

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Av. Orellana
Edif. Sassari Piso 6
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla. Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond. Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.grantthornton.ec

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Administrador Fiduciario del Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Informe sobre la auditoría de los estados financieros**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe:

Valuación de la cartera hipotecaria

La valuación de la cartera de créditos constituye un asunto clave de auditoría, la Administración considera que no es aplicable el registro de provisiones por pérdidas crediticias esperadas puesto que existen garantías hipotecarias contratadas para cada deudor que reducen la probabilidad de pérdida para el Fideicomiso.

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados consisten principalmente en:

- Comprobar la integridad y exactitud de las fuentes de datos utilizadas en los cálculos.
- Revisar la conformación de garantías en una muestra de la cartera.

En la nota 6 (h) se incluyen las revelaciones sobre la valuación de la cartera hipotecaria.

Otra información

La Administración es responsable de preparar el Informe de Rendición de Cuentas, que no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta de forma anual, de acuerdo con la normativa vigente, con corte al 31 de agosto de 2022. Esta información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esta información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, existiera un error significativo, es nuestra obligación reportar este asunto al Constituyente del Fideicomiso.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán 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. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión no modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno en relación con, entre otros asuntos, 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 del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos el informe sobre la Información Suplementaria requerida por la “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros” para Negocios Fiduciarios y el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias del **Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3** al 31 de diciembre de 2022.

Abril, 28 de 2023
Quito, Ecuador

Franklin Pinta
CPA No. 17-107

Grant Thornton Obrag Ecuador Cia. Ltda.

RNAE No. 322

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos			
Corrientes:			
Efectivo en bancos	13	182.550	237.076
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	14	1.494.968	1.759.377
Total activos corrientes		1.677.518	1.996.453
No corrientes:			
Cartera de créditos hipotecarios	14	2.347.089	3.476.212
Total activos no corrientes		2.347.089	3.476.212
Activo no corriente mantenido para la venta	15	45.330	174.592
Total activos		4.069.937	5.647.257
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos			
Corrientes:			
Valores de titularización	16	199.936	1.089.313
Pasivos por impuestos corrientes		203	569
Otras cuentas por pagar		-	120.000
Total pasivos corrientes		200.139	1.209.882
No corrientes:			
Valores de titularización	16	1.000	792.353
Resultado de clases	17	3.867.798	3.644.022
Total pasivos no corrientes		3.868.798	4.436.375
Patrimonio:			
Aportes patrimoniales		1.000	1.000
Total patrimonio	19	1.000	1.000
Total pasivos y patrimonio		4.069.937	5.647.257

SAMANTHA
VICTORIA
SOLANO
CARDENAS

Firmado digitalmente
por SAMANTHA
VICTORIA SOLANO
CARDENAS
Fecha: 2023.04.27
17:07:16 -05'00'

Sra. Samantha Solano
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

VERONICA
ALEXANDR
A
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27
15:40:58 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contador General
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3,
FIMPROD 3

Las notas adjuntas forman parte integral de los Estados financieros

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Estados de Resultados Integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos financieros	9	420.310	585.071
Gastos			
Gastos financieros	10	(74.329)	(191.161)
Gastos de administración	11	(122.205)	(117.067)
Otros gastos extraordinarios			
Rendimiento de la clase subordinada	12	(223.776)	(276.843)
Resultado del ejercicio		-	-

SAMANTHA
VICTORIA
SOLANO
CARDENAS

Firmado digitalmente
por SAMANTHA
VICTORIA SOLANO
CARDENAS
Fecha: 2023.04.27
17:07:31 -05'00'

Sra. Samantha Solano
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27
15:41:11 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contador General
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3,
FIMPROD 3

Las notas adjuntas forman parte integral de los Estados financieros

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	Aportes Patrimoniales	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	19	1.000	1.000
Resultados del año		-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	19	1.000	1.000
Resultados del año		-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	19	1.000	1.000

