

**FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3,
FIMPROD 3**

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 3, FIMPROD 3
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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

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

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 3, FIMPROD 3 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 3, FIMPROD 3 al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

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

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



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

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 de 2019. 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 de 2019 (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,</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros:</p>

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p>constituyen un asunto clave de auditoría, 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 cubren adecuadamente la operación crediticia.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable de preparar el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta, de acuerdo a la normativa vigente, con corte al 31 de agosto de 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 Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, y considerar si esta información, en lo que aplique, contiene inconsistencias materiales en relación con los



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

estados financieros, con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

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

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Prohubanco 3, FIMPROD 3 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 Prohubanco 3, FIMPROD 3 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, 15 de junio de 2020

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 período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.



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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Produbanco 3, FIMPROD 3, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Castellanos R.', written over a horizontal line.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo	6	270.035	280.390
Cartera de créditos	7	1.942.774	2.203.080
Total activos corrientes		<u>2.212.809</u>	<u>2.483.470</u>
Activos no corriente			
Cartera de créditos	7	<u>5.971.675</u>	<u>7.628.324</u>
Total del activo		<u>8.184.484</u>	<u>10.111.794</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Valores de titularización	8	2.155.416	2.226.588
Impuestos por pagar		<u>317</u>	<u>304</u>
Total pasivos corrientes		2.155.733	2.226.892
Pasivos no corriente			
Valores de titularización	8	<u>6.027.751</u>	<u>7.883.902</u>
Total del pasivo		8.183.484	10.110.794
Patrimonio	10	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del patrimonio		1.000	1.000
Total del pasivo y patrimonio		<u>8.184.484</u>	<u>10.111.794</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
3, FIMPROD 3

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Ingresos operacionales			
Ingresos financieros	11	908.623	1.154.445
Gastos			
Gastos financieros	12	(747.799)	(972.188)
Gastos administrativos	13	<u>(160.824)</u>	<u>(182.257)</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
3, FIMPROD 3

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

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 acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 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
3, FIMPROD 3

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recuperación de cartera		1.916.954	2.982.381
Intereses ganados		908.623	1.154.445
Valores de titularización		(1.927.323)	(3.103.260)
Intereses pagados		(747.799)	(972.188)
Otras cuentas por pagar		(160.810)	(182.422)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(10.355)	(121.044)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(10.355)	(121.044)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		280.390	401.434
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	270.035	280.390

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
3, FIMPROD 3

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

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 3, FIMPROD 3 fue constituido el 23 de agosto de 2010 por el Banco de la Producción S.A. Produbanco 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 Mercantiles, entidad facultada para actuar como administrador fiduciario.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 29 de abril de 2011 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 Inversionistas (personas naturales o jurídicas), a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida

Resoluciones de la Asamblea General

Mediante Acta de Asamblea General de Inversionistas celebrada con fecha 24 de septiembre de 2018, la Asamblea designó a la compañía Pacific Credit Ratings S.A., como calificadora de riesgos del Fideicomiso.

Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con Produbanco

En el marco de su objeto descrito anteriormente, el 24 de marzo de 2011, 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, y
- (iv) Los intereses o rendimientos generados por los recursos recaudados por el Fideicomiso, entre la fecha de corte y la fecha de pago, menos el gasto de administración de la cartera administrativa fiduciaria, entre las mismas fechas.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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\$30.001.271 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.

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 PRODUCTH3

Con fecha 10 de mayo de 2011, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados PRODUCTH3, en sus clases A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$30.000.000). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

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

<u>Clase</u>	Valor nominal <u>US\$</u>	Porcentaje <u>%</u>
A1	19.500.000	65%
A2	6.000.000	20%
A3	1.800.000	6%
A4	2.699.000	9%
A5	1.000	0%
	<hr/> 30.000.000	100%

Calificación de riesgo de los títulos valores PRODUCTH3

De acuerdo con el Art. 151, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores, todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto el Fideicomiso encargó a Pacific Credit Rating, la calificación de riesgos de los valores PRODUCTH3 al 30 de septiembre de 2019, cuyos resultados se resumen a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
PRODUCTH3- Clase A2	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
PRODUCTH3 - Clase A3	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
PRODUCTH3 - Clase A4	"AA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
PRODUCTH3 - Clase A5	"AA-"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Los títulos valores de la Clase A1 fueron cancelados durante el año 2018.

