

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5  
FIMUPI 5**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Mutualista	-	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha – Mutualista Pichincha
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

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

Quito, 11 de mayo del 2018

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Fundamentos de la opinión

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

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

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
 Quito, 11 de mayo del 2018

**Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><b><u>Recuperación de cartera para pago a Inversionistas</u></b></p> <p>El Fideicomiso desarrolló un proceso de titularización basado en la cartera hipotecaria adquirida al Originador, a través de la cual emitió títulos valores que fueron adquiridos por inversionistas a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera.</p> <p>La cartera de crédito constituye un área relevante, debido a las condiciones actuales de mercado y el riesgo inherente crediticio en clientes. Los inversionistas tenedores de la clase subordinada son quienes absorben cualquier pérdida generada por posible deterioro de cartera.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles asociados al proceso de recuperación de cartera.</li> <li>- Obtener las bases de datos de cartera y efectuar el reproceso de antigüedad de la misma, validando su exactitud e integridad, identificando además posibles evidencias de deterioro.</li> <li>- Para una muestra estadística de clientes observar la documentación soporte del otorgamiento del crédito y constitución de garantías.</li> <li>- Efectuar un proceso de confirmación de saldos de cartera administrada por el Originador y cotejar su respuesta con registros contables al 31 de diciembre del 2017 (saldo total de cartera corto y largo plazo).</li> </ul>

**Otros asuntos y otra información**

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron examinados por otros auditores quienes con fecha 26 de abril del 2017, emitieron una opinión sin salvedades.

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 11 de mayo del 2018

## Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable de preparar el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta, de acuerdo a la normativa vigente, con corte al 30 de abril del 2017. Esta información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, y considerar si esta información, en lo que aplique, contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros, con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

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

## **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

## **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 11 de mayo del 2018

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 11 de mayo del 2018

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5, se emiten por separado.

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

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo	6	521.877	700.600
Préstamos y cuentas por cobrar	7	1.857.167	2.480.367
Total activos corrientes		<u>2.379.044</u>	<u>3.180.967</u>
Activos no corriente			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	6.402.487	8.681.164
Activo no corriente disponible para la venta		21.149	21.086
Total del activo		<u>8.802.680</u>	<u>11.883.217</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Valores de titularización	8	3.053.177	1.319.698
Impuestos por pagar		257	692
Otras cuentas por pagar		5.242	5.242
Total pasivos corrientes		<u>3.058.676</u>	<u>1.325.632</u>
Pasivos no corriente			
Valores de titularización	8	<u>5.743.004</u>	<u>10.556.586</u>
Total del pasivo		<u>8.801.680</u>	<u>11.882.217</u>
Patrimonio	10	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del patrimonio		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>8.802.680</u>	<u>11.883.217</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
 José Samaniego  
 Representante Legal  
 ANEFI S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

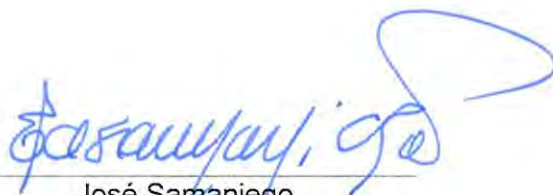
  
 María Cristina López  
 Contadora Fiduciaria  
 Fideicomiso Mercantil Mutualista  
 Pichincha 5 FIMUPI 5

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ingresos operacionales			
Ingresos financieros	11	915.892	1.180.513
Gastos			
Gastos financieros	12	(767.714)	(1.001.313)
Gastos administrativos	12	<u>(148.178)</u>	<u>(179.200)</u>
Resultado neto integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil Mutualista  
Pichincha 5 FIMUPI 5



**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2016	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>1.000</u>	<u>-</u>	<u>1.000</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



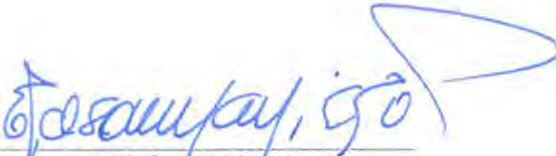
María Cristina López  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil Mutualista  
Pichincha 5 FIMUPI 5

**FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Recuperación de cartera		2.901.877	3.262.210
Intereses ganados		915.892	1.180.513
Valores de titularización		(3.080.102)	(3.307.108)
Intereses pagados		(767.714)	(1.001.313)
Otras cuentas por pagar		(148.676)	(147.409)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(178.723)	(13.106)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(178.723)	(13.106)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		700.600	713.706
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>521.877</u>	<u>700.600</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil Mutualista  
Pichincha 5 FIMUPI 5

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

##### 1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 FIMUPI 5 fue constituido el 25 de abril del 2008 por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha en calidad de Originador, Administrador de Cartera y Beneficiario; es administrado, a partir del año 2015, por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos,

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 23 de octubre del 2008 y tiene como finalidad la adquisición de cartera hipotecaria proveniente del Originador y el desarrollo de un proceso de titularización, a través del cual emite títulos valores que son adquiridos por Inversionistas (personas naturales o jurídicas), a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera adquirida

Mediante Acta de Asamblea General de Inversionistas celebrada con fecha 30 de marzo del 2017, la Asamblea resolvió que el Administrador de cartera Mutualista Pichincha recompre los créditos hipotecarios que: i) han sido declarados en abandono en instancias judiciales por la falta de pago por un valor de US\$34.151, y ii) cartera hipotecaria de la cual no se ha podido iniciar el proceso judicial de cobranza por cuanto existe pendientes en la recolección de la documentación por US\$83.173, para dichas recompras se fijó como fecha límite el 20 de abril del 2017.

##### Contrato de compraventa de créditos con garantías hipotecaria con Mutualista Pichincha

En cumplimiento de su objeto, con fecha 1 de octubre del 2008, el Fideicomiso suscribió el contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con Mutualista Pichincha., en el cual se establecieron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de propiedad del Constituyente. En dicho documento se establece la 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 103,85% 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, y
- (iii) El premio por sobre el valor nominal de los títulos TCIMUPI 5, en el evento que en la colocación de estos títulos se obtenga el referido premio.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Para las compras posteriores de cartera, de ocurrir, se estableció que el Fideicomiso pague un precio equivalente al 103.85% 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\$64.998.136 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.

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

Con fecha 30 de octubre del 2008, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados TCIMUPI 5, en sus clases A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$64.998.136). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

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

<u>Clase</u>	Valor nominal <u>US\$</u>	Porcentaje <u>%</u>
A1	35.748.975	55%
A2	16.249.534	25%
A3	6.499.814	10%
A4	6.499.813	10%
A5	1	0%
	<u>64.998.136</u>	<u>100%</u>

#### Calificación de riesgo de los títulos valores

De acuerdo con el Art. 151, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores, todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto el Fideicomiso encargó a Bank Watch Rating S.A., una entidad autorizada para tales

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

finés, la calificación de riesgo de los valores TCIMUPI 5 al 31 de diciembre del 2017, cuyos resultados se resumen a continuación:

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
TCIMUPI5 - 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.

Los títulos valores de la Clases A1, A2, A3 y A4 fueron cancelados durante los años 2012 al 2017.

#### 1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

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

- El Fideicomiso se constituye mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial (Nota 10).
- 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 TCIMUPI5, 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, no pudiendo exceder de ochenta años, conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores.
- Los Inversionistas, tenedores de los títulos valores TCIMUPI5, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.
- La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(i) Etapa de reposición

Dicha etapa no operó en el Fideicomiso, por cuanto entró directamente a la etapa de amortización.