SAMANTHA
VICTORIA
SOLANO
CARDENAS

Firmado digitalmente
por SAMANTHA
VICTORIA SOLANO
CARDENAS
Fecha: 2023.04.27
17:07:46 -05'00'

Sra. Samantha Solano
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27
15:41:21 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contador General
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3,
FIMPROD 3

Las notas adjuntas forman parte integral de los Estados financieros

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Recuperación de cartera y otros	1.649.199	1.410.841
Intereses ganados	293.908	410.326
Valores de titularizaciones	(1.681.242)	(1.617.606)
Intereses por titularizaciones	(73.818)	(176.083)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(242.573)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(54.526)	27.478
Efectivo en bancos al inicio del año	237.076	209.598
Efectivo en bancos al final del año	182.550	237.076

SAMANTHA
VICTORIA
SOLANO
CARDENAS

Firmado digitalmente
por SAMANTHA
VICTORIA SOLANO
CARDENAS
Fecha: 2023.04.27
17:08:03 -05'00'

Sra. Samantha Solano
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27
15:41:32 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contador General
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3,
FIMPROD 3

Las notas adjuntas forman parte integral de los Estados financieros

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes para el año 2021
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación del Fideicomiso

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, y constituye un patrimonio independiente de la Administradora y del resto de fideicomisos que ésta administra.

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 que se encuentra definido en el Prospecto de Oferta Pública, cumpliendo con lo establecido en las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

2. Operaciones

Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con Banco de la Producción S.A Produbanco

En cumplimiento de su objeto con fecha 24 de marzo de 2011, el Fideicomiso suscribió con Banco de la Producción S.A. 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.

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.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

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:

Clase	Valor nominal	Peso %
A1	19.500.000	65%
A2	6.000.000	20%
A3	1.800.000	6%
A4	2.699.000	9%
A5	1.000	0%
Total	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 BankWatch Ratings S.A., la calificación de riesgos de los valores PRODUCTH3 al 30 de septiembre de 2022, cuyos resultados se resumen a continuación:

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

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución y demás documentación 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. 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.
- 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.

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:

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

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.
- (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.

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 2022 y 2021 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

Rendimientos económicos

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

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.

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

Clases	Tasas de interés		
	Si TPP < 8% (1)	Si 8% <= TPP <= 12% (2)	Si TPP > 12% (3)
A1	37,75%	TPP - 498 p.p.	58,50%
A2	47,75%	TPP - 418 p.p.	65,17%
A3	52,75%	TPP - 378 p.p.	68,50%
A4	57,75%	TPP - 338 p.p.	71,83%
A5 (4)	Ver nota		

- (1) Si la TPP es menor a 8% se pagará una proporción de la TPP del: 37,75% para la Clase A1, 47,75% para la Clase A2, 52,75% para la Clase A3 y 57,75% para la Clase A4.
- (2) Si la TPP es menor o igual a 12% pero mayor o igual a 8%, se pagará la TPP menos: 4,98% para la Clase A1, 4,18% para la Clase A2, 3,78% para la Clase A3 y 3,38% para la Clase A4.
- (3) Si la TPP es mayor a 12% se pagará una proporción de la TPP del: 58,50% para la Clase A1, 65,17% para la Clase A2, 68,50% para la Clase A3 y 71,83% para la Clase A4.
- (4) 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.

De no haber flujo suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda, y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. El acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación; en atención a lo dispuesto en el último inciso del artículo 147 de la Ley de Mercado de Valores.

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.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

- 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.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo con 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 con 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 el año 2022, 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 Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, conforme las actividades del Fideicomiso.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

La Administración del Fideicomiso declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

4. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de los estados financieros

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario emitida el 19 de junio de 2020 que tuvo por objeto establecer medidas de apoyo humanitario, necesarias para enfrentar las consecuencias derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 en su Art. 9 Reprogramación de pago de cuotas por obligaciones con entidades del sistema financiero nacional y no financiero dispuso lo siguiente:

“El acuerdo sobre la reprogramación al que lleguen las instituciones con sus clientes podrá incluir diferimientos y reprogramaciones de cuotas impagas. Asimismo, durante el período del diferimiento, todas las entidades referidas anteriormente quedan prohibidas de generar intereses de mora sobre el capital de los valores diferidos.”

