

**FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2,  
FIMPROD 2**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**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,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito – Ecuador EC170526

**G** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil – Ecuador EC090506  
[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de

**FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos**

Quito, 15 de junio de 2020

### **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 de 2019 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 de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la Nota 2, a los estados financieros adjuntos.

#### **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.

#### **Proceso de Liquidación del Fideicomiso**

Tal y como se explica en las Notas 1 y 2 a los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso Mercantil Produbanco 2, FIMPROD 2, ha cumplido con



Al Representante Legal de  
**FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 15 de junio de 2020

el objeto para el cual fue constituido, por lo cual se encuentra en proceso de liquidación. Consecuentemente, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, presenta el remanente de sus operaciones en fondos disponibles y patrimonio, principalmente.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Excepto por los asuntos descritos en la sección "*Proceso de Liquidación del Fideicomiso*", hemos determinado que no existen otros asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados con las bases contables aplicables a una entidad en liquidación.

### **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 las bases contables aplicables a una entidad en liquidación; y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, 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.

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:



**MOORE**

Al Representante Legal de

**FIDUCIA S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Quito, 15 de junio de 2020

- 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.

*MOORE ECUADOR*

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 DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | Referencia<br>a Notas | 2019                |
|--|-----------------------|---------------------|
| <u>Activo</u>                            |                       |                     |
| Activos corrientes                       |                       |                     |
| Efectivo                                 | 3                     | <u>2.852</u>        |
| Total activos corrientes y total activos |                       | <u><u>2.852</u></u> |
| <u>Pasivo y patrimonio</u>               |                       |                     |
| Pasivos corrientes                       |                       |                     |
| Cuentas por pagar                        | 4                     | <u>1.852</u>        |
| Total pasivos corrientes y total pasivos |                       | 1.852               |
| Patrimonio                               | 5                     | <u>1.000</u>        |
| Total del pasivo y patrimonio            |                       | <u><u>2.852</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 DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

|                                 | Referencia<br>a Notas | <u>2019</u>     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Ingresos operacionales          |                       |                 |
| Ingresos financieros            | 6                     | <u>265.657</u>  |
| Gastos                          |                       |                 |
| Gastos financieros              | 7                     | (207.170)       |
| Gastos administrativos          | 8                     | <u>(58.487)</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 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                    | <u>Aporte</u> | <u>Resultados<br/>acumulados</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| Saldos al 1 de enero del 2018      | 1.000         | -                                | 1.000        |
| Resultado neto integral del año    | <u>-</u>      | <u>-</u>                         | <u>-</u>     |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 1.000         | -                                | 1.000        |
| Resultado neto integral del año    | <u>-</u>      | <u>-</u>                         | <u>-</u>     |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 | <u>1.000</u>  | <u>-</u>                         | <u>1.000</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 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

|  | Referencia<br>a Notas | 2019                |
|--|-----------------------|---------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>  |                       |                     |
| Recuperación de cartera                                    |                       | 4.735.076           |
| Intereses ganados  |                       | 265.657             |
| Valores de titularización                                  |                       | (5.128.872)         |
| Intereses pagados  |                       | (207.170)           |
| Otras cuentas por pagar                                    |                       | <u>(56.838)</u>     |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación    |                       | (392.147)           |
| Disminución neta de efectivo y<br>equivalentes de efectivo |                       | (392.147)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año      |                       | <u>394.999</u>      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año         | 3                     | <u><u>2.852</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

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(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 de 2008 por el Banco de la Producción S.A. Produbanco – Grupo Promerica 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 de 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 de 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 Promerica 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 DE 2019

(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 de 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> | <u>Valor nominal<br/>US\$</u> | <u>Porcentaje<br/>%</u> |
|--------------|-------------------------------|-------------------------|
| A1           | 26.000.000                    | 65%                     |
| A2           | 6.000.000                     | 15%                     |
| A3           | 4.000.000                     | 10%                     |
| A4           | 3.999.999                     | 10%                     |
| A5           | 1                             | 0%                      |
|              | <u>40.000.000</u>             | <u>100%</u>             |

#### 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 Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto, el Fideicomiso encargó a Bank Watch Rating S.A. la calificación de riesgo de los valores FIMPROD 2 al 30 de junio de 2019 fue de "AAA".

Los títulos valores de las Clases A1, A2, A3, A4 y A5 fueron cancelados al 31 de diciembre de 2019.

### 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:

## FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.
- 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.
- (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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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.

