

## Fideicomiso Mercantil CTH 9

Comité No: 131 – 2017	Fecha de Comité: 6 de octubre 2017
Informe con estados financieros no auditados al 31 de agosto 2017	Quito-Ecuador
Ximena Pacheco	(593) 3 33 1573 xpacheco@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Calificado		
Valores de Contenido Crediticio VACTH-9		
Clase	Calificación	Observación
A1	AAA	Nueva
A2	AAA-	Nueva
A3	A	Nueva

### 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 inmediata 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

El comité de calificación de PCR decidió otorgar la calificación al **Fideicomiso Mercantil CTH 9**, como se indica a continuación: **"AAA"** para la Clase 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, que se sustentan en la alta calidad de cartera hipotecaria que presenta en su totalidad calificación de riesgo "A", diversificación de originación, adecuadas relaciones deuda avalúo y cuota ingresos, factores que conjuntamente con el mecanismo de subordinación de clases y la estructuración de la titularización mitigan los riesgos inherentes de mora, siniestralidad y 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.

## Resumen Ejecutivo

---

- El Fideicomiso Mercantil CTH9 se constituyó mediante escritura de 26 de agosto 2016 y reforma de 4 de octubre 2017 por US\$ 9 millones, conformado por tres clases: Clase A1 por US\$ 5 millones, Clase A2 por US\$ 3 millones y Clase A3 por US\$ 1 millón. La finalidad de este fideicomiso mercantil es desarrollar un proceso de titularización de cartera de vivienda con garantía hipotecaria, acorde a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.
- El activo titularizado para la obtención de flujos futuros, son créditos de vivienda, para lo cual se ha seleccionado una cartera con un saldo de US\$ 9,07 millones a agosto 2017, garantizados con primera hipoteca, cartera compuesta por 341 créditos, con una tasa promedio ponderada de 10,78% y un saldo promedio por operación de US\$ 27 mil, reflejando diversificación. La totalidad de cartera está conformada por créditos con calificación de riesgo "A", con relaciones de deuda avalúo (DAV) y cuota ingreso (CIN) de 49,66% y 18,20% respectivamente. Respecto a la distribución geográfica de la cartera seleccionada, ésta se ha originado en 17 ciudades, predominando la provincia de Guayas (39,59%) y Pichincha (24,93%), cartera que presenta un plazo remanente promedio de 120 meses. Factores que en conjunto denotan una alta calidad de cartera.
- Adicionalmente, la cartera seleccionada mantiene las seguridades contempladas en el prospecto de oferta pública referente a primera hipoteca, pólizas de seguro contra riesgos de incendios y líneas aliadas por el 100% del valor del avalúo comercial y seguros de desgravamen por el 100% del saldo del crédito.
- Al 31 de agosto 2017, el Fideicomiso se encuentra en etapa de acumulación, el Originador ha transferido US\$ 5,75 millones de los US\$ 9,07 millones que comprende el saldo real de la cartera seleccionada para el Fideicomiso Mercantil CTH9.
- Dentro de cuentas de orden del Fideicomiso se presenta el registro de adquisición de cartera por el valor original de US\$ 7,47 millones (ago17), cifra que deberá ascender a US\$ 12,71 millones, considerando el valor original de la cartera seleccionada para este Fideicomiso, cartera que presenta un saldo real de US\$ 9,07 millones con corte a agosto 2017. Además dentro de cuentas de orden se presentó US\$ 13,20 millones correspondiente a los bienes inmuebles que respaldan las operaciones registradas en el Fideicomiso hasta agosto 2017, en igual sentido, esta cuenta deberá ascender hasta US\$ 22,93 millones, correspondiente a los bienes inmuebles que garantizan las operaciones de la cartera seleccionada para el Fideicomiso..
- El mecanismo de subordinación de clases presenta una cobertura de 80% para la clase A1, cuando el Fideicomiso entre en la etapa de titularización, cobertura adecuada para el pago de inversionistas. A la vez, la cobertura para el índice de siniestralidad es superior a lo establecido por Ley de 1,5 veces en todos los escenarios proyectados.
- La estructura del Fideicomiso presenta distintos escenarios bajo los cuales se ha proyectado el comportamiento de cartera y los flujos de pago de los títulos valores; mismos que incluyen gastos del Fideicomiso y variables de mora, siniestralidad y prepago, factores que en conjunto tienen como efecto que la duración de los títulos valores varíen en el tiempo según el escenario proyectado, más, en todos los escenarios existe cumplimiento total de las obligaciones adquiridas. El vencimiento legal establecido para este Fideicomiso es de 180 meses, plazo que se cumple en todos los escenarios.
- PCR considera adecuados los diversos escenarios de stress aplicados a los flujos de cartera hipotecaria que servirán como respaldo para la cancelación de los títulos valores, así como los diferentes factores de desviación de flujos estimados.

Atentamente,



Ing. Luis López  
**Gerente General**