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, establecen lo siguiente:

- El Fideicomiso se constituye mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial (Nota 10). El Originador, declara bajo juramento que los recursos, créditos y derechos aportados o que transfiera en el futuro al Fideicomiso han sido obtenidos legítimamente y no tiene intención de irrogar perjuicio a los acreedores del Originador o a terceros, ni tampoco tienen causa u objeto ilícito.
- El patrimonio que se origina en virtud de la escritura de constitución es distinto de los patrimonios individuales del Originador, Agente de Manejo y de los Inversionistas, así como de otros patrimonios de propósito exclusivo que administre o llegare a administrar el Agente de Manejo y, por lo tanto, no puede ser objeto de medidas o providencias provenientes u originadas en obligaciones del Originador, Agente de Manejo o de los Inversionistas. El Fideicomiso respalda la respectiva emisión de los títulos valores PRODUCTH3, 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 PRODUCTH3, 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”, que tendrá un plazo máximo de treinta y seis meses, 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 PRODUCTH3 clase A1 deberán permanecer en custodia del Agente de Manejo hasta que se decida la venta a un tercero de la totalidad de los títulos de esta clase, dando inicio a la amortización de los títulos vendidos antes del plazo determinado originalmente.

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

- Los títulos valores PRODUCTH3 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 PRODUCTH3, 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 se realizarán pagos de intereses. La única excepción a esta definición será por 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. 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 no pagado a la clase A5, si existieren.
- (x) Exceso de flujos de la clase A5 del correspondiente mes de pago.

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) Capital de clase A1 del correspondiente mes de pago
- (iv) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren
- (v) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago
- (vi) Capital de clase A2 del correspondiente mes de pago
- (vii) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren
- (viii) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago
- (ix) Capital de clase A3 del correspondiente mes de pago
- (x) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren
- (xi) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago
- (xii) Capital de clase A4 del correspondiente mes de pago
- (xiii) Capital de la clase A5 y excesos de flujos.

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 TPP, considerando los siguientes casos

Clases	Tasas de interés		
	Si TPP < 8%	Si 8% <= TPP <= 12%	Si TPP > 12%
A1	37,75%	TPP - 4,98 pp	58,50%
A2	47,75%	TPP - 4,18 pp	65,17%
A3	52,75%	TPP - 3,78 pp	68,50%
A4	57,75%	TPP - 3,38 pp	71,83%
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 intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Durante los años 2019 y 2018, 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 Económica del país y efectos del 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración del Fideicomiso considera que las estructuras financieras de las titularizaciones, permiten una rentabilidad razonable a los inversionistas a pesar de los cambios del entorno macroeconómico del país.

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 implicaciones 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.

Ante esta situación la Administración solicitará al Administrador de Cartera que fortalezca la gestión de cobranza para evitar un incremento en la morosidad de la cartera y que incluya en sus procedimientos, procesos de refinanciamiento y reestructuración para aquellos deudores que hayan visto afectado sus ingresos producto de la emergencia sanitaria.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Fiduciaria de fecha 29 de mayo 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 y 2018 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Normas por adoptar según plazo establecido

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 la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso 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 de la Entidad.

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de “activo por derecho de uso” y los “pasivos por arrendamiento”, desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación en el Fideicomiso:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que con fecha 1 de enero de 2019 no hay impacto en los estados financieros del Fideicomiso en razón que por su operatividad, no mantiene contratos de arrendamiento.

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.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

El Fideicomiso, a partir del 1 de enero de 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 de 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene únicamente activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado” y 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

Valores en titularización: Comprenden los títulos valores emitidos por el Fideicomiso denominados PRODUCTH3 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”.

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.

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 2019 de US\$1.021.808 equivalente al 3,41% sobre el monto total de la emisión (2018: US\$1.046.637 equivalente al 3,49%). 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 ampliamente el 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 de 2019, las posibles pérdidas efectivas de capital sobre la cartera de créditos con riesgo de incobrabilidad (cartera de demanda o enajenación) ascienden a US\$829.571 (2018: US\$689.508) que equivale al 2,77% (2018: 2,30%) del monto original colocado, y sus mecanismos de garantía cubrirían sin inconveniente dichos posibles valores de pérdidas crediticias.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

2.10 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

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 variables) 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.

Efectivo

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

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por la Agencia PCR Pacific 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:

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 416% (2018: 390%) del valor de los créditos hipotecarios vigentes.

(c) *Riesgo de liquidez*

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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 2.6.3).

