - Para una muestra estadística de clientes observar la contratación de seguros y constitución de garantías, mismas que cubren adecuadamente la operación crediticia. |

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

Las cifras correspondientes del año 2017 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero de 2018 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del año 2018.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable de preparar el Informe de Rendición Semestral 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 enero del 2019. 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 Rendición Semestral de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 22 de abril del 2019

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de Rendición Semestral 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 Rendición Semestral 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 Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 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 Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 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.

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,

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 22 de abril del 2019

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.

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 periodo 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.

Al Representante Legal de
FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 22 de abril del 2019

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1, 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

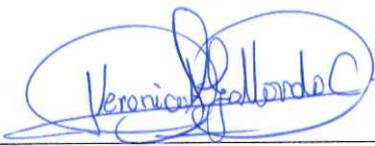
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA
PICHINCHA 1

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-----------------------|------------|-----------|
| <u>Activo</u> | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 6 | 181.201 | 4.397.613 |
| Cartera de créditos | 7 | 525.769 | 146.379 |
| Total activos corrientes | | 706.969 | 4.543.992 |
| Activos no corriente | | | |
| Cartera de créditos | 7 | 14.137.676 | 4.159.147 |
| Total del activo | | 14.844.645 | 8.703.139 |
| <u>Pasivo y patrimonio</u> | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Valores de titularización | 8 | 546.439 | - |
| Cuentas por pagar | 9 | - | 8.660.829 |
| Impuestos por pagar | | 88 | - |
| Otras cuentas por pagar | | - | 41.310 |
| Total pasivos corrientes | | 546.527 | 8.702.139 |
| Pasivos no corriente | | | |
| Valores de titularización | 8 | 14.297.118 | - |
| Total del pasivo | | 14.843.645 | 8.702.139 |
| Patrimonio | 11 | 1.000 | 1.000 |
| Total del patrimonio | | 1.000 | 1.000 |
| Total del pasivo y patrimonio | | 14.844.645 | 8.703.139 |

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


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

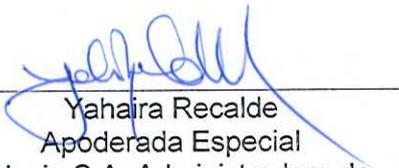

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Mutualista
Pichincha 1

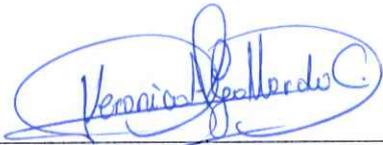
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|----------|
| Ingresos operacionales | | | |
| Ingresos financieros | 12 | 601.136 | 66.397 |
| Gastos | | | |
| Gastos financieros | 13 | (683.461) | (24.748) |
| Gastos administrativos | 14 | (36.604) | (41.649) |
| | | <u>(118.929)</u> | <u>-</u> |
| Otros ingresos | 15 | <u>118.929</u> | <u>-</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

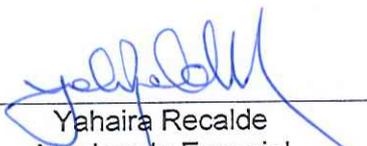

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Mutualista
Pichincha 1

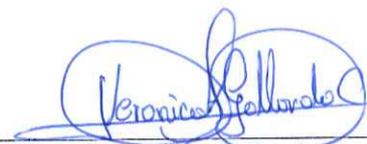
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA
PICHINCHA 1

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Aporte</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| Saldos al 1 de enero del 2017 | 1.000 | - | 1.000 |
| Resultado neto integral del año | - | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 1.000 | - | 1.000 |
| Resultado neto integral del año | - | - | - |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 1.000 | - | 1.000 |

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.


