

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Av. Orellana
Edif. Sassari Piso 6
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla. Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond. Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.grantthornton.ec

Al Representante Legal de:

Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Administrador Fiduciario del Fideicomiso Mercantil CTH 7

Informe sobre la auditoría de los estados financieros**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil CTH 7**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil CTH 7** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe:

Valuación de la cartera hipotecaria

La valuación de la cartera de créditos constituye un asunto clave de auditoría, la Administración considera que no es aplicable el registro de provisiones por pérdidas crediticias esperadas puesto que existen garantías hipotecarias contratadas para cada deudor que reducen la probabilidad de pérdida para el Fideicomiso.

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados consisten principalmente en:

- Comprobar la integridad y exactitud de las fuentes de datos utilizadas en los cálculos.
- Revisar la conformación de garantías en una muestra de la cartera.

En la nota 6 (h) se incluyen las revelaciones sobre la valuación de la cartera hipotecaria.

Otra información

La Administración es responsable de preparar el Informe de Rendición de Cuentas, que no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría sobre los mismos, puesto que se presenta de forma anual, de acuerdo con la normativa vigente, con corte al 30 de septiembre de 2022. 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 Rendición de Cuentas y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre el mismo.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esta información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, existiera un error significativo, es nuestra obligación reportar este asunto al Constituyente del Fideicomiso.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán 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:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión no modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno en relación con, entre otros asuntos, 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 del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos el informe sobre la Información Suplementaria requerida por la “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros” para Negocios Fiduciarios y el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias del **Fideicomiso Mercantil CTH 7** al 31 de diciembre de 2022.

Abril, 29 de 2023
Quito, Ecuador

Franklin Pinta
CPA No. 17-107

Grant Thornton Drag Ecuador Cia. Ltda.

RNAE No. 322

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos			
Corrientes:			
Efectivo en bancos	13	110.231	133.870
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	14	1.499.019	1.605.083
Total activos corrientes		1.609.250	1.738.953
No corrientes:			
Cartera de créditos hipotecarios	14	4.962.462	6.414.257
Total activos no corrientes		4.962.462	6.414.257
Total activos		6.571.712	8.153.210
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos			
Corrientes:			
Valores de titularización	15	1.441.055	1.444.419
Pasivos por impuestos corrientes		367	488
Otras cuentas por pagar		336	-
Total pasivos corrientes		1.441.758	1.444.907
No corrientes:			
Valores de titularización	15	1.277.563	3.151.938
Resultado de clases	16	3.851.391	3.555.365
Total pasivos no corrientes		5.128.954	6.707.303
Patrimonio:			
Aportes patrimoniales		1.000	1.000
Total patrimonio	18	1.000	1.000
Total pasivos y patrimonio		6.571.712	8.153.210

Sr. José Samaniego Ponce
Gerente General
Anefi S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Sra. Mayra Llivizupa
Contadora General
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Estados de Resultados Integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos financieros	9	698.714	933.776
Otros ingresos		671	989
Gastos			
Gastos financieros	10	(306.789)	(452.392)
Gastos de administración	11	(96.570)	(112.387)
Otros gastos extraordinarios			
Rendimiento de la clase subordinada	12	(296.026)	(369.986)
Resultado del ejercicio		-	-

Sr. José Samaniego Ponce
Gerente General
Anefi S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Sra. Mayra Llivizupa
Contadora General
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	Aportes Patrimoniales	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	18	1.000	1.000
Resultados del año		-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	18	1.000	1.000
Resultados del año		-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	18	1.000	1.000

Sr. José Samaniego Ponce
Gerente General
Anefi S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Sra. Mayra Livizupa
Contadora General
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Estados de Flujos de Efectivos

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Recuperación de cartera y otros	1.642.363	1.615.855
Intereses ganados y otros ingresos	614.880	823.068
Valores de titularizaciones	(1.897.083)	(2.178.443)
Intereses pagados	(287.444)	(420.821)
Otras cuentas por pagar	(96.355)	(113.055)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	(23.639)	(273.396)
Efectivo en bancos al inicio del año	133.870	407.266
Efectivo en bancos al final del año	110.231	133.870

Sr. José Samaniego Ponce
Gerente General
Anefi S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Sra. Mayra Llivizupa
Contadora General
Fideicomiso Mercantil CTH 7

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2022,
con cifras correspondientes para el año 2021
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación del Fideicomiso

El Fideicomiso Mercantil CTH 7 fue constituido el 19 de septiembre de 2012, por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. ("CTH"), 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, y constituye un patrimonio independiente de la Administradora y del resto de fideicomisos que ésta administra.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 7 de agosto de 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 que se encuentra definido en el Prospecto de Oferta Pública, cumpliendo con lo establecido en las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

2. Operaciones

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

En cumplimiento de su objeto social, con fecha 30 de julio de 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 y 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.

