

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A Fideicomiso Mercantil CTH 8

Comité No: 183.2016	Fecha de Comité: 25 de noviembre de 2016	
Informe con estados financieros al 31 de octubre de 2016	Quito-Ecuador	
Econ. Santiago Sosa	(593) 233-1573	ssosa@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Calificado	Calificación	Observación
Alpha	AAA	Nueva
A1	AAA	Nueva
A2	AAA-	Nueva
A3	A	Nueva

Significado de la Calificación

Categoría A: La institución es fuerte, tiene un sólido récord financiero y es bien recibida en sus mercados naturales de dinero. Es posible que existan algunos aspectos débiles, pero es de esperarse que cualquier desviación con respecto a los niveles históricos de desempeño de la entidad sea limitada y que se supere rápidamente. La probabilidad de que se presenten problemas significativos es muy baja, aunque de todos modos ligeramente más alta que en el caso de las instituciones con mayor calificación.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos (+) o (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

“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 Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, que 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

El comité de calificación de PCR propone otorgar la calificación al **Fideicomiso Mercantil CTH 8**, como se indica a continuación: “**AAA**” para las Clases Alpha y A1; “**AAA-**” para la clase A2; y “**A**” para la Clase A3. La calificación se sustenta en la excelente capacidad del patrimonio autónomo de generar flujos, producto de la alta calidad de la cartera hipotecaria que presenta adecuados parámetros de elegibilidad, factores que conjuntamente con el mecanismo de subordinación de clases y la generación de intereses extraordinarios en el tiempo, mitigan los riesgos inherentes de siniestralidad y variaciones en la tasa de prepago. La calificación considera la prelación de pagos que prioriza a las clases preferentes y su plazo estimado de amortización; aspectos que ponderan en la diferenciación de las calificaciones otorgadas para cada clase. La calificación incorpora la capacidad de CTH S.A. de desempeñarse como Originador y Administrador de la Cartera, entidad con amplia experiencia en el mercado a través del manejo y estructuración de procesos de titularización hipotecaria.

Resumen Ejecutivo

La calificación otorgada se sustenta en los siguientes aspectos:

- La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., es una institución de servicios financieros que pertenece al sistema financiero del país, con 19 años de experiencia en el mercado a través del manejo y estructuración de procesos de titularización hipotecaria tanto propia como de terceros.
- Los ingresos totales de CTH están acorde a la dinámica del ciclo de la titularización. A finales del año 2015 la empresa crea un nuevo fideicomiso FIMECTH8 por lo cual los rendimientos van creciendo paulatinamente, a la fecha se visualiza ingresos producto del proceso de la Etapa de Acumulación de cartera; respecto a los egresos, éstos son más representativos debido a la dinámica del negocio. Los aspectos antes mencionados inciden en el comportamiento del resultado operacional el cual es negativo. Cabe señalar que esto no afecta en lo absoluto al FIMECTH 8.

FIMECTH 8

- El patrimonio autónomo inició sus operaciones en octubre de 2015, y a la fecha de corte se encuentra en etapa de acumulación, en la cual el Fideicomiso recibe cartera hipotecaria por parte del Originador.
- La cartera seleccionada para respaldar el Fideicomiso Mercantil CTH 8 por US\$ 17,00 millones está compuesta por 588 créditos hipotecarios, divididos en 15 estratos en función del plazo remanente y con relaciones de deuda avalúo (DAV) y cuota ingreso (CIN) de conformidad con lo establecido en la estructura.
- Al 31 octubre, el Originador ha transferido al Fideicomiso US\$ 11,55 millones y con fecha 11 de noviembre transfirió 5.47 millones, completando de esta manera el monto a titularizar.
- Respecto a la distribución geográfica de la cartera seleccionada, se concentra principalmente en la ciudad de Guayaquil (60,31%) y Quito (26,58%).
- El mecanismo de subordinación presenta una cobertura de 4.622,22% respecto al valor nominal de la clase Alpha, prioritaria en la prelación de pago cuando el Fideicomiso entre en la etapa de titularización.
- El patrimonio autónomo cuenta con el spread financiero reflejado a través de la acumulación de intereses extraordinarios, mecanismo que sumado a la subordinación de clases brinda adecuada cobertura para el pago de inversionistas.
- La estructuración del Fideicomiso estima en el escenario pesimista una siniestralidad del 2,70% de la cartera que respalda la titularización, con lo cual su pérdida máxima por este factor de riesgo alcanzaría US\$ 459 mil. Al relacionar el mecanismo de garantía sobre la siniestralidad esperada se determina una cobertura de 37,04 veces, superior al mínimo de 1,50 veces requerido por Ley.
- El índice de prepago a ser usado en el escenario probable es del 5,00%, resultado promedio de las titularizaciones vigentes.
- El Fideicomiso Mercantil CTH 8 presentó activos por US\$ 11,65 millones a octubre de 2016, de los cuales el 99,19% corresponde a cartera hipotecaria con calificación de riesgo de A, evidenciándose su mayor representatividad en el largo plazo (89,17%) aspecto razonable en función la naturaleza de la cartera.

Atentamente,



Ing. Luis López
Gerente General
Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