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de la cartera reestructurada y refinanciada es como sigue:

Reestructurado	2022	2021
Cartera hipotecaria que no devenga interés	11.503	2.303
Cartera hipotecaria por vencer	172.970	304.874
Cartera hipotecaria vencida	146	1.768

Refinanciado	2022	2021
Cartera hipotecaria que no devenga interés	-	1.360
Cartera hipotecaria por vencer	12.197	63.955
Cartera hipotecaria vencida	-	7.965

5. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2022 y relevantes para el Fideicomiso

A partir del 1ero de enero 2022 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Mejoras Anuales (Ciclo 2018-2020):
 - Tarifas en la Prueba del '10 por ciento' para la Baja en Cuentas de Pasivos (Modificaciones a la NIIF 9)

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2022 y que han tenido efecto en los estados financieros del Fideicomiso fue como sigue:

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41)

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

Este proyecto rastrea los desarrollos en el proceso de mejoras anuales para el ciclo 2018-2020. Las Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020 realizan modificaciones a las siguientes normas:

- NIIF 9, Instrumentos financieros

Tasas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros. La modificación aclara qué honorarios incluye una entidad cuando aplica la prueba del "10 por ciento" del párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero. Una entidad incluye solo las tarifas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre de la otra.

Las modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022; mientras que para la NIIF 16 no se especifica fecha de adopción. Se permite la aplicación anticipada.

El Fideicomiso aplicó esta reforma la cual no generó efectos significativos en los estados financieros.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes emitidas pero que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado o emitido nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Fideicomiso para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que el Fideicomiso no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1)
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en el Fideicomiso pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)*

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

Las enmiendas finales, emitidas por IASB el 23 de enero de 2020, en Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Enmiendas a la NIC 1) afectan solo la presentación de los pasivos en el estado de situación financiera, no el monto o el momento de reconocimiento. de cualquier activo, pasivo, ingresos o gastos, o la información que las entidades revelen sobre esos elementos.

En estas se aclara que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa y alinear la redacción de todos los párrafos afectados para hacer referencia al "derecho" a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes "al final del período de presentación de informes" deben afectar la clasificación de un pasivo; aclarar que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y aclare que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El 15 de julio de 2020, el IASB emitió la Clasificación de pasivos como corriente o no corriente - Aplazamiento de la fecha de vigencia (Enmienda a la NIC 1) difiriendo la fecha de vigencia de las enmiendas de enero de 2020 a la NIC 1 por un año a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2023. Se sigue permitiendo la aplicación anticipada de las enmiendas de enero de 2020.

El Fideicomiso considera que la aplicación de estas modificaciones no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)*

El 12 de febrero de 2021, el IASB emitió la Revelación de políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de práctica de las NIIF 2) con enmiendas que están destinadas a ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Esta enmienda modifica la NIC 1 de las siguientes formas:

- Ahora se requiere que una entidad revele su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables significativas;
- se añaden varios párrafos para explicar cómo una entidad puede identificar información material sobre políticas contables y para dar ejemplos de cuándo es probable que la información sobre políticas contables sea material;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables puede ser material debido a su naturaleza, incluso si los importes relacionados son inmateriales;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables es material si los usuarios de los estados financieros de una entidad la necesitaran para comprender otra información material en los estados financieros; y,

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

- las enmiendas aclaran que si una entidad revela información inmaterial sobre políticas contables, dicha información no ocultará la información material sobre políticas contables.

