

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

Con el Informe de los Auditores Independientes

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

Índice del Contenido

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



**KPMG del Ecuador Cía. Ltda.**  
Av. República de El Salvador, N35-40  
Quito 17150038 B  
Ecuador

Tel (02) 246 8186  
(02) 245 0851  
Fax (02) 245 0356

## **Informe de los Auditores Independientes**

Al Representante Legal

Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A.  
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10):

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10 ("el Fideicomiso"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

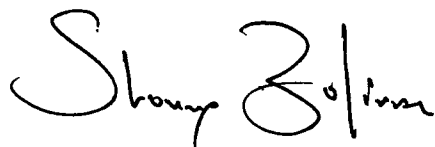
*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10 al 31 de diciembre de 2014, y el desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG del Ecuador

SN-RNAE 069

4 de marzo de 2015



Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio


Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 – FIMUPI10

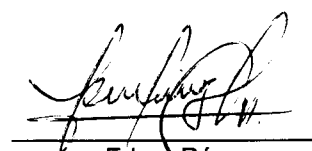
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(No Auditado)</u>
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 1.783.497	1.000
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (nota 10)	1.687.605	-
Documentos y cuentas por cobrar (nota 11)	<u>3.407.660</u>	<u>-</u>
Total activo corriente	<u>6.878.762</u>	<u>1.000</u>
Activo no corriente:		
Documentos y cuentas por cobrar (nota 11)	<u>42.389.593</u>	<u>-</u>
Total activo	<u>US\$ 49.268.355</u>	<u>1.000</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivo corriente:		
Valores en circulación (nota 12)	US\$ 7.431.296	-
Otras obligaciones corrientes	<u>909</u>	<u>-</u>
Total pasivo corriente	<u>7.432.205</u>	<u>-</u>
Pasivo no corriente:		
Valores en circulación (nota 12)	<u>41.835.150</u>	<u>-</u>
Total pasivo	<u>49.267.355</u>	<u>-</u>
Patrimonio (nota 14)	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>US\$ 49.268.355</u>	<u>1.000</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 José Andino  
 Representante Legal  
 Agente de Manejo

  
 \_\_\_\_\_  
 Edgar Pérez  
 Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI 10

Estado de Resultados Integrales

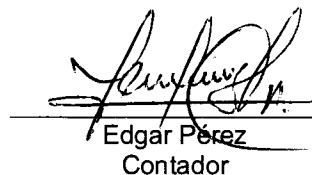
Año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Ingresos financieros:		
Intereses generados en:		
Cartera de créditos	US\$	3.001.793
Depósitos en bancos		10.257
Inversiones		<u>22.605</u>
		3.034.655
Gastos financieros - intereses causados en valores en circulación		(2.694.023)
Comisiones causadas y otros gastos operativos (nota 15)		<u>(340.632)</u>
Resultado neto y resultado integral del año	US\$	<u><u>-</u></u>



José Andino  
Representante Legal  
Agente de Manejo



Edgar Pérez  
Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

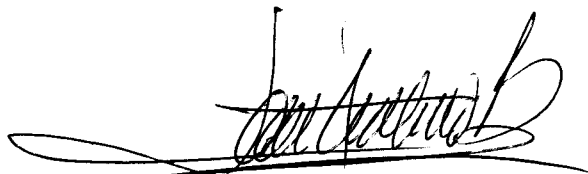
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI 10

Estado de Cambios en el Patrimonio

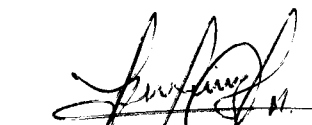
Año terminado el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Aporte inicial del Constituyente</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012 (no auditado)	US\$	1.000
Resultado neto y resultado integral del año		<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013 (no auditado)		1.000
Resultado neto y resultado integral del año		<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	US\$	<u><u>1.000</u></u>