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 insoluto de los créditos hipotecarios al cierre de operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de corte.
- (ii) Las sumas por concepto de interés, 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.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

- (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 insoluto 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 compraventa 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 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 nominal	Peso %
A1	15.500.000	62%
A2	6.500.000	26%
A3	1.499.000	6%
A4	1.500.000	6%
A5	1.000	0%
Total	25.000.000	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 BankWatch Ratings S.A., la calificación de riesgos de los valores VACTH-7 al 31 de mayo de 2022, cuyos resultados se resumen a continuación:

Fideicomiso Mercantil CTH 7

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

Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución y demás documentación 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 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.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

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 terminada la etapa de acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización. Durante esta etapa, el Fideicomiso destinará capital, 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 resultado 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 con el 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.

Rendimientos económicos

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 Promedio Ponderada (TPP) que pagarán cada una de las clases son:

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Clases	Tasas de interés		
	Si TPP < 8% (1)	Si 8% <= TPP <= 12% (2)	Si TPP > 12% (3)
A1	40,25%	TPP - 478 p.p.	60,17%
A2	49,63%	TPP - 403 p.p.	66,42%
A3	59,00%	TPP - 328 p.p.	72,67%
A4	100,00%	TPP	100,00%
A5 (4)	Ver nota		

- (1) Si la TPP es menor a 8% se pagará una proporción de la TPP del: 40,25% para la Clase A1, 49,63% para la Clase A2, 59% para la Clase A3 y 100% para la Clase A4.
- (2) Si la TPP es menor o igual a 12% pero mayor o igual a 8%, se pagará la TPP menos: 4,78% para la Clase A1, 4,03% para la Clase A2, 3,28% para la Clase A3 y la tasa de promedio ponderada para la Clase A4.
- (3) Si la TPP es mayor a 12% se pagará una proporción de la TPP del: 60,17% para la Clase A1, 66,42% para la Clase A2, 72,67% para la Clase A3 y 100% para la Clase A4.
- (4) 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.

Durante la etapa de amortización, se tendrá 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.
- (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 de 2022 y 2021 el Fideicomiso se encuentra en la etapa de amortización.

Instrucciones Fiduciarias:

Fideicomiso Mercantil CTH 7

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 antes las autoridades de control y demás organismos que 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 con 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 con 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.
- Suscribir cualquier modificación a los términos y condiciones de cualquiera de los contratos del crédito hipotecario suscritos con los deudores, dentro de lo definido en el contrato de Fideicomiso, su reglamento de gestión y 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 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.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Durante el año 2022, 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 Financiera y el Código Orgánico Monetario y Financiero, conforme las actividades del Fideicomiso.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La Administración del Fideicomiso declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

4. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de los estados financieros

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario emitida el 19 de junio de 2020 que tuvo por objeto establecer medidas de apoyo humanitario, necesarias para enfrentar las consecuencias derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 en su Art. 9 Reprogramación de pago de cuotas por obligaciones con entidades del sistema financiero nacional y no financiero dispuso lo siguiente:

“El acuerdo sobre la reprogramación al que lleguen las instituciones con sus clientes podrá incluir diferimientos y reprogramaciones de cuotas impagas. Asimismo, durante el período del diferimiento, todas las entidades referidas anteriormente quedan prohibidas de generar intereses de mora sobre el capital de los valores diferidos.”

