



Quito, 23 de marzo de 2020

Señores
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
BANECUADOR
BANCO PROMERICA S.A.
INVERSIONISTAS
Quito.-

INFORME DE GESTIÓN
FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA
BANCO PROMÉRICA
DEL 1 DE DICIEMBRE 2019 AL 29 DE FEBRERO DE 2020

| | |
|--|---|
| Nombre del Fideicomiso Mercantil: | Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica |
| Tipo de Fideicomiso: | Titularización de Cartera |
| Administrador Fiduciario: | GENERATRUST S.A. |
| Fecha de Constitución: | 29 de mayo de 2009 |
| Registro Único de Contribuyentes(RUC): | 1792197880001 |
| Constituyente: | BANCO PROMERICA S.A. |
| Beneficiario: | BANCO PROMERICA S.A. |
| Calificadora de Riesgos: | PACIFIC CREDIT RATING S.A. |
| Agente Pagador: | GENERATRUST S.A. |
| Duración y/o plazo: | Hasta el cumplimiento de su objeto |
| Objeto: Que el ORIGINADOR sea el beneficiario del producto neto de la colocación de los valores, con las deducciones establecidas en el CONTRATO DE CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO. Con tales recursos el Originador logrará una fuente alterna de liquidez a ser utilizada como capital de trabajo; y, que se paguen los pasivos con inversionistas con cargo a los flujos generados por la cartera titularizada y, de ser éstos insuficientes, con los recursos que se obtengan de la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTIA. | |

ANTECEDENTES

- Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito, con fecha 29 de Mayo de 2009, ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, Dr. Felipe Iturralde Dávalos, se constituyó el Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica.
- El monto y características de la Titularización se describen a continuación:

ACTIVO TITULARIZADO: CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA



MONTO TOTAL A EMITIR: Treinta y cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 35'000.000,00)

TASA DE INTERÉS: Reajutable trimestralmente

El monto de la Titularización del primer tramo asciende a USD\$20'000,000.00, y conforme se señala en el contrato, se emitirán diversos títulos de acuerdo con las series que se detallan a continuación:

| FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMÉRICA | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Serie | 1 | 2 | 3 |
| <i>Monto</i> | 1.760.000,00 | 9.270.000,00 | 8.970.000,00 |
| <i>Valor nominal unitario</i> | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| <i>Plazo (días)</i> | 1800 | 3600 | 5400 |
| <i>Amortización de capital</i> | Trimestrales pagos iguales | Trimestrales pagos iguales | Trimestrales pagos iguales |
| <i>Pago de interés</i> | Trimestral | Trimestral | Trimestral |

- La Fecha de Colocación de la Titularización fue el 23 de octubre de 2009. A continuación, se adjunta un detalle de los inversionistas y valores colocados:

| SERIE | INVERSIONISTA | FECHA COLOCACION | FECHA VENCIMIENTO | VALOR NOMINAL |
|-------|---|------------------|-------------------|----------------------|
| B | BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 23/10/2009 | 01/09/2019 | 1.631.465,73 |
| C | BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | 23/10/2009 | 05/08/2024 | 1.556.566,36 |
| | TOTAL | | | 3.188.032,09 |
| B | BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (1) | 23/10/2009 | 01/09/2019 | 5.634.022,70 |
| C | BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (1) | 23/10/2009 | 05/08/2024 | 2.594.277,27 |
| | TOTAL | | | 8.228.299,97 |
| A | BANCO PROMERICA S.A. | 23/10/2009 | 27/09/2014 | 1.760.000,00 |
| B | BANCO PROMERICA S.A. | 23/10/2009 | 01/09/2019 | 1.177.902,26 |
| C | BANCO PROMERICA S.A. | 23/10/2009 | 05/08/2024 | 3.195.022,97 |
| | TOTAL | | | 6.132.925,23 |
| C | BLUHM CARLSOHN JUAN ESTEBAN (2) | 23/10/2009 | 05/08/2024 | 563.899,03 |
| | TOTAL | | | 563.899,03 |
| B | FONDO DE SEGUROS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (3) | 23/10/2009 | 01/09/2019 | 826.609,31 |
| C | FONDO DE SEGUROS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA*** | 23/10/2009 | 05/08/2024 | 1.060.234,37 |
| | TOTAL | | | 1.886.843,68 |
| | TOTAL GENERAL | | | 20.000.000,00 |

(1) Banco Ecuatoriano de la Vivienda cedió sus derechos a BanEcuador.