José Andino  
Representante Legal  
Agente de Manejo



Edgar Pérez  
Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI 10

Estado de Flujos de Efectivo

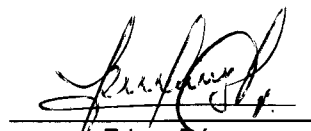
Año terminado el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(No Auditado)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos:		
Incremento en documentos y cuentas por cobrar	US\$ (45.797.253)	-
Incremento neto de inversiones	(1.687.605)	-
Incremento en otras obligaciones corrientes	<u>909</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(47.483.949)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Colocación de valores en circulación	49.266.446	-
Aporte del constituyente	<u>-</u>	<u>1.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>49.266.446</u>	<u>1.000</u>
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	1.782.497	1.000
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>US\$ 1.783.497</u>	<u>1.000</u>



\_\_\_\_\_  
José Andino  
Representante Legal  
Agente de Manejo



\_\_\_\_\_  
Edgar Pérez  
Contador

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Entidad de Reporte

1.1 Constitución y Objeto

El Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10 (en adelante el "Fideicomiso") fue constituido en Quito, Ecuador, el 13 de mayo de 2013 por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha en calidad de originador (en adelante "Mutualista Pichincha", "el Originador" o "el Constituyente") y es administrado por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A., entidad facultada para actuar como colocador y administrador fiduciario (en adelante "la Administración" o "el Agente de Manejo"). El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 16 de junio de 2014 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, en adelante "los Inversionistas"), a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida. La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador, el cual transfiere los fondos recaudados al Fideicomiso para que este los destine al cumplimiento de los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como al pago de gastos asociados con la constitución y administración del Fideicomiso.

Contrato de Compraventa de Créditos con Garantía Hipotecaria con Mutualista Pichincha

En el marco de su objeto descrito anteriormente, el 2 de junio de 2014, el Fideicomiso suscribió con la Mutualista Pichincha un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales para la adquisición, por parte del Fideicomiso, de la cartera hipotecaria de la Mutualista Pichincha. 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:

- El 100% del saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte más
- La suma por concepto de intereses, comisiones y demás sumas devengadas o causadas pero no cobradas hasta el cierre de operacionales del día inmediatamente anterior a la fecha de corte más
- el premio sobre el valor nominal de los títulos TCIMUPI10, en el evento que en la colocación de estos títulos se obtenga el referido premio.
- los intereses 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 y la administración fiduciaria, entre las mismas fechas.

(Continúa)

## Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

### Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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\$50.062.240 del saldo insoluto de cartera.

De acuerdo con el contrato, Mutualista Pichincha en ningún caso responderá por la solvencia de los deudores de los créditos hipotecarios objeto de cada compra-venta y, por consiguiente, el Agente de Manejo no podrá accionar en su contra en caso de mora o incumplimiento por parte de los deudores.

#### Emisión de Títulos Valores TCIMUPI10

Con fecha 20 de junio de 2014, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados TCIMUPI10, en sus clases Alpha, A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor de US\$50.000.000. Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

#### 1.2 Aspectos Generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

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

- El Fideicomiso se constituye mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial (nota 14).
- 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 TCIMUPI10, por lo que los Inversionistas solo pondrán 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, no pudiendo exceder de ochenta años, conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores.
- Los Inversionistas, tenedores de los TCIMUPI10, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.
- La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

## Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

### Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- i) la “etapa de reposición” que tendrá un plazo máximo de doce 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 TCIMUPI10 no se amortizan, siempre que el Originador reponga los montos de capital recibidos de la cartera hipotecaria.
  - 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 TCIMUPI10 tienen 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 constitución y los gastos de operación. El flujo disponible, se utilizará para el pago de los títulos valores TCIMUPI10, de acuerdo con la siguiente prelación de pagos:

#### Etapa de Reposición

Durante esta etapa no se efectuarán amortizaciones de capital de los títulos emitidos, solamente 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 (aceleración). Por lo tanto, los pagos diferentes de los de capital tendrán la siguiente prelación:

- i) Intereses atrasados de la clase Alpha, si existieren.
- ii) Intereses de la clase Alpha del correspondiente mes de pago.
- iii) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- iv) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- v) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- vi) Intereses de la 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) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren.
- x) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago.
- xi) Exceso de flujos no pagados a la clase A5, si existiere
- xii) 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:

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- i) Intereses atrasados de la clase Alpha, si existieren.
- ii) Intereses de la clase Alpha del correspondiente mes de pago.
- iii) Rendimiento extraordinario correspondiente a la clase Alpha.
- iv) Capital de la clase Alpha, del correspondiente mes de pago.
- v) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- vi) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- vii) Capital de la clase A1, del correspondiente mes de pago.
- viii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- ix) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- x) Capital de la clase A2, del correspondiente mes de pago.
- xi) Intereses atrasados de la clase A3, si existieron.
- xii) Intereses de la clase A3, del correspondiente mes de pago.
- xiii) Capital de la clase A3, del correspondiente mes de pago.
- xiv) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren.
- xv) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago.
- xvi) Capital de la clase A4, del correspondiente mes de pago.
- xvii) Capital de la clase A5 y exceso de flujos.

Para la etapa de amortización, se define como clase en amortización en primer lugar a la clase Alpha. Luego de acumulado el monto que cubra el valor nominal de la clase Alpha, se considerará como clase en amortización la clase A1, y se continuará en ese orden hasta la clase A4. En caso de ser necesario parte o la totalidad del capital e interés de la clase A4, podrán ser cancelados con la transferencia al 100% de su valor en libros de los activos existentes en el Fideicomiso. Luego de cancelada la totalidad de la clase A4, se considerará como clase en amortización la clase A5. La clase A5 será cancelada mediante transferencia del remanente de los activos de propiedad del Fideicomiso.

Una vez iniciada la etapa de amortización, desde el día de cierre inmediatamente posterior, el capital recaudado de los créditos hipotecarios hasta completar el valor nominal de la clase Alpha, se destinará a un fondo de acumulación cuyo fin es el pago de dicha clase. El monto acumulado para el pago de la Clase Alpha podrá ser invertido en instrumentos de emisores que cumplan con los lineamientos definidos para el efecto en el Anexo de Especificaciones. El capital de la clase Alpha se pagará al vencimiento del plazo de dicha clase que consta en el Anexo de Especificaciones y en el Prospecto de Oferta Pública.

Para el resto de clases los pagos de capital a la clase en amortización se efectuarán mensualmente. El capital a pagar será el calculado el segundo mes inmediato anterior el día de pago.

(2) Base Contable

Los presentes estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Administración aprobó estos estados financieros el 16 de enero de 2015.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(3) Moneda Funcional y Moneda de Presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso.

(4) Estimaciones y Criterios Contables Significativos

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

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 la cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y beneficios de dicho activo financiero. En este sentido, la Administración 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 (nota 6.2.2).

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 6.2.4).

(5) Base de Medición

Los estados financieros del Fideicomiso se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

(6) Políticas Contables Significativas

El Fideicomiso adoptó las siguientes políticas contables de manera consistente en todos los periodos presentados en los estados financieros:

6.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a depósitos a la vista en instituciones financieras.

6.2 Activos y Pasivos Financieros

6.2.1 Clasificación

La clasificación de los activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La Administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El Fideicomiso mantiene activos financieros en la categoría de “inversiones mantenidas hasta su vencimiento” y “préstamos y cuentas por cobrar” y pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

(a) Inversiones Mantenidas hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y sus vencimientos son fijos, y además el Fideicomiso tiene la retención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

(b) Préstamos y Cuentas por Cobrar

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Representados en el estado de situación financiera por documentos y cuentas por cobrar y se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

(c) Otros Pasivos Financieros

Representados en el estado de situación financiera principalmente por valores en circulación. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como pasivos no corrientes.

6.2.2 Reconocimiento y Medición Inicial y Posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando efectivamente compra o vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

Medición Inicial

(a) Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento

Se reconocen en la fecha de contratación – negociación, por su valor razonable.

(b) Documentos y Cuentas por Cobrar - Cartera Hipotecaria Adquirida

La cartera comprada se reconoce en la fecha de contratación - negociación, por su valor razonable.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante el "Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria" descrito en la nota 1, el Originador transfiere al Fideicomiso la propiedad de cada uno y el conjunto de los contratos de crédito, las hipotecas que los garantizan y todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos y no retiene responsabilidad por posibles incumplimientos de los deudores. Por tanto, las referidas condiciones de compra le otorgan al Fideicomiso los riesgos y beneficios relacionados con la cartera adquirida.