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de la cartera reestructurada y refinanciada es como sigue:

Reestructurado	2022	2021
Cartera hipotecaria que no devenga interés	201.607	106.576
Cartera hipotecaria por vencer	267.342	430.086
Cartera hipotecaria vencida	14.878	18.140
Refinanciado	2022	2021
Cartera hipotecaria que no devenga interés	93.045	103.031
Cartera hipotecaria por vencer	631.008	549.598
Cartera hipotecaria vencida	1.738	985

5. Cambios en políticas contables

Fideicomiso Mercantil CTH 7

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2022 y relevantes para el Fideicomiso

A partir del 1ero de enero 2022 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Mejoras Anuales (Ciclo 2018-2020):
 - Tarifas en la Prueba del '10 por ciento' para la Baja en Cuentas de Pasivos (Modificaciones a la NIIF 9)

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2022 y que han tenido efecto en los estados financieros del Fideicomiso fue como sigue:

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41)

Este proyecto rastrea los desarrollos en el proceso de mejoras anuales para el ciclo 2018-2020. Las Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020 realizan modificaciones a las siguientes normas:

- NIIF 9, Instrumentos financieros

Tasas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros. La modificación aclara qué honorarios incluye una entidad cuando aplica la prueba del "10 por ciento" del párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero. Una entidad incluye solo las tarifas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre de la otra.

Las modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022; mientras que para la NIIF 16 no se especifica fecha de adopción. Se permite la aplicación anticipada.

El Fideicomiso aplicó esta reforma la cual no generó efectos significativos en los estados financieros.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes emitidas pero que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado o emitido nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Fideicomiso para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que el Fideicomiso no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1)
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en el Fideicomiso pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1)*

Las enmiendas finales, emitidas por IASB el 23 de enero de 2020, en Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Enmiendas a la NIC 1) afectan solo la presentación de los pasivos en el estado de situación financiera, no el monto o el momento de reconocimiento. de cualquier activo, pasivo, ingresos o gastos, o la información que las entidades revelen sobre esos elementos.

En estas se aclara que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa y alinear la redacción de todos los párrafos afectados para hacer referencia al "derecho" a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes "al final del período de presentación de informes" deben afectar la clasificación de un pasivo; aclarar que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y aclare que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El 15 de julio de 2020, el IASB emitió la Clasificación de pasivos como corriente o no corriente - Aplazamiento de la fecha de vigencia (Enmienda a la NIC 1) difiriendo la fecha de vigencia de las enmiendas de enero de 2020 a la NIC 1 por un año a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2023. Se sigue permitiendo la aplicación anticipada de las enmiendas de enero de 2020.

El Fideicomiso considera que la aplicación de estas modificaciones no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)*

El 12 de febrero de 2021, el IASB emitió la Revelación de políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de práctica de las NIIF 2) con enmiendas que están destinadas a ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Esta enmienda modifica la NIC 1 de las siguientes formas:

Fideicomiso Mercantil CTH 7

- Ahora se requiere que una entidad revele su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables significativas;
- se añaden varios párrafos para explicar cómo una entidad puede identificar información material sobre políticas contables y para dar ejemplos de cuándo es probable que la información sobre políticas contables sea material;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables puede ser material debido a su naturaleza, incluso si los importes relacionados son inmateriales;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables es material si los usuarios de los estados financieros de una entidad la necesitaran para comprender otra información material en los estados financieros; y,
- las enmiendas aclaran que si una entidad revela información inmaterial sobre políticas contables, dicha información no ocultará la información material sobre políticas contables.

Además, la Declaración de Práctica ha sido modificada agregando guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" a la información de política contable para respaldar las modificaciones a la NIC 1.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta enmienda no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1)

Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 requieren que las entidades revelen la información importante sobre sus políticas contables, en lugar de las políticas contables significativas. Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha proporcionado orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta modificación no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la Definición de estimaciones contables, que modificó la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Los cambios a la NIC 8 se centran completamente en las estimaciones contables y aclaran lo siguiente:

- La definición de un cambio en las estimaciones contables se reemplaza por una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Fideicomiso Mercantil CTH 7

- Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición.
- Se establece que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores.
- Un cambio en una estimación contable puede afectar solo la ganancia o pérdida del período actual, o la ganancia o pérdida tanto del período actual como de períodos futuros. El efecto del cambio relacionado con el período actual se reconoce como ingreso o gasto en el período actual. El efecto, si lo hubiera, en períodos futuros se reconoce como ingreso o gasto en esos períodos futuros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada.

