



FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO

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 explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH8)

Quito, 26 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH8 (el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 CTH8 - FIMECTH8 al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (Agente de manejo del Fideicomiso) y del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH8 de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
 (Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH8)
 Quito, 26 de abril del 2017

Asunto significativo de auditoría	Como enfocamos el asunto en nuestra auditoría
<p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los Estados financieros adjuntos.</p> <p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones son considerados por nosotros un asunto relevante, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p>	<p>Hemos entendido el objeto e instrucciones fiduciarias para evaluar su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso; efectuamos reuniones con el personal del Agente de Manejo del Fideicomiso, para validar su cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y efectuamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para validar las instrucciones fiduciarias. - Hemos verificado el cumplimiento de las obligaciones tanto de la Fiduciaria del Fideicomiso como del Originador, revisando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato. - Hemos probado las transacciones incluidas en el flujo de efectivo. - Probamos las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016. <p>Los resultados de las pruebas no han arrojado evidencia de incumplimiento a las instrucciones fiduciarias y el objeto del fideicomiso.</p>

Responsabilidad de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración de ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (Agente de manejo del Fideicomiso) es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Agente de Manejo del Fideicomiso es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH8)
Quito, 26 de abril del 2017

corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración del Agente de Manejo tenga la intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados del gobierno corporativo del Agente de Manejo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la 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, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de 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.

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. También 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del 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 del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por el Agente de Manejo del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración del Agente de Manejo, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
(Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil CTH8 - FIMECTH8)
Quito, 26 de abril del 2017

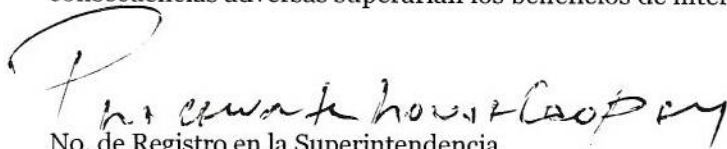
expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 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 Agente de Manejo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Agente de Manejo 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 pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto 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 superarían los beneficios de interés público del mismo.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Celso Luiz Malimpensa
Apoderado General
No. de Licencia Profesional: 17-4649

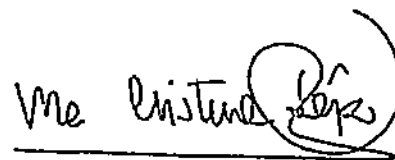
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Nota	2016	2015
Activo corriente			
Depósitos a la vista	6	301,410	24,368
Préstamos y cuentas por cobrar	7	1,693,908	1,295,166
Total activo corriente		1,995,318	1,319,534
Activo no corriente			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	15,202,989	10,334,448
Total activo no corriente		15,202,989	10,334,448
Total activo		17,198,307	11,653,982
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Valores en circulación	8	1,878,131	-
Cuentas por pagar por compra de cartera	9	169,755	11,652,925
Impuestos por pagar		341	57
Total pasivo corriente		2,048,227	11,652,982
Pasivo no corriente			
Valores en circulación	10	15,149,080	-
Total pasivo		17,197,307	11,652,982
Patrimonio (Véase estado adjunto)	11	1,000	1,000
Total pasivo y patrimonio		17,198,307	11,653,982

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego
 Representante Legal
 Agente de Manejo



María Cristina López
 Contadora
 Agente de Manejo

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

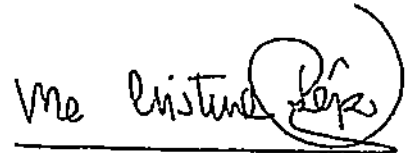
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros	12	1,334,428	237,021
Gastos financieros	12	(1,293,027)	(233,758)
Comisiones causadas y otros gastos operativos	13	(41,401)	(3,263)
Resultado neto integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego
Representante Legal
Agente de Manejo