Además, la Declaración de Práctica ha sido modificada agregando guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" a la información de política contable para respaldar las modificaciones a la NIC 1.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta enmienda no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1)

Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 requieren que las entidades revelen la información importante sobre sus políticas contables, en lugar de las políticas contables significativas. Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha proporcionado orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta modificación no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la Definición de estimaciones contables, que modificó la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Los cambios a la NIC 8 se centran completamente en las estimaciones contables y aclaran lo siguiente:

- La definición de un cambio en las estimaciones contables se reemplaza por una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".
- Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición.
- Se establece que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

- Un cambio en una estimación contable puede afectar solo la ganancia o pérdida del período actual, o la ganancia o pérdida tanto del período actual como de períodos futuros. El efecto del cambio relacionado con el período actual se reconoce como ingreso o gasto en el período actual. El efecto, si lo hubiera, en períodos futuros se reconoce como ingreso o gasto en esos períodos futuros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta modificación no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

6. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2022 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros del Fideicomiso y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

c) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen dudas sobre la posibilidad de que el Fideicomiso siga operando normalmente como empresa en marcha.

d) Ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos del Fideicomiso provienen de los intereses de la cartera hipotecaria por cobrar, 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.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

e) Gastos financieros

Los gastos financieros se cargan a resultados en el período en el cual se incurren, en función del criterio del devengado, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros. Se miden usando el método del interés efectivo.

f) Gastos de administración

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida con los cuales se relacionan y se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) Resultado del Fideicomiso

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

Este valor es asumido por la clase subordinada que es el último inversionista al que se liquida junto con la liquidación del Fideicomiso una vez que se ha cancelado a los otros inversionistas conforme prelación de pagos indicada en la nota 2.

h) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda).

Los activos financieros del Fideicomiso se clasifican en las siguientes categorías:

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

- A costo amortizado

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo (nota 6-d). La Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar, 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, bajo el rubro de ingresos financieros.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

El reconocimiento de pérdidas crediticias no depende de que el Fideicomiso identifique primero un evento de pérdida crediticia, se considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ("Etapa 1"); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. El Fideicomiso determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, el Fideicomiso siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar por cartera hipotecaria y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

En relación con 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. 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 2022, las posibles pérdidas efectivas de capital sobre la cartera de créditos con riesgo de incobrabilidad (cartera en demanda o enajenación) ascienden a US\$ 816.062 que equivale al 21.97% (US\$ 934.249 que equivale al 18.49% al 2021) del saldo insoluto de cartera, y sus mecanismos de garantía cubrirían sin inconveniente dichos posibles valores de pérdidas crediticias.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que el Fideicomiso haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Todos los cargos relacionados con intereses, que son reportados en resultados, se incluyen dentro de los gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos financieros del Fideicomiso representan las obligaciones financieras por la emisión de títulos en el mercado de valores, si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

i) Activo no corriente mantenido para la venta

Los activos no corrientes disponible para la venta representa el monto de los bienes adjudicados en pago, los cuales son registrados al valor de la cesión, el mismo que no supera su valor estimado de venta.

j) Impuesto a la renta

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.

k) Patrimonio

Corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso, de acuerdo con 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.

l) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en bancos: El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades de efectivo que se mantiene en bancos, y se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fideicomiso, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

m) Estado de resultado

El estado del resultado del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

7. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la nota 8. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para el Fideicomiso, en base a una metodología de evaluación continua. El Fideicomiso administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

El Fideicomiso no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

b) Análisis de riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés

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

c) Análisis de riesgos de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo mantenidos en bancos, cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Fideicomiso se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos (nota 12)	182.550	237.076
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar (nota 13)	3.842.057	5.235.589

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito del Fideicomiso.

Efectivo en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras locales de reputación en el mercado y altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detallan a continuación:

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

2022

2021

Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)

AAA / AAA+

AAA / AAA-

- (1) Calificación de riesgos emitida por PCR Pacific Credit Rating S.A. y Bank Watch Ratings S.A.