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

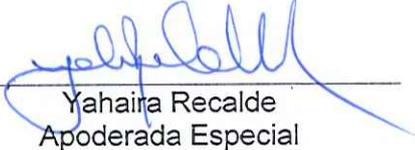

Verónica Gallardo
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil Vivienda de
Interés Público Mutualista
Pichincha 1

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2018 | 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Compra de cartera | | (10.357.918) | (4.305.526) |
| Intereses ganados | | 601.136 | 66.397 |
| Valores de titularización | | 14.843.557 | - |
| Intereses pagados | | (683.461) | (24.748) |
| Otras cuentas por pagar | | (8.738.656) | 8.660.491 |
| Otros ingresos | | 118.930 | - |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación | | <u>(4.216.412)</u> | <u>4.396.613</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Aportes recibidos | | - | 1.000 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | <u>-</u> | <u>1.000</u> |
| (Disminucion) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | (4.216.412) | 4.397.613 |
| Eectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | | <u>4.397.613</u> | <u>-</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del período | 6 | <u><u>181.201</u></u> | <u><u>4.397.613</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 Vivienda de
 Interés Público Mutualista
 Pichincha 1

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 fue constituido el 27 de enero del 2017, por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha", en calidad de Originador, Administrador de cartera y Beneficiario; es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

Mediante escritura pública celebrada con fecha 23 de mayo del 2018, se efectuó la Modificatoria al: i) Reglamento de Gestión del Fideicomiso, en el cual se estableció que la etapa de acumulación terminará en un plazo máximo de doce meses contado a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera o cuando el fideicomiso haya adquirido cartera por el monto total de la emisión, lo que ocurra primero, ii) Anexo de Especificaciones, en el cual se modificó el texto original por lo mencionado anteriormente, y iii) el Contrato de Constitución en el cual se modificó las causales para la terminación del Fideicomiso unilateral o atribuible al Originador dentro de la etapa de Acumulación.

Con fecha 16 de julio del 2018, se efectuó la Reforma al Contrato de Fideicomiso Mercantil, mediante la cual se reformó íntegramente el Reglamento de Gestión y Anexo de Especificaciones del Fideicomiso,

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores con fecha 20 de agosto del 2018 y tiene por finalidad la adquisición de cartera hipotecaria de vivienda de interés público, proveniente del Originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emite títulos valores que son adquiridos por inversionistas (personas naturales o jurídicas), a quienes se les otorga un rendimiento que se encuentra definido en el Prospecto de Oferta Pública, cumpliendo con lo establecido en las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto a las políticas para el Financiamiento de Vivienda de interés Público en las que participan el Banco Central del Ecuador conjuntamente con el sector financiero privado.

Resoluciones de la Asamblea General

Mediante Acta de Asamblea de Inversionistas celebrada el 23 de noviembre del 2018, la Asamblea efectuó la designación de los miembros del Comité de Vigilancia.

Promesas de compraventa de títulos valores

Conforme lo determinado en la estructura del Fideicomiso, los valores entregados por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, serán usado por el Agente de Manejo, en representación del Fideicomiso, para pagar el 40,5% de la cartera que adquiera al Originador, dentro de los límites, parámetros y términos establecidos en el Contrato de Constitución y documentos relacionados. En este sentido, el Fideicomiso suscribió un contrato de promesa de compraventa de títulos valores con el Fideicomiso

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Solución Hipotecaria 1, en el cual el Fideicomiso promete vender los títulos de contenido crediticio denominados VT-MUPI1, emitidos dentro del proceso de titularización, dicho contrato fue suscrito el 17 de marzo del 2017 por el valor de US\$6.075.000.

Para esto el Fideicomiso se encuentra obligado a: i) registrar una cuenta por pagar a favor del Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 por los montos recibidos, ii) pagar al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 los intereses que le correspondan, iii) entregar al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 los recursos que no hayan sido utilizados para la compra de cartera al Originador, hasta el día hábil anterior a la colocación de los valores, como abono a la cuenta por pagar, y iv) una vez que se emitan, entregar al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, los valores de la clase A2-E, cuyo valor nominal sea igual al precio de los contratos de promesa de compraventa que se han suscrito, con lo que se cancelará la cuenta por pagar a favor del Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1.

Las partes acuerdan que la compraventa será celebrada en el plazo máximo de cuatro meses contados a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso de Titularización, siempre que a la fecha señalada para el efecto el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 hubiera cancelado la totalidad del precio fijado en el contrato y que el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1 haya concluido con todos los trámites necesarios para la emisión de los valores ante los órganos estatales competentes y se haya cumplido con las disposiciones contenidas en la Regulación.

Contrato de compra venta de créditos con garantía hipotecaria con Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"

En el marco de su objeto, con fecha 13 de septiembre del 2017, el Fideicomiso dio inicio a la compra de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha". En este contrato se establece 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. Durante la vigencia de la etapa de Acumulación del fideicomiso se realizaron catorce contratos de compraventa de cartera hipotecaria por un valor neto de US\$15.003.812.

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

- (i) El saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte
- (ii) La sumas por concepto de intereses, devengados o causados, pero no cobrados hasta el cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

El pago del precio de la cartera se realizará de la forma siguiente:

- (i) Una vez transferida la cartera, el fideicomiso pagará al originador en el término de 2 días hábiles, un valor equivalente al 40,5% del saldo de capital insoluto de cada crédito hipotecario a la fecha de transferencia.
- (ii) El 59,5% restante será cancelado una vez colocados los títulos valores emitidos por el fideicomiso de titularización. El pago se efectuará en dólares de los Estados Unidos de América o con los títulos producto de la titularización. El precio que se reciba en pago de los Títulos Valores será al 100% del saldo insoluto de los títulos emitidos.

El premio por sobre el valor nominal en la colocación de los Títulos Valores, será pagado por el Fideicomiso al Originador, un día laborable posterior a la recepción de los fondos por dicha venta. En caso de existir un descuento o pérdida en la colocación primaria de los Títulos Valores, tal descuento o pérdida será deducida del precio a pagar por la compraventa de cartera.

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

Los títulos a emitirse como producto del proceso de titularización son por un monto de hasta US\$15.000.000, los cuales fueron denominados "VT-MUPI1" e inscritos como valor bajo el No. 2018.Q.04.002323.

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

| Clase | Valor nominal US\$ | Porcentaje % |
|-------|-----------------------|-----------------|
| A1 | 8.175.000 | 55% |
| A2-P | 750.000 | 5% |
| A2-E | 6.075.000 | 41% |
| | <hr/> | |
| | 15.000.000 | 100% |

Calificación de riesgo de los títulos valores

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

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto, el Fideicomiso encargó a PCR Pacific Credit Rating, la calificación de riesgo de los títulos valores "VT-MUPI1" al 30 de noviembre de 2018 cuyos resultados se resumen a continuación:

| Clase | Calificación de riesgo | Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores |
|------------|------------------------|---|
| Clase A1 | "AAA-" | Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión. |
| Clase A2-P | "A+" | Buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión. |
| Clase A2-E | "A+" | Buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión. |

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:

- Que el Fideicomiso desarrolle un proceso de titularización acorde con lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores.
- Que el Fideicomiso adquiera créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución de este Fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del Fideicomiso.
- Que el Fideicomiso emita valores de contenido crediticio denominados VT-MUPI 1, en adelante "Valores" y, con el producto de la emisión de dichos valores y otros valores a su favor, pague el precio pactado por la compra de los créditos.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Cumplir con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto a la Política para el Financiamiento de Vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el sector financiero público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario.
- Suscribir con el Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, los contratos de promesa de compraventa, para la adquisición de los valores de contenido crediticio provenientes del proceso de titularización. Al Fideicomiso de titularización se transferirá total o parcialmente, los valores correspondientes a los precios fijados en dichos contratos, en tanto y cuanto se alcancen los porcentajes establecidos en la regulación de la Junta. De ser parciales, estos pagos se ajustarán a lo contemplado en la regulación dictada por la junta. La fijación del monto de los contratos de promesa de compraventa deberá guardar relación con los cupos de colocación establecidas por la Junta y la Superintendencia de Bancos o de ser el caso, La Superintendencia de Economía Popular de Bancos y Solidaria, en el ámbito de su competencia, para cada institución originadora. En caso que el monto transferido por la promesa de compraventa no se utilice para comprar cartera y ser utilizada, el exceso deberá ser entregado al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, de conformidad con lo establecido en la estructura del Fideicomiso de titularización.
- Registrar como una cuenta por pagar al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, el valor recibido en razón de los contratos de promesa de compraventa.
- Cuando el 80% de los recursos aportados por el Banco Central del Ecuador, al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, se hayan transferido a través de los Contratos de Promesa de Compraventa con los Fideicomisos de Titularización, la fiduciaria del Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, deberá notificar a cada Agente de Manejo de los Fideicomisos que participan en el Programa, de modo que cada Originador tenga en cuenta que los recursos destinados por el Banco Central del Ecuador, para el Programa están llegando al monto máximo y puedan programar los últimos desembolsos bajo el programa.
- Realizar inversiones con los recursos provenientes del pago del precio realizado por el Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, conforme a la Política de Inversiones que consta en el Reglamento de Gestión, mientras dure la etapa de acumulación.
- Entregar los Valores objeto de la compraventa al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, en el porcentaje que le corresponde a prorrata de sus pagos, una vez que el Fideicomiso de Titularización haya emitido los valores correspondientes.