María Cristina López
Contadora
Agente de Manejo

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

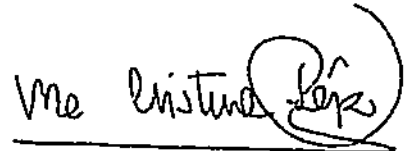
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Aporte inicial del Constituyente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2015	1,000	-	1,000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,000	-	1,000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego
Representante Legal
Agente de Manejo



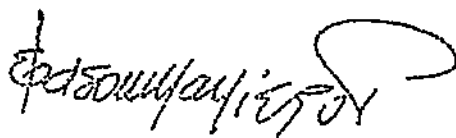
María Cristina López
Contadora
Agente de Manejo

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

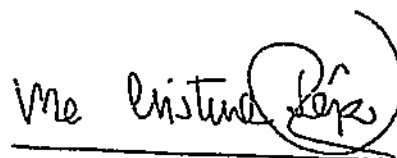
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recaudaciones de cartera	(5,195,153)	(11,570,059)
Interés ganado de cartera	1,262,298	177,466
Pagado a inversionistas	14,732,899	-
Interés pagado a inversionistas	(1,279,771)	(219,802)
Aporte Constituyente	-	1,000
Pago a terceros	(9,243,231)	11,635,763
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>277,042</u>	<u>24,368</u>
Incremento neto de efectivo (depósitos a la vista)	<u>277,042</u>	<u>24,368</u>
Efectivo (depósitos a la vista) al principio del año	<u>24,368</u>	<u>-</u>
Efectivo (depósitos a la vista) al final del año	<u>301,410</u>	<u>24,368</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego
Representante Legal
Agente de Manejo



María Cristina López
Contadora
Agente de Manejo

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso fue constituido el 14 de septiembre del 2015 por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., entidad facultada para actuar en calidad de originador, colocador (en adelante el "Originador" o "el Constituyente") y es administrado por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, entidad facultada para actuar como administrador fiduciario (en adelante "la Administración" o "el Agente de Manejo"). El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 15 de diciembre del 2016 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 ("los Inversionistas"). La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador, 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.

Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

En el marco de su objeto descrito anteriormente, el 8 de octubre del 2015, el Fideicomiso suscribió con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. un contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria mediante el cual se fijaron los términos y condiciones generales bajo los cuales el Fideicomiso adquirió cartera hipotecaria de la Corporación. En este contrato, se establecen las características de la cartera a ser negociada, se determina una 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:

- las sumas por concepto de intereses y demás sumas efectivamente generadas, pero no cobradas hasta el cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte,
- el saldo insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte.

El premio por sobre el valor nominal en la colocación de los títulos VACTH 8, será pagado por el FIMECTH 8 al Originador, un día laborable posterior, a la recepción de los fondos por dicha venta.

La compra inicial efectuada por el Fideicomiso fue por un monto de US\$7,182,177.87 que incluye el saldo insoluto de cartera más interés devengado y de mora a la fecha de traspaso. Las compras posteriores fueron como sigue:

Segunda compra: 17-nov-2015 por US\$4,456,791

Tercera compra: 10-nov-2016 por US\$1,962,805

Cuarta compra: 10-nov-2016 por US\$1,536,957

Quinta compra: 10-nov-2016 por US\$2,029,022

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

De acuerdo con el contrato, Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. 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.

Emisión de títulos valores VACTH-8

Con fecha 22 de diciembre del 2016, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados VACTH-8, en sus clases Alpha, A1, A2 y A3, por un valor equivalente al de los créditos adquiridos (US\$17,000,000). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

Calificación de riesgo de los títulos valores VACTH-8

En cumplimiento de lo establecido por la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso encargó a Pacific Credit Rating S.A., una entidad autorizada para tales fines, la calificación de riesgo de los valores VACTH-8 al 31 de octubre del 2016. Los resultados de esta calificación se resumen a continuación:

<u>Clase</u>	<u>Calificación de riesgo</u>	<u>Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores</u>
VACTH-8 - Clase Alpha	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-8 - Clase A1	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-8 - Clase A2	"AAA"	Excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-8 - Clase A3	"A"	Buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

1.2 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución 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.
- 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

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

ser objeto de medidas o providencias provenientes u originadas en obligaciones del Agente de Manejo o de los Inversionistas. El Fideicomiso respalda la respectiva emisión de los títulos valores VACTH-8, 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.

- 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 VACTH-8, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.
- La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

Etapa de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización recibirá del Originador, cartera hipotecaria que cumpla con las características descritas en el Anexo de Especificaciones. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generan cuentas por pagar por el Fideicomiso de Titularización a favor del originador.

Durante esta etapa, las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el Fideicomiso de Titularización, podrán ser usadas para comprar cartera hipotecaria que cumplan con los requisitos en el Anexo de Especificaciones.

La terminación de la Etapa de Acumulación será decidida por el Agente de Manejo, sujeto a un plazo máximo de treinta meses contado a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso.

Terminada la etapa de acumulación deberá procederse a la etapa de titularización o amortización.

Etapa de Titularización o Amortización

Una vez concluida la Etapa de Acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso.

Los títulos valores serán amortizados siguiendo la estructura definida en el contrato del Fideicomiso. 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.

- Cálculo del Repago o Amortización

Para el cálculo del repago o amortización de cada clase, el Agente de Manejo, a la fecha del "día de cierre" determinará el valor total del capital recaudado de los créditos hipotecarios. Dicho valor será usado para amortizar la "clase en amortización".

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La determinación del saldo insoluto de los títulos valores será el resultados de multiplicar su valor nominal por el índice de actualización que constará en el reporte publicado mensualmente por el Agente de Manejo; información que será divulgada, de acuerdo al formato que consta en el "Anexo Reporte de Pagos" y en el Anexo Declaración de pagos de los títulos".

- Los títulos valores VACTH-8 tendrán como garantía la subordinación entre clases de tal manera que a la clase subordinada, se imputarán hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que las clases preferidas recibirán prioritariamente el pago de los intereses y el capital, de acuerdo con la prelación de pagos.
- De los flujos en efectivo que genera la cartera hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducirán los gastos de constitución y los gastos de operación. El flujo disponible, se utilizará para el pago de los títulos valores VACTH-8, de acuerdo con la siguiente prelación de pagos:
 - i) Intereses atrasados de la clase Alpha, si existieren.
 - ii) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
 - iii) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
 - iv) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren.
 - v) Intereses de la clase Alpha del correspondiente mes de pago.
 - vi) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
 - vii) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
 - viii) Intereses de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
 - ix) Rendimiento Extraordinario correspondiente a la Clase Alpha.
 - x) Capital de la Clase Alpha, del correspondiente mes de pago.
 - xi) Capital de la Clase A1, del correspondiente mes de pago.
 - xii) Capital de la Clase A2, del correspondiente mes de pago.
 - xiii) Capital de la Clase A3 y rendimiento.
- De no haber flujo suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda, y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. El acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación; en atención a lo dispuesto en el último inciso del artículo 147 de la Ley de Mercado de Valores.

1.3 Instrucciones al Agente de Manejo

El Agente de Manejo ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Ejercer la representación legal del Fideicomiso de Titularización, en los términos establecidos en la ley, en el presente contrato de Fideicomiso de Titularización y en el reglamento de gestión.
- Utilizar los activos del Fideicomiso de Titularización para dar cumplimiento a la finalidad y objetivos del Fideicomiso de Titularización.
- Tener las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los activos del Fideicomiso de Titularización y establecer cuentas bancarias o contables, en los términos que considere necesarios, pero dentro de los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

El Agente de Manejo tendrá, entre otros, amplios poderes y facultades para:

- Recibir, en calidad de representante legal, la cartera hipotecaria a ser titularizada y pagar el precio;
- Obtener las autorizaciones que se requieran ante las autoridades de control y demás organismos que corresponda, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir y colocar los títulos valores mediante oferta pública, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Realizar, con recursos del Fideicomiso de Titularización y de conformidad con la cláusula de prelación de pagos, los pagos a los inversionistas o tenedores de los títulos Valores, así como los gastos de operación, los gastos de constitución y cualquier otra obligación de pago a la que haya lugar de conformidad con este Fideicomiso de Titularización, así como recibir e imputar pagos.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos y demás obligaciones de pago a las que haya lugar, según lo previsto en este contrato de fideicomiso y en los documentos relacionados, de conformidad con la cláusula décimo tercera del contrato de Fideicomiso.
- Aceptar la cesión de los derechos de retribución del Originador al Fideicomiso de Garantía en virtud del Contrato de cesión de derechos de retribución.
- Una vez se coloquen los títulos valores, pagar los derechos de retribución según lo previsto en la cláusula décimo tercera de prelación de pagos, para lo cual deberá transferir, por cuenta del Originador, mediante depósito directo en la cuenta de colateral de efectivo del Fideicomiso de Garantía, o en cualquier otra cuenta que la CAF señale por escrito al Agente de Manejo, con el producto de dicha colocación, el valor de los Derechos de Retribución correspondientes.
- Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas relativos al Fideicomiso de Titularización, en especial los documentos relacionados.
- Suscribir cualquier modificación a los términos y condiciones de cualquiera de los contratos de crédito hipotecario suscritos con los deudores, dentro de lo definido en el Contrato de Fideicomiso, su reglamento de gestión y los documentos relacionados.
- Otorgar poderes, delegar atribuciones, facultades y nombrar agentes, mandatarios o representantes, salvo que dicha delegación esté expresamente prohibida al Agente de Manejo.
- Administrar e invertir la liquidez temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo y actuando de conformidad con lo establecido en el reglamento de gestión, en el contrato de administración de cartera hipotecaria en los lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité, o por los lineamientos presentados a CAF, para su no objeción, mientras ostente la calidad de Beneficiario, cualquier desviación frente a tales lineamientos deberá ser aprobada por CAF mientras ostente la calidad de Beneficiario, o posteriormente por el Comité de Vigilancia.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Administrar y cobrar, directamente o por delegación o subcontratación, la cartera hipotecaria, a fin de obtener los fondos comprometidos para el pago de los Títulos Valores que se emitan.
- Verificar que la cartera hipotecaria transferida al Fideicomiso de Titularización cumpla con los criterios de elegibilidad previstos en el Anexo de Especificaciones, en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el reglamento de gestión, Contrato de Fideicomiso, y en general en los documentación relacionados. En los casos previstos en la cláusula séptima del contrato, requerir al Originador la sustitución o recompra de tal cartera hipotecaria, para lo cual se aclara que es obligación del Originador hacer la mencionada sustitución, incluso sin el requerimiento del Agente de Manejo.
- De considerarlo apropiado, previa autorización escrita del comité de vigilancia, vender cartera hipotecaria para pagar, en las fechas previstas, a los tenedores de títulos Valores de las clases privilegiadas. En todo caso, por expresa instrucción del Originador otorgada en virtud del presente contrato de fideicomiso, el Agente de Manejo deberá pagar en la cuenta de colateral de efectivo del Fideicomiso de Garantía, o en cualquier otra cuenta que la CAF señale por escrito al Agente de Manejo, una vez se coloque la emisión de Títulos Valores y con el producto de dicha colocación, el valor de la Cartera Hipotecaria transferida por el Originador.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso de Titularización como sujeto procesal, pudiendo otorgar para ello procuraciones judiciales.
- Contratar servicios de asesoría legal cuando, a su juicio, éstos sean requeridos.
- Contratar servicios de contabilidad, bajo su responsabilidad, cuando, a su juicio, éstos sean requeridos.
- Contratar seguros que sean requeridos por el ente de control, en relación con la cartera transferida.
- Mientras la CAF sea beneficiario, deberá consultarle sobre los asuntos ajenos al curso ordinario del Fideicomiso de Titularización, y, en particular, aquellos específicamente indicados en este contrato de fideicomiso, y obtener la correspondiente aprobación previa y escrita. Una vez se emita los títulos valores, consultar a los miembros del Comité de Vigilancia sobre asuntos que guarden relación con el manejo del Fideicomiso de Titularización. Si luego de tres días hábiles de dicha consulta al Comité de Vigilancia no se ha recibido contestación de la mayoría de sus miembros, la consulta deberá entenderse aprobada, según la recomendación del Agente de Manejo.
- Verificar que los fondos requeridos para los pagos de los Títulos Valores en cada Fecha de Pago estén disponibles.
- Abrir cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso de Titularización.
- Cumplir con las obligaciones señaladas al Agente de Manejo, en representación del Fideicomiso, en cada uno de los documentos relacionados.
- En general, hacer cuanto fuese necesario o conveniente para cumplir con los fines y objetivos del presente Fideicomiso de Titularización, aun cuando dichas facultades y poderes no estén expresamente

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

mencionadas en este contrato de Fideicomiso, previa aprobación escrita de la CAF mientras ostente la calidad de Beneficiario y, posteriormente, del Comité de Vigilancia.

- Delegación de las funciones y atribuciones; salvo por las funciones indelegables según lo establece la Ley de Mercado de Valores, el Agente de Manejo queda expresamente facultado para subcontratar o delegar las funciones que estime necesarias para el correcto funcionamiento del proceso, si lo considera pertinente, siempre y cuando cuente con la autorización previa de CAF, mientras sea beneficiario, y, posteriormente, del Comité de Vigilancia o la Asamblea de Inversionistas, según sea el caso. En cualquier caso, el Agente de Manejo mantendrá la responsabilidad de las delegaciones y subcontrataciones que realice y será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Obligaciones del Agente de Manejo:

- Pagar en representación del Fideicomiso de Titularización el capital y los intereses de los títulos valores a sus tenedores, con los flujos recibidos del Administrador de la cartera hipotecaria.
- Mantener el Fideicomiso de Titularización separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos. La contabilidad del Fideicomiso de Titularización deberá reflejar la finalidad descrita en este contrato de fideicomiso, y se sujetará a las normas expedidas por los Organos de Control y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Rendir cuentas de su gestión de manera anual al Originador y al Beneficiario, o a quien éste señale, según los parámetros establecidos en la Ley de Mercado de Valores y en las resoluciones de carácter general expedidas por el órgano competente, sin perjuicio de su obligación de proporcionar información a los inversionistas o tenedores, autoridades de control y Comité de Vigilancia, con la periodicidad establecida en el reglamento de gestión.
- Actuar con honradez y prudencia, dentro de las normas que rigen para la administración de fideicomisos mercantiles, de acuerdo a lo determinado en la ley ecuatoriana;
- Precautelar los intereses de la Constituyente y del Beneficiario (en el entendido que en caso de contradicción prevalecen los del Beneficiario).
- Sujetarse a las normas de confidencialidad establecidas en la Ley.
- Comunicar al Originador, al Beneficiario y a los Inversionistas o Tenedores sobre cualquier hecho o información relevante relacionada al Fideicomiso de Titularización, desde el momento en que tal hecho ocurra o desde que tuviera información al respecto. Esta comunicación se realizará conforme lo determinado en la normativa aplicable y a lo establecido en el Reglamento de Gestión.
- Contratar la auditoría externa que verifique la existencia física de los créditos hipotecarios, en los términos establecidos en el Contrato de Transferencia de Cartera Hipotecaria.
- Contar con los medios, facilidades y recursos necesarios para el cabal cumplimiento del presente Contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, en el contrato de Fideicomiso de Titularización y en los documentos relacionados.

Durante los años 2016 y 2015, el Agente de Manejo ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores.

1.4 Situación económica del país

Durante el año 2016, debido principalmente a la caída de los precios del petróleo y el fortalecimiento del dólar de los Estados Unidos de América, la economía del país se ha visto afectada, ante lo cual el Gobierno y la sociedad en general, están tomando varias medidas que podrían generar cambios a futuro. Aún no se cuenta con elementos para determinar el posible impacto que pueda generar la situación mencionada en el negocio y operaciones del Fideicomiso, ante lo cual la Administradora informa que cuenta con las garantías suficientes para realizar el pago de las obligaciones con los inversionistas en caso de que se vea afectada la situación financiera del Fideicomiso por las situaciones antes mencionadas. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de dicha incertidumbre.

1.5 Autorización de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal del Agente de Manejo del Fideicomiso el 25 de abril del 2017 y serán puestos a consideración de los Inversionistas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la presentación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido 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 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso que 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 la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso.

2.3 Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo corresponde a depósitos a la vista en instituciones financieras.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) "activos financieros a valor razonable a través de pérdidas o ganancias", ii) "préstamos y cuentas por cobrar", iii) "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", y iv) "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros son clasificados en: i) "pasivos financieros a valor razonable a través de pérdidas o ganancias", y ii) "otros pasivos financieros".

La clasificación de los activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La Administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

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 contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por valores en circulación y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como pasivos no corrientes.

2.4.2 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, cuando efectivamente compra o vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar - Cartera hipotecaria adquirida*

La cartera comprada se reconoce en la fecha de contratación - negociación, por su valor razonable. Si las operaciones de crédito se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Mediante el "Contrato de compraventa de créditos con garantía hipotecaria" descrito en la Nota 1, el Originador transfiere al Fideicomiso la propiedad de cada uno y el conjunto de los contratos de crédito, las hipotecas que los garantizan y todos los derechos, acciones, garantías y privilegios relacionados con tales créditos o que se deriven de los mismos y no retiene responsabilidad por posibles incumplimientos de los deudores. Por tanto, las referidas condiciones de compra le otorgan al Fideicomiso los riesgos y beneficios relacionados con la cartera adquirida.

(b) *Valores en circulación*

Corresponden a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso producto de la titularización de cartera hipotecaria. Se registran a su valor razonable.

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar - Cartera hipotecaria adquirida*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

(b) *Valores en circulación*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los intereses devengados correspondientes a los títulos valores se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros.

Las "Otras cuentas por pagar" se miden al costo amortizado y no generan intereses.

2.4.3 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.

2.4.4 Deterioro de activos financieros (Préstamos y cuentas por cobrar)

El Agente de Manejo del Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro sobre un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existen dichos indicadores, el Agente de Manejo del Fideicomiso estima el monto recuperable del activo deteriorado y lo compara con su valor en

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

libros.

Los criterios que utiliza el Agente de Manejo del Fideicomiso para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del deudor; e
- incumplimiento de pagos.

El monto de la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se registra en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015, el Agente de Manejo del Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

2.5 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.5.1 Ingresos financieros

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

2.5.2 Comisiones causadas y otros gastos operativos

Se reconocen por el método del devengado.

2.6 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde al aporte inicial por concepto de constitución del Fideicomiso efectuado por el Originador.

2.7 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2016, se han publicado, nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017

El Agente de Manejo del Fideicomiso estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (básicamente riesgo de tasa de interés), riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

El programa general de administración de riesgos se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero, además que busca asegurar que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra el Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

La administración de riesgos se efectúa a través de la Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso que sigue las políticas establecidas en la Escritura de Constitución y es la encargada de revisar periódicamente la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

3.1.1 Riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre 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 (emitidos en el 2012), 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 genera el portafolio de créditos y los rendimientos que se entregan a los inversionistas.

3.1.2 Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos 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 los 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

3.1.3 Riesgo de crédito -

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

Con respecto a los depósitos, el Agente de Manejo del Fideicomiso reduce el riesgo de crédito manejando los recursos en una entidad con calificación de riesgo "AAA-". 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:

- 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 intereses.
- 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 créditos hipotecarios se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que cubren por lo menos el 123% del valor de los créditos hipotecarios al momento de su otorgamiento.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Agente de Manejo del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Agente de Manejo del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el mercado 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 del Agente de Manejo del Fideicomiso.

El principal criterio contable corresponde al hecho, basado en el contrato de compra de la cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y beneficios de dicho activo financiero. En este sentido, el Agente de Manejo 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 (Nota 2.4.2).

La principal estimación contable está referida a la recuperación de la cartera hipotecaria y a la necesidad de constituir provisiones por deterioro de su valor (ver Nota 2.4.4).

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Depósitos a la vista	301,410	-	24,368	-
Préstamos y cuentas por cobrar	1,693,908	15,202,989	1,295,166	10,334,448
Total activos financieros	1,995,318	15,202,989	1,319,534	10,334,448
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Valores en circulación	1,878,131	15,149,080	-	-
Otras cuentas por pagar	169,755	-	11,652,925	-
Total pasivos financieros	2,047,886	15,149,080	11,652,925	-

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Corresponden a una cuenta corriente en dólares de los Estados Unidos de América en una entidad financiera local cuyo valor al 31 de diciembre del 2016 asciende a US\$301,410 (2015:US\$24,368).

7. PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente</u>		
Cartera hipotecaria (1)	1,529,420	1,224,593
Rendimientos por cobrar (2)	131,685	59,555
Otras cuentas por cobrar	32,803	11,018
	<u>1,693,908</u>	<u>1,295,166</u>
<u>No corriente</u>		
Cartera hipotecaria (1)	<u>15,202,989</u>	<u>10,334,448</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

(1) La cartera hipotecaria está compuesta por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera normal	16,731,257	11,559,042
Cartera vencida	<u>1,152</u>	<u>-</u>
	<u>16,732,409</u>	<u>11,559,042</u>

(2) La cartera al 31 de diciembre del 2016 devenga intereses con tasas efectivas que fluctúan entre 9.84% y 10.78% (2015: entre 9.72% y 10.78%). Las tasas nominales 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.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no existen gravámenes sobre la cartera del Fideicomiso.

Los préstamos y cuentas por cobrar están respaldados por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor al 31 de diciembre del 2016 y 2015 asciende a US\$38,956,149 y US\$27,310,559, respectivamente. Estos valores están basados en avalúos independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos. El Agente de Manejo mantiene un control de dichas garantías y sus saldos.

8. VALORES EN CIRCULACIÓN

Corriente

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital por pagar	1,850,919	-
Intereses por pagar	<u>27,212</u>	<u>-</u>
	<u>1,878,131 (1)</u>	<u>-</u>

No corriente

Constituyen los títulos valores VACTH8, producto de la titularización de cartera, que se encuentran en poder de los inversionistas. Su composición es:

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Clase (2)</u>	<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Plazo legal (en meses) (3)</u>	<u>Plazo máximo de amortización</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Alpha	1	14-dic-16	180	27-Sep-2031	360,000	-
A1	1	14-dic-16	180	27-Sep-2031	8,820,000	-
A2	1	14-dic-16	180	27-Sep-2031	6,290,000	-
A3 (4)	1	14-dic-16	180	27-Sep-2031	1,530,000	-
Total valores en circulación					<u>17,000,000</u>	<u>-</u>
(-) Menos porción corriente					<u>1,850,920</u>	<u>-</u>
Pasivo no corriente					<u>15,149,080</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde al saldo corriente por pagar a los tenedores de los títulos valores VACTH-8, por la amortización del capital de los títulos valores clase Alpha y los intereses ordinarios de las clases Alpha, A1, A2 y A3.
- (2) Los títulos valores VACTH-8 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 120% el valor de los créditos hipotecarios, iii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas 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. Durante la etapa de reposición, los títulos valores VACTH-8 no se amortizarán, siempre que el Originador reponga los valores de capital recibidos de la cartera hipotecaria (Ver Nota 1).
- (3) Plazo legal establecido en el prospecto de oferta pública. El plazo máximo de los títulos valores es de doce años contados a partir de su respectiva fecha de emisión, el cual incluye la etapa de reposición; su amortización se realiza de acuerdo a la prelación de pagos. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base en las siguientes tasas de interés: Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor o igual a 12% o mayor o igual a 8%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:
- Para la clase A1, de la tasa nominal promedio (TPP) de la cartera se disminuirán 4.28 puntos porcentuales.
 - Para la clase A2, de la tasa nominal promedio (TPP) de la cartera se disminuirán 2.78 puntos porcentuales.
 - Para la clase A3, de la tasa nominal promedio (TPP) de la cartera se disminuirán 2.28 puntos porcentuales más el rendimiento de la clase subordinada.

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es menor que 8%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:

FIDEICOMISO MERCANTIL CTHS - FIMECTHS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Para la clase A1, será una proporción del 46.50% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A2, será una proporción del 65.25% de la tasa nominal promedio ponderada.
- Para la clase A3, será una proporción del 71.50% de la tasa nominal promedio ponderada más el rendimiento de la clase subordinada.

Si la tasa promedio ponderada (TPP) es mayor que 12%, los títulos valores pagarán las siguientes tasas de interés:

- Para la clase A1, será una proporción del 64.33% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A2, será una proporción del 76.83% de la tasa nominal promedio ponderada.
 - Para la clase A3, será una proporción del 81.00% de la tasa nominal promedio ponderada más el rendimiento de la clase subordinada.
 - Durante el plazo de generación del rendimiento extraordinario de la clase Alpha, los tenedores de dicha clase percibirán los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.
 - El plazo de generación del rendimiento extraordinario de la clase Alpha será los primeros 12 meses de resultado positivo, consecutivos o no, contados a partir del segundo mes luego de iniciada la Etapa de Amortización.
- (4) Luego de concluido el plazo de generación del rendimiento extraordinario de la Clase Alpha, los tenedores de la Clase A3 percibirán 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 en Fideicomiso.

9. CUENTAS POR PAGAR POR COMPRA DE CARTERA

Corresponde a los saldos pendientes de pago por la cartera recibida de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. - Originador, por la cartera transferida al Fideicomiso.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con lo establecido en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

El Agente de Manejo, como representante legal del Fideicomiso, deberá presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso, pero no pagará ni liquidará el Impuesto a la Renta de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio del Fideicomiso está conformado de un aporte inicial de US\$1,000, los cuales fueron transferidos a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable por el Originador al momento de la suscripción del contrato de constitución.

Como se detalla en la Nota 8 (4), el resultado neto generado en las operaciones del Fideicomiso, luego de cubrir los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores VACHT8 y las comisiones causadas, se contabiliza como excedentes, dentro del rubro Gastos financieros del estado de resultados integrales, por lo cual el Resultado neto integral del año y los Resultados acumulados del Fideicomiso siempre serán cero.

Una vez cancelada la totalidad de los títulos emitidos, del capital e intereses ordinarios y excedentes de todas las clases y series de títulos emitidos, se destinará como beneficiaria a la institución de beneficencia que el Comité de Vigilancia considere apropiada, de todos los remanentes que sean patrimonio del Fideicomiso.

12. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros		
Intereses ganados en:		
Cartera de créditos de vivienda	1,308,722	237,021
Otros ingresos	25,706	-
	<u>1,334,428</u>	<u>237,021</u>
Gastos financieros		
Intereses causados en valores en circulación (clases A1, A2, A3)	27,212	-
Intereses causados en cartera comprada	1,265,815	233,758
	<u>1,293,027</u>	<u>233,758</u>

13. COMISIONES CAUSADAS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios del Agente de Manejo	24,065	3,203
Comisiones pagadas por la administración de cartera	4,464	-
Comisión servicio de custodia de valores	7,428	-
Honorarios profesionales	1,569	-
Impuestos y contribuciones	2,700	-
Otros gastos	1,175	60
	<u>41,401</u>	<u>3,263</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH8 - FIMECTH8

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

14. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA ADMINISTRADORA

La Administración del Agente de Manejo del Fideicomiso confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones establecidas en el contrato del fideicomiso, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2016.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión del Agente de Manejo del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.

* * * *