Cuentas por cobrar por cartera hipotecaria

El Fideicomiso supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política del Fideicomiso es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. El riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

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

Los créditos hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que para el año 2021 cubren un 437% (un 374% en 2021) del valor de los créditos hipotecarios vigentes.

En relación con 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).

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 hipotecarias, que en todos los casos superan ampliamente el valor de cartera vigente a la fecha de reporte y que cubrirían cualquier probabilidad de pérdida.

d) Análisis del 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.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2022				
	Hasta 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 12 meses	Total
Valores por titularización	199.936		1.000	200.936

2021				
	Hasta 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 12 meses	Total
Valores por titularización	9.709	1.079.604	792.353	1.881.666
Otras cuentas por pagar	120.000	-	-	120.000
Total	129.709	1.079.604	792.353	2.001.666

8. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los siguientes ítems:

Al 31 de diciembre de 2022	Costo amortizado
Activos según estado de situación financiera:	
Efectivo en bancos	182.550
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	3.842.057
Total	4.024.607

Pasivos según estado de situación financiera:	
Valores por titularización	200.936
Total	200.936

Al 31 de diciembre de 2021	Costo amortizado
Activos según estado de situación financiera:	
Efectivo en bancos	237.076
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	5.235.589
Total	5.472.665

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

Pasivos según estado de situación

financiera:

Valores por titularización	1.881.666
Otras cuentas por pagar	120.000
Total	2.001.666

9. Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, corresponden a los intereses financieros que genera la cartera de créditos adquirida, por un valor de US\$ 420.310 (US\$ 585.071 para el año 2021), 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.

Los intereses devengados corresponden a condiciones establecidas con los clientes a una tasa nominal del 10,78% para el año 2022 y 2021, misma que se encuentra dentro del límite establecido por el Banco Central del Ecuador.

10. Gastos financieros

Un resumen de los gastos financieros de acuerdo con su naturaleza, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Interés valores en titularización (1)	74.329	191.161

- (1) Corresponde al interés pagado a los inversionistas por concepto de las titularizaciones conforme condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.

11. Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración de acuerdo con su naturaleza, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos de administración</u>		
Honorarios profesionales (1)	106.187	115.433
Otros	16.018	1.634
	122.205	117.067

- (1) Se compone principalmente de los honorarios profesionales por la administración, manejo y custodia de cartera por un valor de US\$ 100.251 para el año 2022 y por US\$ 112.857 para el año 2021.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

12. Rendimiento de la clase subordinada

Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al resultado extraordinario de la clase subordinada A5, valores que serán liquidados en conjunto con la liquidación de dicha clase (nota 15). Para el año 2022 el resultado fue de US\$ 223.776 (US\$ 276.843 en 2021).

13. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo del efectivo en bancos fue el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	182.550	237.076

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo en bancos no mantenía restricciones para su uso.

14. Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar

Un resumen del saldo de la cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera hipotecaria corriente (1)	1.367.896	1.576.485
Interés financiero (2)	126.402	177.371
Otras (3)	670	5.521
	<u>1.494.968</u>	<u>1.759.377</u>
Cartera hipotecaria no corriente	2.347.089	3.476.212
Total	<u>3.842.057</u>	<u>5.235.589</u>

(1) La cartera hipotecaria se encuentra respaldada por las hipotecas de 139 viviendas por un valor de US\$ 22.102.614 para el año 2022 (171 viviendas valuadas en US\$ 22.102.614 en 2021). Dichos valores están basados en avalúos calificados independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

(2) Corresponde al interés financiero por cobrar generado por la cartera hipotecaria.

(3) Corresponde principalmente a valores por cobrar a los clientes, por concepto de gastos administrativos incurridos para la gestión de cobro y otras cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cartera vencida asciende a US\$ 894.650 y US\$ 865.875, respectivamente.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

15. Activo no corriente mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso registra activos disponibles para la venta por US\$ 45.330 (USD\$ 174.592 en el 2021) y que corresponde a los bienes adjudicados de clientes por falta de pago conforme el contrato establecido.