La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

- Etapa de Acumulación

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante esta etapa, el Fideicomiso adquirirá del Originador cartera hipotecaria, las cuales generan cuentas por pagar a favor del originador por el 59,5% del saldo del capital de la liquidación de dichas ventas, y el 40,5% del saldo del capital de las ventas de cartera serán cancelados por el Fideicomiso en efectivo. Desde el momento de la transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán los siguientes intereses:

- Para el Originador se reconocerá una tasa nominal igual a la Tasa Promedio Ponderada TPP más 4,62 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador.
- Para el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, se reconocerá un interés fijo de 0,10 puntos porcentuales sobre el 40,5% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del Fideicomiso.

Los pagos diferentes de los de capital tendrán la siguiente prelación:

- (i) Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida.
- (ii) Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago.

No se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 al Fideicomiso, y de existir recursos no utilizados serán devueltos al Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 a su valor nominal.

- Etapa de titularización o amortización

Una vez terminada la etapa de acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización. Durante esta etapa, el Fideicomiso destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los títulos valores.

Rendimientos económicos

Los tenedores de los títulos valores tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso. La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 nominales, para (ii) la suma total de los saldos insolutos de capital de dichos créditos hipotecarios.

La relación de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) que pagarán cada una de las clases son:

| Clases | Tasas de interés |
|--------|------------------|
| A1 | TPP + 4,62 p.p. |
| A2-P | TPP + 4,62 p.p. |
| A2-E | 0,10 p.p. |

Durante la etapa de titularización, se tendrá la siguiente prelación de pagos:

- (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-P y A2-E, si existieren
- (iv) Intereses de la clase A2-P y A2-E, del correspondiente mes de pago
- (v) Capital de la clase A1 del correspondiente mes de pago
- (vi) Simultáneamente y proporcionalmente capital de la clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago.

Al 31 de diciembre del 2018 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

1.3 Instrucciones Fiduciarias:

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, la cartera hipotecaria a ser titularizada.
- Obtener las autorizaciones que se requieran ante las autoridades de control, y demás organismos correspondan, conforme a las disposiciones del libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio
- Suscribir contratos de promesa de compraventa de valores con el Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1, en cumplimiento del Programa.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme las disposiciones de la ley.
- Administrar, directamente o por delegación o contratación con el Originador o con terceros, los créditos hipotecarios, a fin de obtener 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 la cláusula anterior.
- Utilizar los flujos necesarios para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el presente 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, en caso de duda, atendiendo a los lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.
- Verificar que los créditos comprados periódicamente por el fideicomiso tengan características establecidas en el Programa y con las definidas en el contrato de constitución y demás Documentación Relacionados.
- Contratar al Servidor Maestro o a una compañía que preste este servicio, para realizar la auditoría legal de la documentación que respalda los créditos hipotecarios.
- De considerarlo apropiado, previa autorización del Comité de Vigilancia, vender cartera para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores en función de la prelación definida en el Reglamento de Gestión.
- Los recursos transferidos por el Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, al Fideicomiso, por la celebración de los contratos de promesa de compraventa, que no hayan sido utilizados para compra de cartera al Originador hasta el día hábil anterior a la colocación de los valores, deberá ser entregado al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1, al valor nominal de la transferencia.
- Contratar servicios de auditoría externa, con la firma que consta en el Anexo de Especificaciones, para la designación de un nuevo auditor externo, se requerirá la aprobación del Comité de Vigilancia. El Agente de Manejo queda expresamente facultado para delegar o contratar las funciones que se encuentren autorizadas por la ley, considerando que los costos y gastos asociados no afecten la estructura financiera. El Agente de Manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen funciones por él delegadas.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante los años 2018 y 2017, 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

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que no existe efecto alguno, debido a que las fortalezas derivadas de una adecuada y técnica estructuración previo al proceso de titularización, permiten garantizar a los inversionistas y al mercado de capitales seguridad razonable en la oferta de papeles, que a su vez permiten hacer frente a los cambios del entorno macroeconómico del país

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 17 de abril del 2019 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 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 (únicamente los aplicables a la operación del Fideicomiso), de adopción obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| <u>Norma</u> | <u>Tema</u> | <u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u> |
|---------------|--|--|
| NIIF 9 | Enmienda. Características de prepago con compensación negativa. | 1 de enero del 2019 |
| NIIF 16 | Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. | 1 de enero del 2019 |
| NIC 23 | Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización | 1 de enero del 2019 |
| CINIIF 23 | Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta. | 1 de enero del 2019 |
| NIC 1 y NIC 8 | Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones. | 1 de enero del 2020 |
| NIIF 3 | Enmienda. Definición de un negocio. | 1 de enero del 2020 |

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos en su aplicación, debido a que el Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario.

2.3 Aplicación de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en "Otros resultados integrales", de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Aplicación en el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1.

El Fideicomiso no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron efectos en la aplicación de esta norma, según se detalla en los párrafos siguientes.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos financieros que comprenden los depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo. De igual forma la Cartera hipotecaria adquirida y demás activos financieros relacionados con la operación del Fideicomiso continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la referida clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Los cambios de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, comprende:

- (i) “Préstamos y cuentas por cobrar” a “Activos financieros medidos al costo amortizado”
- (ii) “Otros pasivos financieros” a “Pasivos financieros al costo amortizado”.

En relación a la medición de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración del Fideicomiso efectuó el análisis documentado correspondiente sobre la cartera en mora mayor a 90 días y determinó que sobre esa base, no es necesario efectuar ningún registro relacionado, puesto que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos de pérdidas significativas en la cartera de créditos adquirida. Este análisis se basó en los modelos estadísticos-matemáticos preparados por la Administración que contemplan una probabilidad de default mínima (probabilidad de incumplimiento de pago por parte del cliente). Dicho análisis de evolución de la mora mayor a 90 días refleja un monto promedio real durante el año 2018 de US\$32.160 equivalente al 0,21% sobre el monto total de la emisión. Adicionalmente para efectos del análisis de las posibles pérdidas crediticias esperadas, se consideró los seguros de incendio, desgravamen y líneas aliadas que se mantienen para cada crédito y sus garantías (hipotecas), que en todos los casos superan el 100% del valor de cartera vigente a la fecha de reporte y que cubrirían cualquier probabilidad de pérdida.

La Administración considera que, el riesgo de pérdida crediticia es mínimo, ya que además al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso no ha presentado cartera en demanda o enajenación.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Servicios entregados en conjunto pero, que individualmente son distintos, se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Los intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del ingreso y como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

Aplicación en el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1:

El Fideicomiso no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron efectos en la aplicación de esta norma con respecto al año anterior.

Sus ingresos se componen de una sola obligación de desempeño, su reconocimiento se realiza cuando el Fideicomiso tiene derecho a percibir los intereses financieros por los instrumentos de cartera y no existen contraprestaciones variables como parte sus operaciones. No se presentaron cambios en la terminología usada por el Fideicomiso respecto de lo utilizado en el año anterior.

2.4 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.

2.5 Efectivo

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

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, el Fideicomiso, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene únicamente activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente y que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas). Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cartera de créditos: Estas cuentas corresponden a la cartera hipotecaria adquirida. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Valores en titularización: Comprenden los títulos valores emitidos por el Fideicomiso denominados VT-MUPI1, producto de la titularización de la cartera hipotecaria (ver Nota 1). 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 – Intereses por Pagar".