(ii) Etapa de titularización o amortización

Durante esta etapa el Fideicomiso destinará todo el capital recaudado, incluido el exceso de flujos, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los títulos valores, los cuales serán amortizados siguiendo la estructura definida en el contrato de Fideicomiso. La prelación de cada porción en amortización será la siguiente:

- (i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren
- (ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago
- (iii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren
- (iv) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago
- (v) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren
- (vi) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago
- (vii) Intereses atrasados de la clase A4, si existieren
- (viii) Intereses de la clase A4 del correspondiente mes de pago
- (ix) Capital de la clase A1, hasta que su saldo sea cero
- (x) Capital de la clase A2, hasta que su saldo sea cero
- (xi) Capital de la clase A3, hasta que su saldo sea cero
- (xii) Capital de la clase A4, hasta que su saldo sea cero
- (xiii) Capital de la clase A5 más todos los excedentes existentes en el Fideicomiso.

Actualmente el Fideicomiso se encuentra en etapa de amortización, iniciada en octubre del 2008.

- En el evento que el Fideicomiso mantenga cuentas por pagar al Originador, producto de la compra de cartera, las recuperaciones de capital, durante las etapas de reposición y amortización, se aplicarán de acuerdo con lo definido en los párrafos precedentes y, posteriormente, serán utilizadas para pagar los gastos del Fideicomiso y las cuentas por pagar.

#### Rendimientos económicos

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

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) la suma total de los saldos insolutos de capital de dichos créditos hipotecarios.

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

Clases	Tasa de interés
A1	TPP - 5,45 pp
A2	TPP - 5,00 pp
A3	TPP - 3,75 pp
A4	TPP - 2,65 pp
A5 (1)	

- (1) Los tenedores de la Clase A5 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de interés y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.

### 1.3 Instrucciones Fiduciarias:

La Fiduciaria ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso, los créditos hipotecarios a ser titularizados.
- Obtener las autorizaciones que se requieran ante las autoridades de control, y demás organismos correspondan, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio respaldados de los créditos hipotecarios.
- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Administrar, directamente o por delegación o subcontratación con el Originador o con terceros, los créditos hipotecarios, a fin de obtener los flujos futuros de fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitan, en especial, cobrar los créditos hipotecarios y ejercer las facultades establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión, y lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.
- En base a la información proporcionada por el administrador, supervisar el proceso de reposición de cartera hipotecaria, con la frecuencia definida para este proceso.
- Verificar que los créditos comprados periódicamente por el Fideicomiso tengan características similares a las definidas en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el reglamento de gestión, en esta escritura y demás documentación relacionada.
- De considerarlo apropiado, previa autorización del Comité de Vigilancia, vender cartera para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores de las clases privilegiadas. El Agente de Manejo podrá delegar las funciones que no estén prohibidas por ley, siempre que cuente con la aprobación de la Asamblea de inversionistas. El Agente de Manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Durante los años 2017 y 2016, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

#### 1.4 Situación Económica del País

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo (principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado que aún no ha recuperado niveles de años anteriores), el incremento de las exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía.

Las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, la emisión de bonos del estado en condiciones favorables y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales, de ser instrumentadas e implementadas de manera efectiva, podrían resultar en una mejora de las condiciones económicas actuales.



## **FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de mayo del 2018 de la Administración de la Fiduciaria.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicacadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta Norma reemplaza a la NIC 11y NIC 18.	1de enero del 2018
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero del 2019

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15 - Los ingresos del Fideicomiso se registran cuando este tiene derecho a percibir los intereses financieros por los instrumentos de cartera, el interés a recibir es calculado en base a la tasa de interés individual de cada crédito hipotecario, por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma;
- NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera hipotecaria que se liquida conforme los plazos, vencimientos y negociaciones previstos para el efecto, y que históricamente han presentado un bajo monto de deterioro. La Administración realizó un análisis en base al histórico de la cartera con riesgo de incobrabilidad (cartera en demanda o enajenación), identificando que la pérdida esperada alcanzaría el 1,40% del total de los valores titularizados. No obstante, por tratarse de cartera inmobiliaria con hipotecas de viviendas, dichas pérdidas se podrían reducir al momento de la venta de los bienes adjudicados, luego de finalizar el proceso de demanda o enajenación.

### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

### 2.4 Efectivo

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

## 2.5 Activos y pasivos financieros

### 2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar” y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera principalmente por la cartera hipotecaria adquirida. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los valores de titularización y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.5.2 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 y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior

##### (a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

##### (b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Comprenden principalmente los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, los cuales fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las Bolsas de Valores legalmente establecidas en el país. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Valores de Titularización".

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar (cartera hipotecaria adquirida). La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. En el caso de existir pérdidas por deterioro o por cualquier otra causa, éstas serían asumidas por los inversionistas tenedores de la clase subordinada. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros que deban ser reconocidas por el Fideicomiso.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren a un tercero y el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han liquidado.

#### **2.6 Activo no corriente disponible para la venta**

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

#### **2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que todos los rendimientos serán distribuidos a los inversionistas. A su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

#### **2.8 Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.9 Ingresos financieros**

Los ingresos por intereses provienen de los préstamos y cuentas por cobrar y de los depósitos en bancos, los cuales se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido de dichos activos financieros, usando el método de interés efectivo.

#### **2.10 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero estén sujetas a políticas y procedimientos, efectuadas a través de la Administración Fiduciaria

#### (a) *Riesgos de mercado*

##### Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos y de los valores en circulación, cuando se ajustan a bases distintas. A fin de mitigar este riesgo, los títulos valores usan como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios (tasas 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.

#### (b) *Riesgo de crédito*

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

##### Efectivo

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

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Asociación Mutalista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha	AA	AA
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por: Class International Rating para Mutualista Pichincha; y por las Agencias PCR Pacific S. A., y Bank Watch Ratings para Banco de Producción S.A. Produbanco.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Cuentas por cobrar – Cartera hipotecaria

Con respecto de los préstamos y cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

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

Los crédito hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que cubren por lo menos el 149% (2016: US\$131%) del valor de los créditos hipotecarios al momento de su otorgamiento.

#### (c) *Riesgo de liquidez*

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

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

El principal criterio contable corresponde al hecho, basado en el contrato de compra de cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

beneficios de dicho activo financiero. En ese sentido, la Administración del Fideicomiso considera que el originador no retiene algún riesgo o beneficio significativo sobre esa cartera y es el Fideicomiso quien los asume. Este criterio soporta el tratamiento contable a través del cual el Fideicomiso reconoce la cartera hipotecaria como un activo propio. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:</b>				
Efectivo (Nota 6)	521.877	-	700.600	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado.</b>				
Préstamos y cuentas por cobrar (Nota 7)	1.857.167	6.402.487	2.480.367	8.681.164
<b>Total activos financieros</b>	<u>2.379.044</u>	<u>6.402.487</u>	<u>3.180.967</u>	<u>8.681.164</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Valores de titularización (Nota 8)	3.053.177	5.743.004	1.319.698	10.556.586
Otras cuentas por pagar	5.242	-	5.242	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>3.058.419</u>	<u>5.743.004</u>	<u>1.324.940</u>	<u>10.556.586</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).



## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

#### 6. EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha - Mutualista Pichincha	506.175	670.456
Banco de la producción S.A. PRODUBANCO - Grupo Promérica	<u>15.702</u>	<u>30.143</u>
	<u>521.877</u>	<u>700.600</u>

#### 7. PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera hipotecaria (1)	1.741.637	2.394.194
Rendimientos por cobrar	54.262	67.726
Otras cuentas por cobrar	<u>61.268</u>	<u>18.447</u>
	1.857.167	2.480.367
Cartera hipotecaria no corriente (1)	<u>6.402.487</u>	<u>8.681.164</u>
	<u>8.259.654</u>	<u>11.161.531</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, la cartera hipotecaria está respaldada por las primeras hipotecas de viviendas cuyo valor asciende a US\$32.280.182 (2016: US\$40.094.301). Dichos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cartera vencida asciende a US\$199.621 y US\$208.887 respectivamente.