16. Valores por titularización

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle de los valores por titularizaciones fue como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valores de titularización corriente	199.425	1.074.236
Interés por pagar	511	15.077
	<u>199.936</u>	<u>1.089.313</u>
Valores de titularización no corriente	1.000	792.353
Total (1)	<u>200.936</u>	<u>1.881.666</u>

(1) Corresponde a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera que 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, el detalle es como sigue:

2022							
Clase (2)	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Valor titularización	Corriente	No corriente	Total
A1	10/5/2011	28/5/2019	98	19.500.000	-	-	-
A2	10/5/2011	16/6/2021	123	6.000.000	-	-	-
A3	10/5/2011	12/4/2022	133	1.800.000	-	-	-
A4	10/5/2011	4/9/2023	150	2.699.000	199.425	-	199.425
A5	10/5/2011	4/10/2023	151	1.000	-	1.000	1.000
Valores de titularización				30.000.000	199.425	1.000	200.425
Interés por pagar					511	-	511
Total					199.936	1.000	200.936

2021							
Clase (2)	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Valor titularización	Corriente	No corriente	Total
A1	10/5/2011	28/5/2019	98	19.500.000	-	-	-
A2	10/5/2011	16/6/2021	123	6.000.000	-	-	-
A3	10/5/2011	12/4/2022	133	1.800.000	-	-	-
A4	10/5/2011	4/9/2023	150	2.699.000	1.074.236	791.353	1.865.589
A5	10/5/2011	4/10/2023	151	1.000	-	1.000	1.000
Valores de titularización				30.000.000	1.074.236	792.353	1.866.589
Interés por pagar					15.077	-	15.077
Total					1.089.313	792.353	1.881.666

Fideicomiso Mercantil Prodebanco 3 FIMPROD3

- (2) El plazo máximo de los títulos valores es de doce años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron:

Clase	Tasa 2022	Tasa 2021
A4	7,28%	7,28%
A5	0%	0%

17. Resultado de clases

Corresponde al remanente acumulado del Fideicomiso como resultado a cada año desde su constitución, por un valor de US\$ 3.867.798 para el año 2022 (US\$ 3.644.022 en 2021) y que corresponde al rendimiento de la clase subordinada A5.

18. Impuesto a la renta

De acuerdo con 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 las sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso Mercantil.

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

a) Revisión fiscal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2019 al 2022.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

19. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US\$ 1.000, el mismo que fue transferido a título de Fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso.

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

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

20. Compromisos

Contrato administrador de cartera

El Fideicomiso mantiene suscrito un contrato por servicio de administración y custodia de cartera con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

Convenio agente de manejo - fiduciaria

Se suscribe un contrato con Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos para ser el agente de manejo fiduciario (Administradora del Fideicomiso) y representante legal del Fideicomiso conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores, las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

Contrato calificación de cartera

El Fideicomiso mantiene suscrito un contrato por servicios de revisión de la calificación de los valores emitidos por el patrimonio de propósito exclusivo con la Compañía Calificadora de Riesgos BankWatch Ratings S.A, las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros de 27 de abril de 2023, no se han producido eventos que, en la opinión de la administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD3

22. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Produbanco 3 FIMPROD 3** por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados para su publicación por la Administradora del Fideicomiso 24 de abril de 2023; y, en su opinión serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones por la Junta de Inversionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

SAMANTHA
VICTORIA
SOLANO
CARDENAS

Firmado digitalmente
por SAMANTHA
VICTORIA SOLANO
CARDENAS
Fecha: 2023.04.27
17:08:50 -05'00'

Sra. Samantha Solano
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO
CAJAS

Firmado
digitalmente por
VERONICA
ALEXANDRA
GALLARDO CAJAS
Fecha: 2023.04.27
15:42:07 -05'00'

Sra. Verónica Gallardo
Contador General
Fideicomiso Mercantil Produbanco 3,
FIMPROD 3