

## Fideicomiso Mercantil CTH 12 (FIMECTH 12)

Comité No: 385-2023	Fecha de Comité: 20 de noviembre de 2023
Informe con información no auditada al 31 de octubre de 2023	Quito-Ecuador
Ing. Paula Berru	<a href="mailto:pberru@ratingspcr.com">pberru@ratingspcr.com</a>

Aspecto o Instrumento Calificado		
Valores de Contenido Crediticio VACTH-12		
Clase	Calificación	Observación
A1	AAA	Nueva
A2	A	Nueva
En proceso de aprobación por el Ente de Control		

### Significado de la Calificación

**Categoría AAA:** Corresponde al Patrimonio Autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

**Categoría A:** Corresponde al patrimonio autónomo que tiene buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de la emisión.

La categoría de calificación, descrita puede incluir signos más (+) o menos (-). El signo más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

*"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."*

### Racionalidad

En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió asignar la calificación al **Fideicomiso Mercantil CTH 12**, como se indica a continuación: **"AAA"** para la clase A1 y **"A"** para la clase A2; con información al **31 de octubre de 2023**. Las calificaciones se fundamentan en la calidad destacada de la cartera de crédito que integra el patrimonio autónomo del fideicomiso, la misma que le permitiría generar flujos suficientes para cumplir con los pagos de capital e intereses de todas las clases, así como los gastos del Fideicomiso. Además, se menciona que los factores de desviación de flujos no indican incumplimiento de los títulos; más bien, señalan una alteración en el plazo de los valores respaldados. Por último, las calificaciones han tenido en cuenta la experiencia del Originador, las garantías reales, las pólizas de seguros y el mecanismo de garantía mediante la subordinación de clases.

### Resumen Ejecutivo

El Fideicomiso Mercantil CTH 12, FIMECTH 12, fue constituido por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A mediante escritura pública el 18 de agosto de 2022 y con modificatoria 10 de noviembre de 2023. El monto a titularizar por parte del FIMECTH 12 es de US\$ 16.700.000, con la emisión de títulos valores con dos clases: A1 y A2.

- **Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso se estableció a través de una Escritura Pública datada el 18 de agosto de 2022 en la ciudad de Quito. El Agente de Manejo ANEFI S.A. ejerce como representante legal del Fideicomiso. Se constituyó mediante la transferencia temporal e irrevocable del aporte inicial. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en la Etapa de Acumulación y ha recibido una transferencia de US\$ 16,70 millones, equivalente a la totalidad del monto por colocar.
- **Patrimonio autónomo de calidad:** Al mes de octubre 2023, PCR considera que la cartera de crédito que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso es de buena calidad, con un adecuado nivel de plazo remanente de los créditos y una concentración de los créditos de 145 a 180 meses ; asimismo, cuenta con la capacidad necesaria para generar flujos suficientes y poder hacer frente a sus obligaciones; de igual manera, es necesario destacar que sus garantías cubren ampliamente el capital adeudado por los clientes y estos créditos exhiben una calificación de riesgo entre A1 y A3..
- **Mecanismo de garantía:** El mecanismo de subordinación de clases ofrece una cobertura del 51,82% específicamente destinada a la clase A1. Esta característica confiere a dicha clase privilegiada la capacidad de mantener su solidez incluso en condiciones de estrés alineadas con su calificación asignada. En

escenarios donde los recursos resulten insuficientes para realizar pagos, la clase A2 absorberá las pérdidas de acuerdo con su proporción. Es importante destacar además, que la cartera titularizada cuenta con garantía real y pólizas de seguro contra incendio y de desgravamen, proporcionando así un respaldo adicional.

- **Análisis de desviación de flujos:** De acuerdo con el análisis del cálculo de factores de desviación de flujos, se refleja una perspectiva prudente en cuanto a la generación de flujos futuros, con el fin de evitar una subestimación del riesgo potencial.