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por pagar: Corresponden a las obligaciones contraídas con el Originador por la cartera hipotecaria adquirida y al Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por los flujos recibidos para la compra de cartera. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan en el corto plazo.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existe evidencia objetiva de incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Como se menciona en la Nota 2.3, si bien el Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de la cartera hipotecaria adquirida considerando la existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en default o mora en los pagos, no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en la cartera de créditos.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Reconcomiendo de Ingresos

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos comprenden intereses provenientes de la cartera hipotecaria 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 y de los plazos fijos previstos en los instrumentos de crédito respectivos, usando el método de interés efectivo.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para las operaciones del Fideicomiso.

2.10 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

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 fijas) que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que genera 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 de las inversiones efectuadas.

El efectivo en bancos se mantiene en la institución financiera descrita a continuación:

| <u>Entidad financiera</u> | <u>Calificación (1)</u> | |
|---|-------------------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha | AA | AA |
| Banco Central del Ecuador | N/A | N/A |

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

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.

Los créditos hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que cubren un 124% (2017: 130%) del valor de los créditos hipotecarios vigentes.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos liquidados 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

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Por otro lado 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 2.3).

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.6 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | 2018 | | 2017 | |
|---|----------------|-------------------|------------------|------------------|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activos financieros medidos al costo | | | | |
| Efectivo (Nota 6) | 181.201 | - | 4.397.613 | - |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Cartera de créditos (Nota 7) | 525.769 | 14.137.676 | 146.379 | 4.159.147 |
| Total activos financieros | <u>706.969</u> | <u>14.137.676</u> | <u>4.543.992</u> | <u>4.159.147</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: | | | | |
| Valores de titularización (Nota 8) | 546.439 | 14.297.118 | - | - |
| Cuentas por pagar (Nota 9) | - | - | 8.660.829 | - |
| Otras cuentas por pagar | - | - | 41.310 | - |
| Total pasivos financieros | <u>546.439</u> | <u>14.297.118</u> | <u>8.702.139</u> | <u>-</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 2018 y 2017, 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 VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|----------------|------------------|
| Banco Central del Ecuador | 102.351 | - |
| Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha | <u>78.850</u> | <u>4.397.613</u> |
| | <u>181.201</u> | <u>4.397.613</u> |

7 CARTERA DE CRÉDITOS – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Corriente</u> | | |
| Cartera hipotecaria (1) | 479.970 | 134.660 |
| Rendimientos por cobrar | 42.496 | 11.718 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>3.302</u> | <u>1</u> |
| | 525.769 | 146.379 |
| <u>No corriente</u> | | |
| Cartera hipotecaria (1) | 14.060.050 | 4.159.147 |
| Resultado asumido por Clase A2-E (2) | <u>77.626</u> | <u>-</u> |
| | <u>14.137.676</u> | <u>4.159.147</u> |
| | <u>14.663.445</u> | <u>4.305.526</u> |

(1) La cartera hipotecaria está respaldada por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor al 31 de diciembre del 2018 asciende a US\$18.222.144 (2017: US\$5.594.923). Dichos valores están basados en avalúos calificados independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 comprende a los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego de obtener sus ingresos, cubrir los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas. Dichos valores se compesarán conforme el Fideicomiso cancele los títulos valores emitidos de todas las clases.

Como se menciona en la nota 2.3. la Administración del Fideicomiso no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en la cartera de créditos.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cartera vencida asciende a US\$630 y US\$56, cuyos saldos remanentes de crédito son de US\$73.285 y US\$21.665, respectivamente.

8 VALORES DE TITULARIZACIÓN – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------------|-------------|
| Valores de titularización (1) | 477.065 | - |
| Intereses por pagar | 69.374 | - |
| | <u>546.439</u> | - |
| Valores de titularización no corriente (1) | 14.297.118 | - |
| | <u>14.843.557</u> | - |

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 | al 31 de diciembre de 2017 |
| A1 | 1 | 27-Aug-18 | 300 | 18-Apr-43 | 8.175.000 | 7.949.183 | - |
| A2-P | 1 | 27-Aug-18 | 300 | 18-Apr-43 | 750.000 | 750.000 | - |
| A2-E | 1 | 27-Aug-18 | 300 | 18-Apr-43 | 6.075.000 | 6.075.000 | - |
| Valores de titularización | | | | | | 14.774.183 | - |
| Intereses por pagar (4) | | | | | | 69.374 | - |
| Total valores de titularización | | | | | | <u>14.843.557</u> | - |

(2) Los títulos valores (VIPMUP11) 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 un 124% (2017: 130%) del valor de los créditos hipotecarios vigentes, iii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas alineadas que amparan los bienes hipotecados, iv) pólizas de vida que

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, y v) los demás activos que integran el Fideicomiso. Durante la etapa de reposición, los títulos valores VIPMUPI1 no amortizarán, siempre que el Originador reponga los valores de capital recibidos de la cartera hipotecaria.