El Fideicomiso considera que la aplicación de esta modificación no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

6. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2022 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros del Fideicomiso y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

c) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen dudas sobre la posibilidad de que el Fideicomiso siga operando normalmente como empresa en marcha.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

d) Ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos del Fideicomiso provienen de los intereses de la cartera hipotecaria por cobrar, 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.

e) Gastos financieros

Los gastos financieros se cargan a resultados en el período en el cual se incurren, en función del criterio del devengado, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros. Se miden usando el método del interés efectivo.

f) Gastos de administración

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida con los cuales se relacionan y se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) Resultado del Fideicomiso

El resultado neto del período, luego de cancelar los intereses ordinarios a favor de los tenedores de los títulos valores de todas las clases y las comisiones causadas por la administración y manejo, se contabiliza como rendimiento a favor de la clase más subordinada, dentro del estado de resultados en el rubro "Otros gastos extraordinarios", por lo cual el resultado neto del año y los resultados acumulados del Fideicomiso se presentan netos, siempre serán "cero".

Este valor es asumido por la clase subordinada que es el último inversionista al que se liquida junto con la liquidación del Fideicomiso una vez que se ha cancelado a los otros inversionistas conforme prelación de pagos indicada en la nota 2.

h) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda).

Los activos financieros del Fideicomiso se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo (nota 6-d). La Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar, 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, bajo el rubro de ingresos financieros.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

El reconocimiento de pérdidas crediticias no depende de que el Fideicomiso identifique primero un evento de pérdida crediticia, se considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ("Etapa 1"); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Se reconocen “pérdidas crediticias esperadas de 12 meses” para la primera categoría, mientras que las “pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo” se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. El Fideicomiso determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, el Fideicomiso siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar por cartera hipotecaria y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

En relación con 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. 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 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 de 2022, las posibles pérdidas efectivas de capital sobre la cartera de créditos con riesgo de incobrabilidad (cartera en demanda o enajenación) ascienden a US\$ 11.426 (para el año 2021 ascendía a US\$ 0.00) que equivale al 0.19% del saldo insoluto de cartera y sus mecanismos de garantía cubrirían sin inconveniente dichos posibles valores de pérdidas crediticias.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que el Fideicomiso haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Todos los cargos relacionados con intereses, que son reportados en resultados, se incluyen dentro de los gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos financieros del Fideicomiso representan las obligaciones financieras por la emisión de títulos en el mercado de valores, si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

i) Impuesto a la renta

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.

j) Patrimonio

Corresponde al aporte inicial, que será restituido en la liquidación del Fideicomiso, de acuerdo con 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.

k) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en bancos: El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades de efectivo que se mantiene en bancos, y se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fideicomiso, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

l) Estado de resultado

El estado del resultado del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

7. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la nota 8. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para el Fideicomiso, en base a una metodología de evaluación continua, el Fideicomiso administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

El Fideicomiso no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

b) Análisis de riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés

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.

c) Análisis de riesgos de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo mantenidos en bancos, cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Fideicomiso se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos (nota 12)	110.231	133.870
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar (nota 13)	6.461.481	8.019.340

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito del Fideicomiso.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Efectivo en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras locales de reputación en el mercado y altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)</u>	AAA / AA+	AAA / AAA-

- (1) Calificación de riesgos emitida por PCR Pacific Credit Rating S.A. y Bank Watch Rating S.A.

Cuentas por cobrar por cartera hipotecaria

El Fideicomiso supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política del Fideicomiso es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. 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 créditos hipotecarios adquiridos se encuentran respaldados por hipotecas sobre las viviendas de propiedad de los deudores y que para el año 2022 cubren un 334% (un 308% para el año 2021) del valor de los créditos hipotecarios vigentes.

Con 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).

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 hipotecarias, que en todos los casos superan ampliamente el valor de cartera vigente a la fecha de reporte y que cubrirían cualquier probabilidad de pérdida.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

d) Análisis del 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.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2022			Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 12 meses	
Valores por titularización	143.216	1.297.839	1.277.563	2.718.618
Otras cuentas por pagar	336	-	-	336
Total	143.552	1.297.839	1.277.563	2.718.954

	2021			Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 12 meses	
Valores por titularización	175.429	1.268.990	3.151.938	4.596.357

8. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los siguientes ítems:

Al 31 de diciembre de 2022	Costo amortizado
Activos según estado de situación financiera:	
Efectivo en bancos	110.231
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	6.461.481
Total	6.571.712
Pasivos según estado de situación financiera:	
Valores por titularización	2.718.618
Otras cuentas por pagar	336
Total	2.718.954

Fideicomiso Mercantil CTH 7

Al 31 de diciembre de 2021	Costo amortizado
Activos según estado de situación financiera:	
Efectivo en bancos	133.870
Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar	8.019.340
Total	8.153.210
Pasivos según estado de situación financiera:	
Valores por titularización	4.596.357
Total	4.596.357

9. Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 corresponden a los intereses financieros que genera la cartera de créditos adquirida, por un valor de US\$ 698.714 (US\$ 933.776 en 2021), 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.

Los intereses devengados corresponden a condiciones establecidas con los clientes a una tasa nominal del 10,78% para el año 2022 y 2021, misma que se encuentra dentro del límite establecido por el Banco Central del Ecuador.

10. Gastos financieros

Un resumen de los gastos financieros de acuerdo con su naturaleza, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Interés valores de titularización (1)	306.789	452.392

- (1) Corresponde al interés pagado a los inversionistas por concepto de las titularizaciones conforme condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.

11. Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración de acuerdo con su naturaleza, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue como sigue:

Fideicomiso Mercantil CTH 7

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos de administración</u>		
Honorarios profesionales (1)	88.536	101.054
Otros	8.034	11.333
	<u>96.570</u>	<u>112.387</u>

- (1) Se compone principalmente de los honorarios profesionales por la administración y custodia de cartera por un valor de US\$ 81.256 para el año 2022 y por US\$ 96.014 para el año 2021.

12. Rendimiento de la clase subordinada

Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al rendimiento extraordinario de la clase subordinada A5, valores que serán liquidados en conjunto con la liquidación de dicha clase (nota 14). Para el año 2022 el resultado fue de US\$ 296.026 (US\$ 369.986 en 2021).

13. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo del efectivo en bancos fue el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Banco de la Producción S.A. Produbanco</u>	110.231	133.870

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo en bancos no mantenía restricciones para su uso.

14. Cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar

Un resumen del saldo de la cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera hipotecaria corriente (1)	1.183.163	1.234.732
Interés financiero (2)	84.507	110.708
Otras (3)	231.349	259.643
	<u>1.499.019</u>	<u>1.605.083</u>
Cartera hipotecaria no corriente (1)	4.944.269	6.391.391
Prima en cartera comprada	18.193	22.866
	<u>4.962.462</u>	<u>6.414.257</u>
Total	<u>6.461.481</u>	<u>8.019.340</u>

Fideicomiso Mercantil CTH 7

- (1) La cartera hipotecaria se encuentra respaldada por las hipotecas de 314 viviendas por un valor de US\$ 20.477.197 para el año 2022 (354 viviendas valuadas en US\$ 23.490.838 en 2021). Dichos valores están basados en avalúos calificados independientes de los inmuebles realizados a la fecha de otorgamiento de los créditos.
- (2) Corresponde al interés financiero por cobrar generado por la cartera hipotecaria.
- (3) Corresponde principalmente a valores por cobrar al administrador de cartera por los cobros de los créditos y, a los clientes, por concepto de gastos administrativos incurridos para la gestión de cobro o valores vencidos reprogramados en actas transaccionales. De manera adicional para el 2022 US\$ 143.216 correspondiente a los valores transferidos a DCV-Central para el pago del capital e interés de las titularizaciones correspondientes a diciembre que serán pagados en enero de 2023 a los inversionistas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cartera vencida asciende a US\$ 692.610 US\$ 666.211, respectivamente.