#### 8. VALORES DE TITULARIZACIÓN – CORTO Y LARGO PLAZO

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores de titularización (1)	-	1.295.490
Intereses por pagar	-	24.208
Rendimientos por pagar Clase A5 (4)	3.053.177	-
	<u>3.053.177</u>	<u>1.319.698</u>
Valores de titularización no corriente (1)	-	2.277.604
Rendimientos por pagar Clase A5 (4)	5.743.003	8.278.981
	<u>8.796.180</u>	<u>11.876.283</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprenden a los títulos valores emitidos producto de la titularización de cartera, lo cuales se encuentran pendientes de pago a los inversionistas. Según el siguiente detalle:

Clase (2)	Serie	Fecha de Emisión	Plazo legal (en meses) (3)	Plazo máximo de amortización	Monto Total Colocado	Saldo por Vencer	
						al 31 de diciembre de 2017	al 31 de diciembre de 2016
A1	1 a 5	30-Oct-08	61	4-Nov-13	35.748.975	-	-
A2	1 a 5	30-Oct-08	97	19-Oct-16	16.249.534	-	-
A3	1 a 4	30-Oct-08	114	13-Mar-18	6.499.814	-	-
A4	2 a 5	30-Oct-08	178	15-Jul-23	6.499.813	-	3.573.093
A5	1	30-Oct-08	179	15-Jul-23	1	1	1
Valores de titularización					<u>64.998.136</u>	<u>1</u>	<u>3.573.094</u>
Intereses por pagar						-	24.208
Rendimiento por pagar clase A5 (4)						<u>8.796.180</u>	<u>8.278.981</u>
Total valores de titularización						<u>8.796.181</u>	<u>11.876.283</u>

- (2) Los títulos valores (TCIMUPI) emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país y son de libre negociación en el mercado secundario. La garantía de los activos titularizados está conformada por: i) cartera hipotecaria de vivienda respaldada por primeras hipotecas sobre viviendas de propiedad de los deudores, ii) hipotecas que cubren por lo menos en un 149% (2016: 131%) el valor de los créditos hipotecarias, ii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas alineadas que amparan los bienes hipotecados, iv) pólizas de vida que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, y v) los demás activos que integran el Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) El plazo máximo de los títulos valores es de quince años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base a la tasa nominal promedio ponderada de la cartera (Ver además Nota 1.2).

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clase A3	-	7,03%
Clase A4	8,13%	8,13%

- (4) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, contiene los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego de cubrir con sus ingresos los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas.

## 9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

### (a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

### (b) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

### (c) Otros asuntos

Durante los años 2017 y 2016 se emitieron las siguientes reformas tributarias "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)", "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016"; y, "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas", la Administración considera que las referidas reformas no tienen impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 integrales en el rubro "Gastos financieros", por lo cual el resultado neto integral del año y los resultados acumulados del Fideicomiso siempre serán "cero".

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

#### 11. INGRESOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera créditos de vivienda (1)	911.185	1.170.577
Depósitos en instituciones financieras	4.707	5.798
Otros ingresos	-	4.138
	<u>915.892</u>	<u>1.180.513</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida, la cual mantiene una tasa nominal que fluctúa entre el 10,11% y 10,78%. Dichas tasas no excedían los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento de lo establecido en la Ley de regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito.

#### 12. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a los valores pagados a los inversionistas por concepto de intereses de todas las clases por US\$767.714 (2016: US\$1.001.313), las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

## FIDEICOMISO MERCANTIL MUTUALISTA PICHINCHA 5 FIMUPI 5

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios (1)	133.633	155.755
Calificación de riesgos	7.980	12.040
Notarios y trámites legales	5.192	4.393
Impuestos y contribuciones	250	250
Otros menores	1.124	6.762
	<u>148.178</u>	<u>179.200</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 comprende principalmente a: i) por US\$78.693 por concepto de administración de cartera (2016: US\$98.741), y ii) US\$27.080 por honorarios de seguimiento de flujos y agente de pago (2016: US\$27.160).

#### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.