- (3) El plazo máximo de los títulos valores es de veinte y cinco 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 además Nota 1.2).

Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre del 2018 fueron:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------|-------------|-------------|
| Clase A1 | 9,50% | - |
| Clase A2-P | 9,50% | - |
| Clase A2-E | 0,10% | - |

- (4) Al 31 de diciembre del 2018 contiene los rendimientos pendientes de pago a los inversionistas.

9 CUENTAS POR PAGAR

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|------------------|
| Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 (1) | - | 6.075.000 |
| Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha (1) | - | 2.572.658 |
| Intereses por pagar (2) | - | 13.171 |
| | <u>-</u> | <u>8.660.829</u> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, comprenden a cuentas pendientes de pago por los flujos recibidos por parte del Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1 destinados para la adquisición de cartera hipotecaria, adquirida conforme lo dispone el contrato de constitución y demás documentación del Fideicomiso, respectivamente. Dichos valores se cancelaron durante el año 2018, de acuerdo a lo estipulado en los respectivos contratos de compra venta de créditos con garantía hipotecaria suscritos con la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" (Ver además Nota 1.1).

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA
PICHINCHA 1**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2017, comprenden a los rendimientos generados durante la etapa de acumulación prevista en la estructura del Fideicomiso (Ver Nota 1).

10 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 2017 y 2018 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) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

(d) Otros asuntos

Durante los años 2018 y 2017 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)", y, "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal", la Administración considera que las referidas reformas no tienen impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

11 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 por la administración y manejo, se contabiliza como ingresos dentro del estado de resultados integrales en el rubro "Otros Ingresos", por lo cual el resultado neto integral del año y los resultados acumulados del Fideicomiso siempre serán "cero".

Una vez cancelada la totalidad del capital e interés de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existentes del patrimonio a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, como beneficiario del Fideicomiso.

12 INGRESOS – CONTRATOS CON CLIENTES

Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Fideicomiso obtiene principalmente ingresos por los intereses financieros que genera la cartera de créditos adquirida, el interés a recibir es calculado en base a la tasa de interés individual de cada crédito hipotecario con base en el método de tasa de interés efectiva. Sus ingresos están distribuidos de la siguiente manera:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Cartera de créditos de vivienda (1) | <u>601.136</u> | <u>66.397</u> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida las cuales mantienen una tasa nominal del 4,88%. Dichas tasas no exceden los límites establecidos por la Resolución número 045-2015-F y sus reformas emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en la que se estableció el Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Público en el que participa el sistema financiero privado, popular y solidario y el Estado ecuatoriano.

13 GASTOS FINANCIEROS

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 1

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a los valores pagados a los inversionistas por concepto de intereses de todas las clases por US\$683.461 (2017: comprende a los intereses pagados al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1 y Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha por US\$24.748), las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

14 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Honorarios (1) | 20.775 | 41.304 |
| Comisiones (2) | 6.000 | - |
| Calificadora de riesgos | 4.480 | - |
| Impuestos y contribuciones | 2.500 | - |
| Mantenimiento e inscripciones | 941 | - |
| Notarios y trámites legales | 806 | - |
| Otros menores | 1.103 | 345 |
| | <u>36.604</u> | <u>41.648</u> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 comprende principalmente a US\$16.656 por concepto de estructuración y honorarios de servidor maestro y custodio (2017: US\$41.3094).
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 comprende a comisiones pagadas a la Casa de Valores y Bolsa de Valores de Quito por la colocación de los valores por US\$3.000 respectivamente.

15 OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, comprende a los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego de obtener ingresos, cubrir los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas por US\$118.930. Estos valores se registran en Rendimientos por cobrar. Ver además Nota 7.

16 EVENTOS SUBSECUENTES

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO MUTUALISTA
PICHINCHA 1**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.