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo (Nota 6)	270.035	-	280.390	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cartera de créditos (Nota 7)	1.942.774	5.971.675	2.203.080	7.628.324
Total activos financieros	<u>2.212.809</u>	<u>5.971.675</u>	<u>2.483.470</u>	<u>7.628.324</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Valores de titularización (Nota 8)	2.155.416	6.027.751	2.226.588	7.883.902
Total pasivos financieros	<u>2.155.416</u>	<u>6.027.751</u>	<u>2.226.588</u>	<u>7.883.902</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 de 2019 y 2018, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	<u>270.035</u>	<u>280.390</u>

7. CARTERA DECRÉDITOS – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cartera hipotecaria (1)	1.866.549	2.136.845
Rendimientos por cobrar	63.299	66.235
Otras cuentas por cobrar	<u>12.926</u>	<u>-</u>
	1.942.774	2.203.080
Cartera hipotecaria no corriente (1)	<u>5.971.675</u>	<u>7.628.324</u>
	<u>7.914.449</u>	<u>9.831.404</u>

- (1) La cartera hipotecaria está respaldada por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor al 31 de diciembre de 2019 asciende a US\$32.935.014 (2018: US\$38.378.023). Dichos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

Como se menciona en la nota 2.6.3. 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera vencida asciende a US\$605.392 y US\$629.089 cuyos saldos remanentes de crédito son de US\$442.692 y US\$763.941, respectivamente.

8. VALORES DE TITULARIZACIÓN – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valores de titularización (1)	2.141.362	2.206.828
Intereses por pagar	14.054	19.760
	<u>2.155.416</u>	<u>2.226.588</u>
Valores de titularización no corriente (1)	6.027.751	7.883.902
	<u>8.183.167</u>	<u>10.110.490</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, comprenden a los títulos valores emitidos producto de la titularización de cartera, lo cuales se encuentran pendientes de pago a los inversionistas. Un detalle es como sigue:

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 2019	al 31 de diciembre de 2018
A1	1 a 4	10-May-11	98	28-May-19	19.500.000	-	-
A2	1 a 4	10-May-11	123	26-Jun-21	6.000.000	540.575	2.774.627
A3	1 a 3	10-May-11	133	12-Apr-22	1.800.000	1.800.000	1.800.000
A4	1 a 4	10-May-11	150	4-Sep-23	2.699.000	2.699.000	2.699.000
A5	1	10-May-11	151	4-Oct-23	1.000	1.000	1.000
Valores de titularización crediticia					<u>30.000.000</u>	<u>5.040.575</u>	<u>7.274.627</u>
Intereses por pagar						14.054	19.760
Rendimiento por pagar clase A5 (4)						3.128.538	2.816.102
Total valores de titularización crediticia						<u>8.183.167</u>	<u>10.110.490</u>

- (2) Los títulos valores (PRODUCTH3) 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 416% (2018: 390%) 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 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 PRODUCTH3 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 doce años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 fueron:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clase A1	-	-
Clase A2	6,60%	6,59%
Clase A3	7,00%	6,99%
Clase A4	7,40%	7,39%

- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, contiene los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego obtener sus ingresos, cubrir los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas.

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2019 y 2018 se emitieron las siguientes reformas tributarias: “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” y “Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”, respectivamente; la Administración considera que las referidas reformas no tienen impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US\$1.000, el mismo que fue transferido a título de Fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso.

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

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

11. INGRESOS-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 comprenden:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cartera créditos de vivienda (1)	905.073	1.154.445
Otros ingresos	<u>3.550</u>	<u>-</u>
	<u>908.623</u>	<u>1.154.445</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida, las cuales mantienen tasas nominales que fluctúan entre el 10,41% y 10,78% (2018: 9,80% y 10,78%) y no exceden los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento de lo establecido en la Ley de regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

12. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a los valores pagados a los inversionistas por concepto de intereses de todas las clases por US\$747.799 (2018: US\$972.188), las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios (1)	147.805	170.268
Calificadora de riesgos	11.200	6.720
Notarios y trámites legales	-	2.672
Impuestos y contribuciones	250	250
Otros menores	<u>1.570</u>	<u>2.347</u>
	<u>160.824</u>	<u>182.257</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 comprende principalmente a honorarios por: i) US\$88.784 de la administración de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso (2018: US\$111.292); y, ii) US\$ 26.880 por servicios de custodia y agente de pago (2017: US\$26.880).

FIDEICOMISO MERCANTIL PRODUBANCO 3, FIMPROD 3

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. 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.