- 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 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.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **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.
- 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

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Inversionistas. El agente de manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Durante el año 2019, 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 Proceso de liquidación del Fideicomiso**

Con fecha 12 de junio de 2019, el Fideicomiso concluyó sus operaciones, la cual consistía 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.

Mediante Acta de la Asamblea de Inversionistas o Tenedores del Fideicomiso FIMPROD 2, de fecha 15 de julio de 2019, se establece la terminación y liquidación del Fideicomiso Mercantil Produbanco 2 FIMPROD 2, con lo cual la Entidad envió al Constituyente del Fideicomiso la rendición final de cuentas, así mismo se inició el trámite de su liquidación a través de la referida Acta.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso se encuentra en los procesos correspondientes con los entes gubernamentales competentes para publicar la escritura de liquidación del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observará el cumplimiento las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones pendientes de pago que no puedan cancelarse con los recursos del Fideicomiso serán asumidas por el Originador.
- La Fiduciaria estará en la obligación de presentar la rendición de cuenta final de su gestión, mediante un informe a disposición del Originador y de los Inversionistas que tuvieren acreencias contra el Fideicomiso.
- El informe se endentará aprobado de pleno derecho, si no es objetado dentro de un periodo máximo de 15 días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación al Originador e Inversionistas.
- La Fiduciaria levantará, mediante escritura pública, un Acta de Liquidación, la cual se tendrá para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma del representante legal o apoderado de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el Fideicomiso. Si el Originador no estuviere de acuerdo



## **FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

con las cuentas presentadas por la Fiduciaria, dentro del período de 15 días calendario, podrá solicitar que sus salvedades se hagan constar como Anexo del Acta de Liquidación, el cual deberá estar suscrito por el Originador hasta que se resuelvan las salvedades planteadas.

#### **1.5 Situación financiera del país y efectos COVID 19**

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles de inversión, reducción de los precios del petróleo, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales, multilaterales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Ante esta situación la Administración señala que no es necesario tomar una medida adicional puesto que en el fideicomiso ya no hay activos ya que los títulos fueron cancelados en su totalidad el 31 de julio de 2019.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020. Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, y por tanto la demanda de los productos de la Compañía.

Ante estas situaciones la Administración considera que no es necesaria ninguna medida adicional puesto que en el Fideicomiso no tiene activos de operación puesto que los títulos fueron cancelados en su totalidad el 31 de julio de 2019.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.6 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Fiduciaria de fecha 3 de junio de 2020.

## **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 2019 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 2019, han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, considerando principalmente lo siguiente:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

### **2.2 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.

### **2.3 Efectivo**

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo.

### **2.4 Cuentas por pagar**

El Fideicomiso registra como cuentas por pagar facturas correspondientes a honorarios pendientes de pago, las cuales se cancelarán al momento de finalizar el servicio que corresponda.

### **2.5 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

## FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

#### 2.6 Reconocimiento de ingresos

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.

#### 2.7 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. EFECTIVO

Composición:

|  | <u>2019</u>         |
|--|---------------------|
| Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica | <u><u>2.852</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2019, dichos depósitos son de libre disponibilidad.

### 4. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019, comprenden principalmente a honorarios correspondientes al servicio pendientes de pago por US\$1.680.

### 5. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Una vez sea aprobada el Acta de liquidación del Fideicomiso, se destinará los remanentes existentes del patrimonio favor del Banco de la Producción S.A., Produbanco – Grupo Promerica.

#### 6. INGRESOS - Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Fideicomiso obtiene principalmente ingresos por los intereses financieros que generó 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 comprenden:

|                                  | <u>2019</u>    |
|----------------------------------|----------------|
| Cartera créditos de vivienda (1) | 264.777        |
| Depósitos en bancos              | 880            |
|                                  | <u>265.657</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida, la cuales mantuvieron tasas nominales que fluctúan en 10,78%; y no exceden los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento a la Ley de regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

#### 7. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los valores pagados a los inversionistas por el interés generado en los valores de titularización de todas las clases por US \$207.170, las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

#### 8. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

|                             | <u>2019</u>   |
|-----------------------------|---------------|
| Honorarios (1)              | 54.594        |
| Calificación de riesgo      | 3.136         |
| Notarios y trámites legales | 138           |
| Impuestos y contribuciones  | 250           |
| Otros menores               | 369           |
|                             | <u>58.487</u> |

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 2, FIMPROD 2**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 comprende principalmente a honorarios correspondientes por la administración de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso por un valor de US\$49.778.

#### **9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.