(2) BLUHM CARLSOHN JUAN ESTEBAN cedió sus derechos a Banco Promérica

(3) Fondo de Seguros del Banco Ecuatoriano de la Vivienda cedió sus derechos a Banco Promérica




A la fecha de presentación del presente informe la Fiduciaria ha procedido con el pago total de la serie A y serie B.

- La Fiduciaria con los valores producto de la recuperación de cartera titularizada ha procedido a cancelar de manera oportuna los cupones de capital e interés a los inversionistas en el mes de febrero de 2020:

|  REPORTE DE VENCIMIENTO FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA FEBRERO/2020 TITULARIZACION DE CARTERA PROAMERICA TRAMO I | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|------------------|------------|-------------|
| TIPO DE EMISION | | | | | | | | | | DESMATERIALIZADO | | |
| TITULO | CLASE | SERIE | CUOTA | CAPITAL | INTERES | SUBTOTAL | %RETEN | TOTAL | V.TITULO | S.CAPITAL | INICIO | VENCIMIENTO |
| BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 1 | C | 42 | 39.892,32 | 12.448,31 | 52.340,63 | 0,00 | 52.340,63 | 1.556.566,32 | 474.338,68 | 30/11/2019 | 28/02/2020 |
| | | | | 1 DIVIDENDOS | 39.892,32 | 12.448,31 | 52.340,63 | 0,00 | 52.340,63 | | | |
| BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 1 | C | 42 | 66.487,21 | 20.747,19 | 87.234,40 | 0,00 | 87.234,40 | 2.594.277,24 | 790.564,49 | 30/11/2019 | 28/02/2020 |
| | | | | 1 DIVIDENDOS | 66.487,21 | 20.747,19 | 87.234,40 | 0,00 | 87.234,40 | | | |
| BANCO PROMERICA S.A. | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 1 | C | 42 | 81.883,36 | 25.551,52 | 107.434,88 | 0,00 | 107.434,88 | 3.195.022,99 | 973.632,12 | 30/11/2019 | 28/02/2020 |
| | | | | 1 DIVIDENDOS | 81.883,36 | 25.551,52 | 107.434,88 | 0,00 | 107.434,88 | | | |
| BLUHM CARLSOHN JUAN ESTEBAN | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 1 | C | 42 | 14.451,84 | 4.509,66 | 18.961,50 | 0,00 | 18.961,50 | 563.899,06 | 171.839,20 | 30/11/2019 | 28/02/2020 |
| | | | | 1 DIVIDENDOS | 14.451,84 | 4.509,66 | 18.961,50 | 0,00 | 18.961,50 | | | |
| FONDO DE SEGUROS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 1 | C | 42 | 27.172,12 | 8.479,00 | 35.651,12 | 0,00 | 35.651,12 | 1.060.234,39 | 323.089,44 | 30/11/2019 | 28/02/2020 |
| | | | | 1 DIVIDENDOS | 27.172,12 | 8.479,00 | 35.651,12 | 0,00 | 35.651,12 | | | |
| | | | | 5 DIVIDENDOS | 229.886,85 | 71.735,68 | 301.622,53 | 0,00 | 301.622,53 | | | |

- El saldo que mantiene el fideicomiso con corte al 29 de febrero de 2020 por los títulos colocados se detallan a continuación:

|  REPORTE DE SALDO DE SALDOS TITULOS COLOCADOS FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA 29/02/2020 TITULARIZACION DE CARTERA PROAMERICA TRAMO I | | | | | | | |
|---|------------------|---------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| CLASE - SERIE | FECHA DE EMISION | FECHA DE VCTO | MONTO COLOCADO | MONTO CANCELADO | SALDO POR VENCER | VALIDACION | |
| 1 - A | 23/10/2009 | 27/09/2014 | 1.760.000,00 | 1.760.000,00 | 0,00 | 1.760.000,00 | |
| 1 - B | 23/10/2009 | 01/09/2019 | 9.270.000,00 | 9.270.000,00 | 0,00 | 9.270.000,00 | |
| 1 - C | 23/10/2009 | 05/08/2024 | 8.970.000,00 | 6.236.536,06 | 2.733.463,94 | 8.970.000,00 | |
| | | | 3 REGISTROS | 20.000.000,00 | 17.266.536,06 | 2.733.463,94 | 20.000.000,00 |

- De acuerdo con las disposiciones contractuales durante el presente periodo se han controlado cada uno de los mecanismos de garantía existentes; es así que:

FONDO DE GARANTIA

Consistente en un fondo en efectivo, El FONDO DE GARANTÍA debe cubrir el valor del próximo dividendo pendiente de pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, de todas las series del TRAMO. El monto inicial del FONDO DE GARANTÍA deberá ser calculado por la FIDUCIARIA a la FECHA DE EMISIÓN.