(c) Valores en Circulación

Corresponden a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso producto de la titularización de cartera hipotecaria. Se registran a su valor razonable.

Medición Posterior

(a) Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los rendimientos producto de las inversiones se presentan en resultados bajo el rubro de ingresos financieros.

(b) Documentos y Cuentas por Cobrar - Cartera Hipotecaria Adquirida

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en resultados bajo el rubro de ingresos financieros.

(c) Valores en Circulación

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los intereses devengados correspondientes a los títulos valores se presentan en resultados, bajo el rubro de gastos financieros.

6.2.3 Baja de Activos y Pasivos Financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o cuando tales derechos se transfieren a un tercero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se cancelan o expiran.

6.2.4 Deterioro de Activos Financieros

La Administración evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro sobre un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existen dichos indicadores, la Administración estima el monto recuperable del activo deteriorado y lo compara con su valor en libros.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los criterios que utiliza la Administración del Fideicomiso para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro incluyen el incumplimiento de pagos.

Al 31 de diciembre de 2014 la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

6.3 Reconocimiento de Ingresos y Gastos

6.3.1 Intereses

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en los resultados del año utilizando la tasa de interés efectiva.

El interés extraordinario de la clase subordinada (A5), constituido por el remanente de los flujos de efectivo recibidos neto de los pagos correspondientes, se reconoce en resultados como gasto financiero, en el período en que este se genera.

6.3.2 Comisiones Causadas y Otros Gastos Operativos

Las comisiones y otros gastos operativos se reconocen en resultados de ejercicio conforme los servicios relacionados se desarrollan.

(7) Administración de Riesgos Financieros

7.1 Factores de Riesgo Financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (básicamente riesgo de tasa de interés), riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

El programa general de administración de riesgos se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero, además que se asegura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra el Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

La administración de riesgos se efectúa a través de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso que sigue las políticas establecidas en la Escritura de Constitución del Fideicomiso y es el encargado de revisar periódicamente la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:



Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUP10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

7.1.1 Riesgo de Mercado

Riesgo de Tasa de Interés sobre 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.

7.1.2 Riesgo de Liquidez

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

7.1.3 Riesgo de Crédito

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

Con respecto a los depósitos, la Administración maneja los recursos en una entidad con calificación de riesgo "AA". Respecto de los documentos 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:

- 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 intereses.
- 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 se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que cubren por lo menos el 127% del valor de los créditos hipotecarios. En los ejercicios presentados el Fideicomiso no ha tenido pérdidas por incumplimiento de los deudores.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(8) Nuevas Normas e Interpretaciones Aún no Adoptadas

Un número de nuevas normas, enmiendas a normas e interpretaciones son efectivas para períodos anuales que inician después del 1 de enero de 2014, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La única norma nueva relevante para el Fideicomiso es NIIF 9 cuyos requerimientos se resumen a continuación.

La NIIF 9, *Instrumentos Financieros*, publicada en julio de 2014, reemplaza la guía existente en NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La NIIF 9 incluye una guía revisada sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro sobre activos financieros y los nuevos requerimientos generales de la contabilidad de cobertura. La NIIF 9 mantiene las guías sobre el reconocimiento y baja de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para los reportes de períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2018, con la adopción temprana permitida.

La Administración está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de la NIIF 9, sin embargo, considerando la naturaleza de las actividades del Fideicomiso, no anticipa que su adopción tenga un impacto significativo en los estados financieros. El Fideicomiso no planea una adopción temprana de esta norma.

(9) Instrumentos Financieros por Categoría

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

		<u>2014</u>		<u>2013</u>
		<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1.783.497	-	1.000
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		1.687.605	-	-
Documentos y cuentas por cobrar		<u>3.407.660</u>	<u>42.389.593</u>	-
Total activos financieros	US\$	<u>6.878.762</u>	<u>42.389.593</u>	<u>1.000</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Valores en circulación	US\$	7.431.296	41.835.150	-
Otras obligaciones corrientes		<u>909</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	US\$	<u>7.432.205</u>	<u>41.835.150</u>	<u>-</u>

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Valor Razonable de Instrumentos Financieros

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo el Fideicomiso utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

El valor razonable de los documentos y cuentas por cobrar y valores en circulación se aproximan a su valor en libros debido a que devengan tasa de interés de mercado reajustables periódicamente. La medición del valor razonable se estima por referencia a datos observables en el mercado para instrumentos de plazo y riesgo de crédito similar. Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable.