### Situación de la Titularización de Cartera Hipotecaria

El Fideicomiso Mercantil CTH 12, FIMECTH 12, fue constituido por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A mediante escritura pública el 18 de agosto de 2022 y reforma 10 de noviembre de 2023. El monto a emitir por parte del FIMECTH 12 es de US\$ 16,70, con la emisión de títulos valores con dos clases: Clase A1 y Clase A2. Actualmente, el fideicomiso mercantil se encuentra en la etapa de acumulación y para la fecha de corte ha recibido una cartera hipotecaria con un saldo equivalente a la totalidad del monto a emitir por parte del Fideicomiso.

### Instrumento Calificado

Resumen de la Estructura de la Titularización				
<b>Originador</b>	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.			
<b>Beneficiario</b>	Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest) hasta que el Fideicomiso de Titularización haya pagado íntegramente el precio de la Cartera Hipotecaria vendida y transferida por el Originador al Fideicomiso de Titularización. Una vez que BID Invest haya dejado de ostentar la calidad de Beneficiario, se aclara que las decisiones que correspondan al Beneficiario según los términos del Contrato de Fideicomiso deberán ser adoptadas por la Asamblea de Inversionistas o el Comité de Vigilancia, según sea el caso.			
<b>Agente de Manejo</b>	ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos			
<b>Agente de Pago</b>	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central (DCV-BCE)			
<b>Periodo de pago</b>	Mensual			
<b>Forma de presentación</b>	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio, denominados VACTH 12			
<b>Monto de la emisión</b>	Hasta por US\$ 16.700.000,00			
<b>Características de la Estructura</b>	<b>Clase</b>	<b>Monto US\$</b>	<b>Plazo calculado (vencimiento desde el inicio de la etapa de amortización)</b>	<b>Plazo legal (vencimiento desde el inicio de la etapa de amortización)</b>
	A1	11.000.000,00	88 meses	180 meses
	A2	5.700.000	89 meses	180 meses
<b>Cálculo de la TPP (Tasa Promedio Ponderada)</b>	La TPP es el resultado de dividir (i) la sumatoria de cada uno de los saldos de capital de la cartera hipotecaria, calculados al fin del cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés para (ii) la suma total de los saldos de capital de dichos créditos hipotecarios.  Para el cálculo y pago de los intereses se deberá usar la TPP calculada al día cierre del segundo mes inmediato anterior al día de pago			
<b>Rendimiento de las clases</b>	Las tasas que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP. Si la TPP es menor o igual a 12% pero mayor o igual a 8%, se pagará la TPP menos el margen establecido en la tabla abajo incluida. Por otro lado, se pagará una proporción de la TPP en dos escenarios: en caso de que la TPP sea menor a 8%, y en caso que la TPP sea mayor a 12%, según se resume a continuación:			
	<b>Clases</b>	<b>Si TPP &lt; 8%</b>	<b>Si 8% = &lt; TPP &lt;= 12%</b>	<b>Si TPP &gt; 12%</b>
	A1	63,88%	TPP - 293 p.b.	75,58%
A2	75,88%	TPP - 193 p.b.	83,92%	
<b>*p.b.: Puntos básicos</b> Los tenedores de la clase A2 percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso. Este rendimiento se acumulará en una cuenta por pagar al tenedor de la clase A2 y se pagará al tenedor de dicha clase con los remanentes del Fideicomiso una vez que se hayan cancelado todas las otras clases.				
<b>Amortización</b>	En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del segundo mes anterior al día de pago.			
<b>Mecanismos de Garantía</b>	El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases; a la clase subordinada se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública y Contrato de Fideicomiso.			
<b>Etapas</b>	Etapa de Acumulación Etapa de Titularización o Amortización			
<b>Objetivo</b>	Desarrollar un proceso de titularización de cartera de vivienda con garantía hipotecaria.			

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Atentamente,



Econ. Santiago Coello  
Gerente General  
Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating