

## **FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **INDICE**

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 a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil CTH 7
CTH	-	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

**ANEFI S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Quito, 22 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil CTH 7 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 CTH 7 al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
 Quito, 22 de abril del 2019

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p>El Fideicomiso desarrolló un proceso de titularización basado en la cartera hipotecaria adquirida al Originador, a través de la cual emitió títulos valores que fueron adquiridos por inversionistas a quienes se les otorga un rendimiento basado en la rentabilidad de la cartera.</p> <p>La cartera de crédito constituye un área relevante, debido a las condiciones actuales de mercado y el riesgo inherente crediticio en clientes. Los inversionistas tenedores de la clase subordinada son quienes absorben cualquier pérdida generada por posible deterioro de cartera.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles asociados al proceso de recuperación de cartera.</li> <li>- Obtener las bases de datos de cartera y efectuar el reproceso de antigüedad de la misma, validando su exactitud e integridad, identificando además posibles evidencias de deterioro.</li> <li>- Para una muestra estadística de clientes observar la documentación soporte del otorgamiento del crédito y constitución de garantías, mismas que cubren adecuadamente la operación crediticia.</li> <li>- Efectuar un proceso de confirmación de saldos de cartera administrada por el Originador y cotejar su respuesta con registros contables al 31 de diciembre del 2018 (saldo total de cartera corto y largo plazo).</li> </ul>
<p><b><u>Análisis para pérdidas crediticias esperadas:</u></b></p> <p>Las pérdidas crediticias esperadas, bajo el modelo establecido en NIIF 9, constituyen un asunto clave de auditoría, puesto que comprende un análisis estadístico matemático de la cartera titularizada en mora por más de 90 días, basándose en los datos históricos del Fideicomiso y la experiencia de la calidad crediticia de la misma. Dicho análisis considera además los seguros contratados para cada deudor y sus garantías, que reducen la probabilidad de pérdida para el Fideicomiso.</p> <p>Con este análisis documentado y los resultados históricos del Fideicomiso, las</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles mantenidos para el registro, recuperación y administración de la cartera de créditos titularizada.</li> <li>- Entendimiento del proceso de elaboración del modelo estadístico matemático mediante indagaciones y reuniones mantenidas con el personal clave de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (Operador).</li> </ul>

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
 Quito, 22 de abril del 2019

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p>puesto que comprende un análisis estadístico matemático de la cartera titularizada en mora por más de 90 días, basándose en los datos históricos del Fideicomiso y la experiencia de la calidad crediticia de la misma. Dicho análisis considera además los seguros contratados para cada deudor y sus garantías, que reducen la probabilidad de pérdida para el Fideicomiso.</p> <p>Con este análisis documentado y los resultados históricos del Fideicomiso, las Administración considera que no es aplicable el registro de provisiones por pérdidas crediticias esperadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles mantenidos para el registro, recuperación y administración de la cartera de créditos titularizada.</li> <li>- Entendimiento del proceso de elaboración del modelo estadístico matemático mediante indagaciones y reuniones mantenidas con el personal clave de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (Operador).</li> <li>- Obtener los datos históricos asociados a la cartera en mora por más de 90 días, y analizar en conjunto con la Administración del Fideicomiso su evolución con base en los escenarios previstos (real, probable y pesimista).</li> <li>- Para una muestra estadística de clientes observar la contratación de seguros y constitución de garantías, mismas que cubren adecuadamente la operación crediticia.</li> </ul>

**Otra información**

La Administración del Fideicomiso es la responsable de preparar el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta, de acuerdo a la normativa vigente, con corte al 30 de septiembre del 2018. Esta información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, y considerar si esta información, en lo que aplique, contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros, con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 22 de abril del 2019

En el caso que existiera un error material en el Informe de Gestión Fiduciaria y Rendición Anual de Cuentas, es nuestra obligación reportar este asunto al Constituyente del Fideicomiso.

## **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso Mercantil CTH 7 es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Mercantil CTH 7 es responsable de la supervisión del proceso de 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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a 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. Además 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 22 de abril del 2019

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 expresemos una opinión modificada. 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 marcha.
- 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 Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 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 puedan 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 Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos 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 superaran los beneficios de interés público del mismo.

Al Representante Legal de  
**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 22 de abril del 2019

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil CTH 7, se emiten por separado.



Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y  
Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

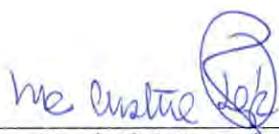
**FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo	6	463.857	482.015
Préstamos y cuentas por cobrar	7	1.702.986	1.823.376
Total activos corrientes		<u>2.166.843</u>	<u>2.305.390</u>
Activos no corriente			
Préstamos y cuentas por cobrar	7	<u>11.413.738</u>	<u>13.579.662</u>
Total del activo		<u>13.580.581</u>	<u>15.885.052</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Valores de titularización	8	2.826.723	4.228.473
Impuestos por pagar		318	303
Total pasivos corrientes		<u>2.827.041</u>	<u>4.228.775</u>
Pasivos no corriente			
Valores de titularización	8	<u>10.752.540</u>	<u>11.655.277</u>
Total del pasivo		<u>13.579.581</u>	<u>15.884.052</u>
Patrimonio	10	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del patrimonio		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>13.580.581</u>	<u>15.885.052</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
 José Samaniego  
 Representante Legal  
 ANEFI S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

  
 María Cristina López  
 Contadora Fiduciaria  
 Fideicomiso Mercantil CTH 7

**FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos operacionales			
Ingresos financieros	11	1.518.044	1.835.921
Gastos			
Gastos financieros	12	(1.335.492)	(1.621.525)
Gastos administrativos	13	<u>(182.552)</u>	<u>(214.396)</u>
Resultado neto integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

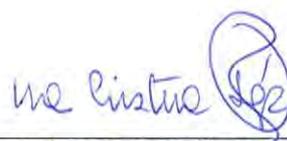
## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2017	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.000	-	1.000
Resultado neto integral del año	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.000	-	1.000

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

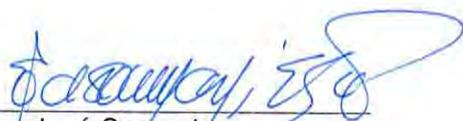
  
\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Recuperación de cartera		2.286.314	3.753.797
Intereses ganados		1.518.044	1.835.921
Valores de titularización		(2.304.486)	(3.963.068)
Intereses pagados		(182.552)	(214.396)
Otras cuentas por pagar		<u>(1.335.477)</u>	<u>(1.621.544)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(18.157)	(209.290)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(18.157)	(209.290)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>482.015</u>	<u>691.305</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u><u>463.858</u></u>	<u><u>482.015</u></u>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Representante Legal  
ANEFI S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

  
\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil CTH 7

## **FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Mercantil CTH 7 fue constituido el 19 de septiembre del 2012 por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., entidad facultada para actuar en calidad de Originador, colocador y Administrador de Cartera; es administrado, por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, entidad facultada para actuar como administrador fiduciario.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 7 de agosto del 2015 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.

Mediante Acta de Asamblea General de Inversionistas celebrada con fecha 4 de agosto del 2017, la Asamblea analizó el comportamiento que ha tenido el prepago del fideicomiso, observándose en él, un prepago menor al proyectado en la estructura de titularización, motivo por el cual la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., sugiere efectuar recompras de cartera al Fideicomiso para que de esta manera se acelere este proceso, se aclara que la compra se realizará al mismo precio que la cartera fue vendida por parte del Constituyente tomándose en cuenta la morosidad de la cartera.

Conforme lo mencionado anteriormente, y por decisión de la Asamblea de Inversionistas se realizaron recompras de cartera por US\$1.102.928.

##### Resoluciones de la Asamblea General

Mediante Acta de Asamblea General de Inversionistas celebrada con fecha 21 de septiembre del 2018, la Asamblea designó a la compañía Pacific Credit Ratings S.A., como calificadora de riesgos 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 30 de julio 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 CTH. 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.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las partes acordaron que el precio de la compra inicial de la cartera sea determinado como la suma de los siguientes conceptos:

- (i) el porcentaje que consta en el anexo de compraventa de cartera calculado sobre el saldo ínsoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte.
- (ii) Las sumas por concepto de intereses, comisiones y demás sumas efectivamente cobradas desde la fecha de corte, hasta el día antes del cierre de operaciones el día inmediatamente anterior a la fecha de pago.
- (iii) Las sumas por concepto de intereses, comisiones y demás sumas devengadas o causadas, pero no cobradas hasta el cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de pago.
- (iv) Los intereses o rendimientos generados por los recursos recaudados por el Fideicomiso, entre la fecha de corte y la fecha de pago.
- (v) El precio sobre el valor nominal de los Títulos VACTH-7, en el evento que en la colocación primaria de los VACTH-7, el Fideicomiso recibiere este premio, y
- (vi) El Fideicomiso deberá pagar al Constituyente por la compra de cartera, la suma pactada de dicha compra con el valor de la clase A4, el premio de US\$1.000 más el producto de la venta de las clases A1, A2, y A3 o la transferencia de los valores de las clases A1, A2 y A3 a un precio del 100%.

El premio por sobre el valor nominal en la colocación de los títulos VACTH 7, será pagado por el FIMECTH 7 al Originador, un día laborable posterior, a la recepción de los fondos por dicha venta.

La cartera comprada por el Fideicomiso fue por un monto de US\$25.000.000 del saldo ínsoluto de cartera.

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.

La gestión administrativa de cobranza de la cartera es retenida por el Originador en su calidad de Administrador de Cartera, 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.

#### Emisión de títulos valores VACTH-7

Con fecha 18 de agosto de 2014, el Fideicomiso inició el proceso de titularización de los créditos hipotecarios a través de la emisión de títulos valores de contenido crediticio denominados VACTH-7, en sus clases A1, A2, A3, A4 y A5, por un valor equivalente al de

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

los créditos adquiridos (US\$25.000.000). Con el producto de la emisión y negociación de dichos títulos valores, se pagó el precio pactado por la compra de los créditos hipotecarios.

La emisión de títulos valores se realizó de la siguiente manera:

Clase	Valor	Porcentaje
	nominal US\$	
A1	15.500.000	62%
A2	6.500.000	26%
A3	1.499.000	6%
A4	1.500.000	6%
A5	1.000	0%
	<hr/> 25.000.000	<hr/> 100%

#### Calificación de riesgo de los títulos valores VACTH-7

De acuerdo con el Art. 151, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Ley de Mercado de Valores, todos los valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, deberán contar al menos con una calificación emitida por una de las Calificadoras de Riesgo legalmente establecidas y autorizadas para tal efecto; en virtud de esto el Fideicomiso encargó a Pacific Credit Rating S.A., la calificación de riesgos de los valores VACTH-7 al 30 de noviembre del 2018, cuyos resultados se resumen a continuación:

Clase	Calificación de riesgo	Definición de la calificación según la Ley de Mercado de Valores
VACTH-7 - 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-7 - Clase A2	"AAA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-7 - Clase A3	"AA"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-7 - Clase A4	"A"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
VACTH-7 - Clase A5	"A"	Muy buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución y demás documentos del Fideicomiso, establecen 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 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-7, 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-7, tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso y no de beneficiarios.
- La titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

#### Etapas de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización adquirirá 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 y seis 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Etapas 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".

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-7 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-7, de acuerdo con la siguiente prelación de pagos:

- (i) Intereses atrasados de la clase A1, si existieren.
- (ii) Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- (iii) Capital de la clase A1, del correspondiente mes de pago.
- (iv) Intereses atrasados de la clase A2, si existieren.
- (v) Intereses de la clase A2 del correspondiente mes de pago.
- (vi) Capital de la clase A2, del correspondiente mes de pago.
- (vii) Intereses atrasados de la clase A3, si existieren.
- (viii) Intereses a la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- (ix) Capital de la clase A3 del correspondiente mes de pago.
- (x) Intereses atrasados a la clase A4, si existieren.
- (xi) Intereses a la clase A4 del correspondiente mes de pago.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (xii) Capital de la clase A4 del correspondiente mes de pago.
  - (xiii) Capital de la clase A5 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

#### Rendimientos económicos

Rendimiento de las clases privilegiadas: Los tenedores de los títulos privilegiados tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso. La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) la suma total de los saldos insolutos de capital de dichos créditos hipotecarios.

La relación de la Tasa de Promedio Ponderada (TPP) que pagarán cada una de las clases son:

Clases	Tasas de interés		
	Si TPP < 8%	Si 8% <= TPP <= 12%	Si TPP > 12%
A1	40,25%	TPP - 4,78 pp	60,17%
A2	49,63%	TPP - 4,03 pp	66,42%
A3	59,00%	TPP - 3,28 pp	72,67%
A4	100,00%	TPP	100,00%
A5 (1)			

- (1) Los tenedores de la Clase A5 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos de interés y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso.

Rendimiento de clase más subordinada: Su rendimiento será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso, una vez atendidos los gastos, intereses y otros cargos que mes a mes registre el Fideicomiso. Al fin de "Día de cierre", el Agente de Manejo determinará el rendimiento correspondiente a los tenedores de la clase más subordinada, de la forma descrita en el Reglamento de Gestión.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1.3 Instrucciones Fiduciarias:

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Adquirir y recibir, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, la cartera hipotecaria a ser titularizada.
- Obtener las autorizaciones que se requieran ante las autoridades de control, y demás organismos correspondan, conforme a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.
- Emitir valores de contenido crediticio respaldados en la Cartera Hipotecaria.
- Colocar los valores emitidos, mediante oferta pública, conforme con las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores.
- Administrar, directamente o por delegación o subcontratación con el Originador o con terceros, la Cartera Hipotecaria, a fin de obtener los flujos futuros de fondos comprometidos para el pago de los valores que se emitan, en especial, cobrar la Cartera Hipotecaria y ejercer las facultades establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.
- Utilizar los flujos para cumplir con los gastos, pagos y demás obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de Fideicomiso y en los documentos relacionados.
- Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso, de manera temporal, buscando en primer lugar la seguridad de la inversión de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión, en el contrato de Administración de Cartera Hipotecaria y en los lineamientos presentados al Comité de Vigilancia y sometidos al proceso de aprobación establecido para las decisiones de dicho comité.
- Verificar que la Cartera Hipotecaria comprada por el Fideicomiso de Titularización cumpla con las características definidas en el Anexo de Especificaciones y en el correspondiente prospecto de oferta pública, en la calificación de riesgo, en el Reglamento de Gestión, en la escritura y en los documentos relacionados.
- 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, el Agente de Manejo deberá pagar en la Cuenta de Colateral de Efectivo del Fideicomiso de Garantía, o en cualquier otra cuenta que el BID señale por escrito al Agente de Manejo del Fideicomiso de Titularización, una vez se coloque la emisión de Título Valores y con el producto de dicha colocación, el precio

## **FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

por la compra de la Cartera Hipotecaria al Originador. El Agente de Manejo podrá delegar las funciones que no estén prohibidas por ley, siempre que cuente con la aprobación de la Asamblea de inversionistas, sin que esta delegación afecte los derechos del Beneficiario. El Agente de Manejo será responsable de todas las actuaciones de terceros que desempeñen las funciones por él delegadas.

Durante los años 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato y con las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

#### **1.4 Situación Económica del País**

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que no existe efecto alguno, debido a que las fortalezas derivadas de una adecuada y técnica estructuración previo al proceso de titularización, permiten garantizar a los inversionistas y al mercado de capitales seguridad razonable en la oferta de papeles, que a su vez permiten hacer frente a los cambios del entorno macroeconómico del país

#### **1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 17 de abril del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

#### 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados (únicamente los aplicables a la operación del Fideicomiso), de adopción obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos en su aplicación, debido a que el Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario.

### 2.3 Aplicación de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

#### **NIIF 9 “Instrumentos financieros” -**

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

#### **Clasificación:**

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

**Costo amortizado:** un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

**Valor razonable:** un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en "Otros resultados integrales", de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

#### Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

#### Aplicación en el Fideicomiso Mercantil CTH 7

El Fideicomiso no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron efectos en la aplicación de esta norma, según se detalla en los párrafos siguientes.

Los activos financieros que comprenden los depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo. De igual forma la Cartera hipotecaria adquirida y demás activos

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

financieros relacionados con la operación del Fideicomiso continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la referida clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Los cambios de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, Los cambios de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, comprende:

- (i) “Préstamos y cuentas por cobrar” a “Activos financieros medidos al costo amortizado”
- (ii) “Otros pasivos financieros” a “Pasivos financieros al costo amortizado”.

En relación a la medición de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración del Fideicomiso efectuó el análisis documentado correspondiente sobre la cartera en mora mayor a 90 días y determinó que sobre esa base, no es necesario efectuar ningún registro relacionado, puesto que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos de pérdidas significativas en la cartera de créditos adquirida. Este análisis se basó en los modelos estadísticos-matemáticos preparados por la Administración que contemplan una probabilidad de default mínima (probabilidad de incumplimiento de pago por parte del cliente). Dicho análisis de evolución de la mora mayor a 90 días refleja un monto promedio real durante el año 2018 de US\$298.099 equivalente al 1,19% sobre el monto total de la emisión. Adicionalmente para efectos del análisis de las posibles pérdidas crediticias esperadas, se consideró los seguros de incendio, desgravamen y líneas aliadas que se mantienen para cada crédito y sus garantías (hipotecas), que en todos los casos superan ampliamente el valor de la cartera vigente a la fecha de reporte y que cubrirían cualquier probabilidad de pérdida.

La Administración considera que el riesgo de pérdida crediticia es mínimo, ya que además al 31 de diciembre del 2018, las posibles pérdidas efectivas de capital sobre la cartera de créditos con riesgo de incobrabilidad (cartera de demanda o enajenación) ascienden a US\$314.033 que equivale al 1,26% del monto original colocado, y sus mecanismos de garantía cubrirían sin inconveniente dichos posibles valores de pérdidas crediticias.

#### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Servicios entregados en conjunto pero, que individualmente son distintos, se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Los intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del ingreso y como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

#### Aplicación en el Fideicomiso Mercantil CTH 7

El Fideicomiso no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron efectos en la aplicación de esta norma con respecto al año anterior.

Sus ingresos se componen de una sola obligación de desempeño, su reconocimiento se realiza cuando el Fideicomiso tiene derecho a percibir los intereses financieros por los instrumentos de cartera y no existen contraprestaciones variables como parte sus operaciones. No se presentaron cambios en la terminología usada por el Fideicomiso respecto de lo utilizado en el año anterior.

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

#### **2.5 Efectivo**

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 2.6 Activos y pasivos financieros

### 2.6.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, el Fideicomiso, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene únicamente activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### (a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente y que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

#### (b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

### 2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

#### **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

#### **Medición posterior -**

##### **(a) Activos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas). Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cartera de créditos: Estas cuentas corresponden a la cartera hipotecaria adquirida. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los rendimientos producto de los créditos hipotecarios se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de ingresos financieros.

##### **(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Valores en titularización: Comprenden los títulos valores emitidos por el Fideicomiso denominados VACTH-7, producto de la titularización de la cartera hipotecaria (ver Nota 1). Fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Valores de Titularización – Intereses por Pagar".

## **FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.6.3 Deterioro de activos financieros**

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existe evidencia objetiva de incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Como se menciona en la Nota 2.3, si bien el Fideicomiso evalúa periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de la cartera hipotecaria adquirida considerando la existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en default o mora en los pagos, no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en la cartera de créditos.

#### **2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada.

#### **2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que todos los rendimientos serán distribuidos a los inversionistas. A su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

#### **2.8 Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.9 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden intereses provenientes de la cartera hipotecaria por cobrar y de los depósitos en bancos, los cuales se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido de dichos activos financieros y de los plazos fijos previstos en los instrumentos de crédito respectivos, usando el método de interés efectivo.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para las operaciones del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### 3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

El Fideicomiso está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero estén sujetas a políticas y procedimientos, efectuadas a través de la Administración Fiduciaria.

#### (a) *Riesgos de mercado*

##### *Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los 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, 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 general el portafolio de créditos y los rendimientos que se entregan a los inversionistas.

#### (b) *Riesgo de crédito*

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

##### *Efectivo*

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo el efectivo en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones financieras descritas a continuación:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Central del Ecuador	N/A	N/A
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Agencias Bank Watch Ratings y Class International Rating.

#### Cuentas por cobrar – Cartera hipotecaria

Con 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:

- (i) 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 interés.
- (ii) 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 crédito hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por primeras hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que cubren un 253% (2017: 237%) del valor de los créditos hipotecarios vigentes.

#### (c) *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 lo 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.

## 4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de la Administración.

El principal criterio contable corresponde al hecho, basado en el contrato de compra de cartera hipotecaria, de que el Fideicomiso se hace responsable y asume los riesgos y beneficios de dicho activo financiero. En ese sentido, la Administración 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.

Por otro lado 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 2.3).

## 5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo (Nota 6)	463.857	-	482.015	-
Activos financieros medidos al costo amortizado.				
Cartera de créditos (Nota 7)	1.702.986	11.413.738	1.823.376	13.579.662
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.166.843</b>	<b>11.413.738</b>	<b>2.305.390</b>	<b>13.579.662</b>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Valores de titularización (Nota 9)	2.826.723	10.752.540	4.228.473	11.655.277
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2.826.723</b>	<b>10.752.540</b>	<b>4.228.473</b>	<b>11.655.277</b>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

#### 6 EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Central de Ecuador	293.570	267.476
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	170.287	214.538
	<u>463.857</u>	<u>482.015</u>

#### 7 CARTERA DE CREDITOS – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Corriente</u></b>		
Cartera hipotecaria (1)	1.547.639	1.661.133
Rendimientos por cobrar	87.894	98.812
Otras cuentas por cobrar	67.452	63.431
	<u>1.702.986</u>	<u>1.823.376</u>
<b><u>No corriente</u></b>		
Cartera hipotecaria (1)	11.370.129	13.524.766
Otras cuentas por cobrar	43.609	54.896
	<u>11.413.738</u>	<u>13.579.662</u>
	<u>13.116.724</u>	<u>15.403.038</u>

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) La cartera hipotecaria está respaldada por primeras hipotecas de viviendas cuyo valor al 31 de diciembre del 2018 asciende a US\$33.225.807 (2017: US\$36.481.334). Dichos valores están basados en avalúos calificados independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.

Como se menciona en la nota 2.3. la Administración del Fideicomiso no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evidencia histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en la cartera de créditos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuotas vencidas de cartera asciende a US\$29.317 y US\$18.363 cuyos saldos remanentes de crédito son de US\$429.175 y US\$676.386 respectivamente.

## 8 VALORES DE TITULARIZACIÓN – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valores de titularización (1)	2.759.708	4.147.626
Intereses por pagar	67.015	80.847
	<u>2.826.724</u>	<u>4.228.473</u>
Valores de titularización no corriente (1)	10.752.540	11.655.277
	<u>13.579.264</u>	<u>15.883.750</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprenden a los títulos valores emitidos producto de la titularización de cartera, lo cuales se encuentran pendientes de pago a los inversionistas, según el siguiente detalle:

Clase (2)	Serie	Fecha de Emisión	Plazo legal (en meses) (3)	Monto Total Colocado	Saldo por Vencer	
					al 31 de diciembre de 2018	al 31 de diciembre de 2017
A1	1 a 2	7-Ago-14	66	15.500.000	1.540.204	4.288.131
A2	1 a 2	7-Ago-14	102	6.500.000	6.500.000	6.500.000
A3	1 a 2	7-Ago-14	114	1.499.000	1.499.000	1.499.000
A4	1 a 2	7-Ago-14	129	1.500.000	1.500.000	1.500.000
A5	1 a 2	7-Ago-14	130	1.000	1.000	1.000
Valores de titularización				25.000.000	11.040.204	13.788.131
Intereses por pagar					67.015	80.847
Rendimiento por pagar clase A5 (4)					2.472.044	2.014.771
Total valores de titularización					13.579.264	15.883.750

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Los títulos valores (VACTH-7) 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 un 253% (2017: 237%) del valor de los créditos hipotecarios vigentes, iii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas alineadas 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 PCHTH2 no amortizarán, siempre que el Originador reponga los valores de capital recibidos de la cartera hipotecaria.
- (3) El plazo máximo de los títulos valores es de diez años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Los intereses a favor de los tenedores de los títulos emitidos por el Fideicomiso se devengan con base a la tasa nominal promedio ponderada de la cartera (Ver además Nota 1.2).

Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre fueron:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clase A1	5,99%	6,00%
Clase A2	6,74%	6,75%
Clase A3	7,49%	7,50%
Clase A4	10,77%	10,78%

- (4) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, contiene los resultados netos generados en las operaciones del Fideicomiso, luego de obtener sus ingresos, cubrir los gastos de operación, los intereses ordinarios a favor de todas las clases de títulos valores y las comisiones causadas.

## 9 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

### (a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

### (b) Impuesto a la renta diferido

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Una vez cancelada la totalidad del capital e interés de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existentes del patrimonio favor de la Institución de beneficiencia que el Comité de Vigilancia considere apropiada.

#### 11 INGRESOS – CONTRATOS CON CLIENTES

##### Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Fideicomiso obtiene principalmente ingresos por los intereses financieros que genera la cartera de créditos adquirida, el interés a recibir es calculado en base a la tasa de interés individual de cada crédito hipotecario con base en el método de tasa de interés efectiva. Sus ingresos están distribuidos de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cartera créditos de vivienda (1)	1.478.955	1.805.933
Depósitos en instituciones financieras	1.411	1.893
Otros ingresos	37.678	28.096
	<u>1.518.044</u>	<u>1.835.921</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprenden a los intereses devengados por la cartera hipotecaria adquirida, la cual mantiene una tasa nominal que fluctúa entre el 10,24% y 10,78% (2017: entre el 10,52% y 10,78%). Dichas tasas no exceden 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.

#### 12 GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a los valores pagados a los inversionistas por concepto de intereses de todas las clases por US\$1.335.429 (2017: US\$1.621.525), las cuales son calculadas conforme lo dispone el contrato de constitución (Ver Nota 1).

#### 13 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios (1)	157.328	192.486
Calificación de riesgos	13.440	7.980
Impuestos y contribuciones	250	250
Publicidad	124	124
Otros menores	11.410	13.557
	<u>182.552</u>	<u>214.396</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 comprende principalmente a US\$136.431 por honorarios de seguimiento de flujos y agente de pago (2017: US\$169.812).

#### 14 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.