(10) Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

Al 31 de diciembre de 2014 las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son como sigue:

	<u>Tasa anual de rendimiento</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>		
<u>Certificado de inversión</u>				
Diners Club del Ecuador S. A.	5,75%	06/abr/2015	US\$	1.665.000
Interes por cobrar				<u>22.605</u>
			US\$	<u><u>1.687.605</u></u>

(11) Documentos y Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo de documentos y cuentas por cobrar se resume como sigue:

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Corriente		
Cartera hipotecaria (1)	US\$	3.097.425
Intereses por cobrar (2)		309.837
Otras cuentas por cobrar		398
	US\$	<u>3.407.660</u>
No Corriente		
Cartera hipotecaria (1)	US\$	<u>42.389.593</u>

(1) La cartera hipotecaria está compuesta por:

Cartera normal	US\$	45.479.886
Cartera vencida		<u>7.133</u>
	US\$	<u>45.487.019</u>

(2) La cartera al 31 de diciembre de 2014 devenga intereses a una tasa efectiva del 10,78%.

Al 31 de diciembre de 2014 no existen gravámenes sobre la cartera del Fideicomiso.

El monto de las hipotecas de viviendas al 31 de diciembre de 2014 asciende a US\$99.950.234. Estos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles. El Agente de Manejo mantiene un control de dichas garantías y sus saldos.

(12) Valores en Circulación

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo de valores en circulación corresponden a los títulos valores TCIMUPI10, producto de la titularización de cartera, que se encuentran en poder de los inversionistas. Su composición es:

<u>Clase</u>	<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Plazo legal (en meses) (1)</u>	<u>Plazo máximo de amortización</u>		<u>2014</u>
Alpha	1	20-jun-14	33	06-mar-17	US\$	1.665.000
A1	1	20-jun-14	74	18-jul-20		24.140.524
A2	1	20-jun-14	113	01-oct-23		14.135.000
A3	1	20-jun-14	129	23-ene-25		4.000.000
A4	1	20-jun-14	175	03-nov-28		4.499.000
A5	1	20-jun-14	176	03-dic-28		<u>1.000</u>
						48.440.524
						Interes ordinario por pagar 371.989
						Excedente por pagar clase alpha 397.803
						Excedente por pagar clase A5 <u>56.130</u>
						Total valores en circulación 49.266.446
						Menos porción corriente <u>7.431.296</u>
					US\$	<u>41.835.150</u>

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUP10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los títulos valores TCIMUP10 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.

- (1) Plazo legal establecido en el prospecto de oferta pública. El plazo máximo de los títulos valores es de catorce años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo a la prelación de pagos indicada en la nota 1.2. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base en la tasa nominal promedio ponderada de la cartera, la cual es el resultado de dividir: i) la sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicado por sus respectivas tasas de interés, para ii) la suma total de los saldos insolutos de dichos créditos hipotecarios. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso, se devengan con base en las siguientes tasas de interés:

Para la clase Alpha un interés anual ordinario del 5% y el rendimiento extraordinario. El rendimiento extraordinario de la clase Alpha corresponde al resultado positivo del Fideicomiso durante los primeros quince meses consecutivos o contados a partir del segundo mes de iniciada la etapa de amortización.

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor que 8%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:

- Para la clase A1, será una proporción del 38,25% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A2, será una proporción del 48,38% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A3, será una proporción del 57,13% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A4, será una proporción del 59% de la tasa nominal promedio ponderada.