A la fecha del presente informe se mantiene un valor de \$716.338,83 por concepto de Fondo de Garantía, el mismo que se encuentra depositado en la cuenta corriente del fideicomiso.

SOBRECOTERIZACIÓN:

La CARTERA SOBRECOTERIZADA transferida al FIDEICOMISO cubre en 7.24 veces el INDICE DE SINIESTRALIDAD del primer TRAMO, respecto del saldo de la CARTERA, lo que representa el 12.5% del saldo de capital de los VALORES en circulación.

A la fecha del presente informe, adjunto la relación porcentual de acuerdo con lo que se contempla en el acta de colocación del primer tramo.

| COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA | | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31-Dec-2019 | 31-Jan-2020 | 29-Feb-2020 |
| Sobrecotización | 394.229,85 | 382.673,49 | 372.935,64 |
| Total Mecanismos de Garantía | 394.229,85 | 382.673,49 | 372.935,64 |
| Pasivos a Inversionistas | 2.963.350,79 | 2.963.350,79 | 2.733.463,94 |
| Relación Porcentual | 13,30% | 12,91% | 13,64% |
| Indice de Siniestralidad | 1,73% | 1,73% | 1,73% |
| Nivel de Cobertura Mínimo Requerido (7,24 veces el Índice de Siniestralidad) | 12,53% | 12,53% | 12,53% |
| CUMPLIMIENTO | SI | SI | SI |
| Relación 1 a 1 | | | |
| Saldo Capital Cartera Titularizada | 3.354.703,57 | 3.212.966,03 | 3.153.080,06 |
| Cobertura sobre Pasivos a Inversionistas | 113,21% | 108,42% | 115,35% |
| Flujos Acumulados en cuenta para pago a Inversionistas | 479.377,19 | 837.369,48 | 630.054,88 |
| Cobertura sobre Pasivos a Inversionistas (Incluye Provisión) | 129,38% | 136,68% | 138,40% |
| | 695.803,71 | 684.247,35 | 662.612,26 |
| COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA | | | |
| | 31-Dec-2019 | 31-Jan-2020 | 29-Feb-2020 |
| Fondo de reserva | 716.338,83 | 716.338,83 | 716.338,83 |
| PROXIMO PAGO A INVERSIONISTAS | 301.573,86 | 301.573,86 | 289.676,62 |
| CUMPLIMIENTO (FONDO RESERVA >=PROX. PAGO A INVERSIONISTAS) | SI | SI | SI |
| Cobertura Total FR+SC | 37,48% | 37,09% | 39,85% |
| Cobertura Total Minima según contrato FR+SC (9,73 veces el Índice de Siniestralidad) | 16,83% | 16,83% | 16,83% |
| CUMPLIMIENTO FR+SC | SI | SI | SI |

- La Fiduciaria durante el presente período ha coordinado conjuntamente con Banco Promérica la sustitución de la cartera ya sea por cartera en mora o cartera pre cancelada con el objeto de mantener los niveles de cobertura antes señalados.
- GENERATRUST S.A. en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Primera Titularización de Cartera Hipotecaria de Vivienda Banco Promérica, certifica que durante la administración de dicho



fideicomiso ha cumplido con la entrega de reportes de manera oportuna tanto a la Superintendencia de Compañías como al Servicio del Rentas Internas.

- La Fiduciaria ha contratado a la firma auditora Moore Stephens para la prestación de los servicios de auditoría externa anual al FIDEICOMISO, la misma que emitió el informe del año 2019 con una opinión limpia y sin salvedades.
- Con fecha 4 de enero de 2019 se procedió con la contratación de Pacific Credit Rating S.A. Calificadora de Riesgos, quién otorgó con fecha 30 de marzo de 2020 la calificación “AAA” al proceso de Titularización, en base a los estados financieros cortados a enero de 2020.
- En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el FIDEICOMISO cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuestos a que hubiere lugar. En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el Fideicomiso se sujetará a la Normativa Vigente, la Ley Orgánica de Régimen Tributario en su numeral 15 del artículo 9 .EXENCIONES, en la que se señala que están exentos del pago del Impuesto a la Renta los Fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operan negocio en marcha. Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, cuyos ingresos sean gravados.

Atentamente,

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.
Dayra Andrade O.
JEFE DE SUCURSAL