15. Valores por titularización

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle de los valores por titularizaciones fue como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valores de titularización corriente	1.421.710	1.412.850
Interés por pagar	19.345	31.569
	<u>1.441.055</u>	<u>1.444.419</u>
Valores de titularización no corriente	1.277.563	3.151.938
Total (1)	<u>2.718.618</u>	<u>4.596.357</u>

- (1) Corresponde a los títulos valores emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de cartera que 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, el detalle es como sigue:

<u>2022</u>							
Clase (2)	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Valor titularización	Corriente	No corriente	Total
A1	18/8/2014	19/1/2020	66	15.500.000	-	-	-
A2	18/8/2014	3/1/2023	102	6.500.000	123.871	-	123.871
A3	18/8/2014	29/12/2023	114	1.499.000	1.074.402	-	1.074.402
A4	18/8/2014	23/3/2025	129	1.500.000	223.437	1.276.563	1.500.000
A5	18/8/2014	22/4/2025	130	1.000	-	1.000	1.000
Valores de titularización				25.000.000	1.421.710	1.277.563	2.699.273
Interés por pagar					19.345	-	19.345
Total					<u>1.441.055</u>	<u>1.277.563</u>	<u>2.718.618</u>

Fideicomiso Mercantil CTH 7

2021

Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Valor titularización	Corriente	No corriente	Total
A1	18/8/2014	19/1/2020	66	15.500.000	-	-	-
A2	18/8/2014	3/1/2023	102	6.500.000	1.412.850	151.938	1.564.788
A3	18/8/2014	29/12/2023	114	1.499.000	-	1.499.000	1.499.000
A4	18/8/2014	23/3/2025	129	1.500.000	-	1.500.000	1.500.000
A5	18/8/2014	22/4/2025	130	1.000	-	1.000	1.000
Valores de titularización				25.000.000	1.412.850	3.151.938	4.564.788
Interés por pagar					31.569	-	31.569
Total					1.444.419	3.151.938	4.596.357

(2) El plazo máximo de los títulos valores es de once años contados a partir de su respectiva fecha de emisión; su amortización se realiza de acuerdo con la prelación de pagos. Las tasas anuales de interés ordinario al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron:

Clase	Tasa 2022	Tasa 2021
A2	6,75%	6,75%
A3	7,50%	7,50%
A4	10,78%	10,78%

16. Resultado de clases

Corresponde al remanente acumulado del Fideicomiso como resultado a cada año desde su constitución, por un valor de US\$ 3.851.391 para el año 2022 (US\$ 3.555.365 en 2021) y que corresponde al rendimiento de la clase subordinada A5.

17. Impuesto a la renta

De acuerdo con el Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de las sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso Mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

a) Revisión fiscal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2019 al 2022.

18. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US\$ 1.000, el mismo que fue transferido a título de Fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable al momento de la constitución del Fideicomiso.

El resultado neto del período, luego de cancelar los intereses ordinarios a favor de los tenedores de los títulos valores de todas las clases y las comisiones causadas por la administración y manejo, se contabiliza como rendimiento a favor de la clase más subordinada, dentro del estado de resultados en el rubro "Otros gastos extraordinarios", por lo cual el resultado neto del año y los resultados acumulados del Fideicomiso se presentan netos, siempre serán "cero".

Una vez cancelada la totalidad del capital e interés de todas las clases de los títulos emitidos, se destinará los remanentes existentes del patrimonio a favor de la Corporación de desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., como beneficiario del Fideicomiso.

19. Compromisos

Contrato administrador de cartera

El Fideicomiso mantiene suscrito un contrato por servicio de administración y custodia de cartera con la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

Convenio agente de manejo - fiduciaria

Se suscribe un contrato con Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos para ser el agente de manejo fiduciario (Administradora del Fideicomiso) y representante legal del Fideicomiso conforme lo establece la Ley de Mercado de Valores, las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

Contrato calificación de cartera

El Fideicomiso mantiene suscrito un contrato por servicios de revisión de la calificación de los valores emitidos por el patrimonio de propósito exclusivo con la Compañía Calificadora de Riesgos BankWatch Ratings S.A, las condiciones se encuentran establecidas en dicho contrato.

Fideicomiso Mercantil CTH 7

20. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros de 29 de abril de 2023, no se han producido eventos que en la opinión de la administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil CTH 7** por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados para su publicación por la Administradora del Fideicomiso el 24 de abril de 2023 y, en su opinión serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones por la Junta de Inversionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Sr. José Samaniego Ponce
Gerente General
Anefi S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Sra. Mayra Llivizupa
Contadora General
Fideicomiso Mercantil CTH 7