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor o igual a 12% o mayor o igual a 8%, los títulos valores pagarán la siguiente tasa de interés:

- Para la clase A1, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 4,94 puntos porcentuales.
- Para la clase A2, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 4,13 puntos porcentuales.
- Para la clase A3, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 3,43 puntos porcentuales.
- Para la clase A4, de la tasa nominal promedio ponderada (TPP) de la cartera se disminuirán 3,28 puntos porcentuales.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es mayor que 12% los títulos valores pagarán la siguiente tasa de interés:

- Para la clase A1, será una proporción del 58,83% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A2, será una proporción del 65,58% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A3, será una proporción del 71,42% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A4, será una proporción del 72,67% de la tasa nominal promedio ponderada.

Las tasas anuales de interés ordinario para el 2014 fueron:

<u>Título clase</u>	
Alpha	5,00%
A1	5,84%
A2	6,65%
A3	7,35%
A4	<u>7,50%</u>

(13) Impuesto a la Renta

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales u operar en negocios en marcha, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

El Fideicomiso conforme la estructura financiera del proceso de titularización no genera utilidades y el impuesto a la renta sobre los rendimientos pagados a los tenedores de los títulos valores TCIMUPI10 es obligación de dichos inversionistas.

El Agente de Manejo, como representante legal del Fideicomiso, debe presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas.

(14) Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2014 el patrimonio del Fideicomiso está conformado de un aporte inicial de US\$1.000 los cuales fueron transferidos al Fideicomiso de manera temporal e irrevocable por el Constituyente al momento de la suscripción del contrato de constitución.

Una vez cancelada la totalidad de los títulos emitidos, del capital e intereses ordinarios y extraordinarios de todas las clases y series de títulos emitidos, se destinará como beneficiario a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha, de todos los remanentes que sean patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(15) Comisiones Causadas y Otros Gastos Operativos

Un detalle de las comisiones causadas y otros gastos operativos es como sigue:

Honorarios y comisiones:

Comisiones pagadas por la administración de cartera	US\$	210.077
Honorarios del agente de manejo		40.976
Honorarios del agente pagador		4.760
Honorarios custodio		5.227
Honorarios profesionales		49.000
Comisión agente de bolsa		12.504
Comisión casa de valores		4.500
Impuestos y contribuciones		6.612
Otros gastos		6.976
	US\$	<u>340.632</u>

(16) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y por el año entonces terminado se detallan a continuación:

(a) Agente de Manejo

El Fideicomiso tiene las siguientes transacciones con el agente de manejo:

Honorarios y comisiones:		
Agente de manejo (nota 15)	US\$	40.976
Agente pagador (nota 15)		4.760
Honorario custodio		<u>5.227</u>
	US\$	<u>50.963</u>

(b) Constituyente - Mutualista Pichincha

El Fideicomiso tiene las siguientes transacciones con el Constituyente:

Comisiones:		
Administración de cartera (nota 15)	US\$	<u>210.077</u>

Las comisiones por administración de cartera corresponden al 0,75% por año del valor nominal de la cartera de crédito.

(17) Reclasificaciones

De acuerdo a la resolución CNV-002-2014 del Consejo Nacional de Valores publicada en el Registro Oficial No. 223 del 10 de abril de 2014 y para propósitos de presentación de los estados financieros auditados el al 31 de diciembre del 2014 Fideicomiso realizó las siguientes reclasificaciones:

Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 - FIMUPI10

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Saldo reportado</u>	<u>Conciliación</u>	<u>Estados financieros adjuntos</u>
<b>Estado de Situación:</b>				
<u>Activos</u>				
Documentos y cuentas por cobrar				
Corrientes	US\$	45.797.253	(42.389.593)	3.407.660
Largo plazo		<u>-</u>	<u>42.389.593</u>	<u>42.389.593</u>
<u>Pasivos</u>				
Valores en circulación:				
Corrientes	US\$	49.266.446	(41.835.150)	7.431.296
Largo plazo		<u>-</u>	<u>41.835.150</u>	<u>41.835.150</u>

(18) Cambios Regulatorios

La disposición transitoria vigésima séptima del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el segundo suplemento de Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre de 2014, establece que la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S. A., Agente de Manejo del Fideicomiso, en el plazo de un año, deberá transferir la calidad de fiduciaria del Fideicomiso a una sociedad administradora de fondos y fideicomisos. El Agente de Manejo se encuentra evaluando opciones para dar cumplimiento a lo requerido en el mencionado Código.

(19) Eventos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de aprobación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.