



Quito, 6 de julio de 2022

Señores

**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
BANECUADOR
BANCO PROMERICA S.A.
INVERSIONISTAS**

Ciudad.-

REF: INFORME DE GESTIÓN FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMÉRICA DEL 1 DE MARZO AL 31 DE MAYO DE 2022.

CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL:

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito, con fecha 29 de mayo de 2009, ante el Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito se constituyó el fideicomiso.

DENOMINACIÓN DEL FIDEICOMISO:

PRIMERA TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMÉRICA

CONSTITUYENTE/BENEFICARIO/ORIGINADOR:

BANCO PRODUBANCO - GRUPO PROMERICA

FIDUCIARIO O AGENTE DE MANEJO:

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES DEL FIDEICOMISO MERCANTIL:

1792197880001

CALIFICADORA DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

AGENTE PAGADOR:

GENERATRUST S.A.

OBJETO DEL FIDEICOMISO



El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del FIDEICOMISO tiene por 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

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS

- 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
PRIMER TRAMO:	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 serie C tiene un saldo por pagar de capital al 31 de mayo de 2022 \$892.217,06.

		REPORTE DE SALDO DE SALDOS TITULOS COLOCADOS					
		FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA					
		31/05/2022					
		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	8.077.782,94	892.217,06	8.970.000,00	
3 REGISTROS			20.000.000,00	19.107.782,94	892.217,06	20.000.000,00	

		REPORTE DE SALDO POR INVERSIONISTAS					
		FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA					
		31/05/2022					
		TITULARIZACION DE CARTERA PROAMERICA TRAMO I					
Nº TITULOS	IDENTIFICACION	INVERSIONISTA	SALDO CAPITAL	SALDO INTERES	V.NOMINAL	C.PAGADO	%PAGADO
1	1768156470001	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	154.826,63	13.521,80	1.556.566,32	1.401.739,69	90,053 %
3	1790477142001	BANCO PROMERICA S.A.	479.346,01	41.863,71	4.819.156,44	4.339.810,43	90,053 %
1	1768183520001	BANEQUADOR B.P.	258.044,42	22.536,33	2.594.277,24	2.336.232,82	90,053 %
3 INVERSIONISTAS			892.217,06	77.921,84	8.970.000,00	8.077.782,94	90,053 %

- 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 de la serie C a los inversionistas en el mes de mayo de 2022:

 REPORTE DE VENCIMIENTO FIDEICOMISO PRIMERA TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA BANCO PROMERICA MAYO/2022 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	51	26.336,86	4.256,69	30.593,55	0,00	30.593,55	1.556.566,32	154.826,64	17/02/2022	18/05/2022	
1 DIVIDENDOS				26.336,86	4.256,69	30.593,55	0,00	30.593,55					
BANCO PROMERICA S.A.													
5	1	C	51	17.939,00	2.899,39	20.838,39	0,00	20.838,39	1.060.234,39	105.458,09	17/02/2022	18/05/2022	
6	1	C	51	54.059,29	8.737,33	62.796,62	0,00	62.796,62	3.195.022,99	317.798,66	17/02/2022	18/05/2022	
7	1	C	51	9.541,08	1.542,08	11.083,16	0,00	11.083,16	563.899,06	56.089,22	17/02/2022	18/05/2022	
3 DIVIDENDOS				81.539,37	13.178,80	94.718,17	0,00	94.718,17					
BANECUADOR B.P.													
4	1	C	51	43.894,76	7.094,49	50.989,25	0,00	50.989,25	2.594.277,24	258.044,44	17/02/2022	18/05/2022	
1 DIVIDENDOS				43.894,76	7.094,49	50.989,25	0,00	50.989,25					
5 DIVIDENDOS				151.770,99	24.529,99	176.300,98	0,00	176.300,98					

- 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.

SOBRECOTERIZACION:

La CARTERA SOBRECOTERIZACION 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, se adjunta la relación porcentual de acuerdo con lo que se contempla en el acta de colocación del primer tramo.



COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA			
	31-Mar-2022	30-Apr-2022	31-May-2022
Sobrecolateralización	135.227,00	128.537,61	121.241,68
Total Mecanismos de Garantía	135.227,00	128.537,61	121.241,68
Pasivos a Inversionistas	1.043.988,05	1.043.988,05	892.217,06
Relación Porcentual	12,95%	12,31%	13,59%
Índice 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	NO	SI
Relación 1 a 1			
Saldo Capital Cartera Titularizada	1.747.074,03	1.717.609,04	1.629.893,98
Cobertura sobre Pasivos a Inversionistas	167,35%	164,52%	182,68%
Flujos Acumulados en cuenta para pago a Inversionistas	556.280,87	603.194,33	538.523,40
Cobertura sobre Pasivos a Inversionistas (Incluye Provisión)	220,63%	222,30%	243,04%
	311.527,98	304.838,59	280.976,41

COBERTURA MECANISMOS DE GARANTIA			
	31-Mar-2022	30-Apr-2022	31-May-2022
Fondo de reserva	716.338,83	716.338,83	716.338,83
PROXIMO PAGO A INVERSIONISTAS	176.300,98	176.300,98	159.734,73
CUMPLIMIENTO (FONDO RESERVA >=PROX. PAGO A INVERSIONISTAS)	SI	SI	SI
Cobertura Total FR+SC	81,57%	80,93%	93,88%
Cobertura Total Mínima según contrato FR+SC (9,73 veces el Índice de Siniestralidad)	16,83%	16,83%	16,83%
CUMPLIMIENTO FR+SC	SI	SI	SI

- 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 contrató a la firma auditora Moore & Asociados para la prestación de los servicios de auditoría externa anual al FIDEICOMISO correspondiente al año 2021, cuyo informe fue limpio y sin salvedades.
- Con fecha 5 de enero de 2022 se procedió a contratar a Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. quién otorgó con fecha 31 de marzo de 2022 la calificación “AAA” al proceso de Titularización, en base a los estados financieros cortados a enero de 2022.
- 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; es así que el fideicomiso no está obligado al pago del Impuesto a la Renta; en el mes de Abril del 2022 presentó una declaración informativa.

Atentamente,

GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.

Dayra Andrade O.

JEFE DE SUCURSAL