



FIDEICOMISO MERCANTIL CTH7

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

Del 1 de Enero 2015 al 29 de Febrero del 2016



INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA Y RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

| | |
|--|--|
| Nombre del Fideicomiso Mercantil: | Fideicomiso Mercantil CTH7 |
| Tipo de Fideicomiso: | Titularización |
| Fecha de Constitución: | 19 de Septiembre del 2012 |
| Sustitución Fiduciaria: | Con fecha 01 de septiembre 2015 Anefi sustituyó a CTH como Agente de Manejo para ejercer la Representación Legal del Fideicomiso. |
| Registro Único de Contribuyentes: | 1792395275001 |
| Constituyente u Originador: | Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. |
| Beneficiario: | BID hasta el pago de la cartera vendida, después designará un beneficiario el Comité de Vigilancia. |
| Duración: | Hasta el día en que el último pago de capital de cada Clase de los Títulos Valores es exigible y que se encuentra determinado en los títulos emitidos y en el Prospecto de Oferta Pública. |
| Administrador Fiduciario: | ANEFI S.A. |

OBJETO:

La finalidad de este fideicomiso es desarrollar un proceso de titularización de cartera de vivienda con garantía hipotecaria, acorde con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.

1. A continuación las actividades más relevantes que se han gestionado durante el presente período, para dar cumplimiento con la finalidad del Fideicomiso Mercantil CTH7.

1.1. Ejercer la representación legal del Fideicomiso de Titularización en los términos establecidos en la ley, en el presente contrato de Fideicomiso de Titularización y en el Reglamento de Gestión.

Cumplida.- Durante el presente período la fiduciaria ha ejercido la representación legal del fideicomiso en los términos establecidos en la ley y en el presente contrato.

1.2. Pagar con recursos del Fideicomiso de Titularización los Gastos de Constitución y los Gastos de Operación.

Cumplida.- Durante el presente período la fiduciaria ha cancelado con los recursos del Fideicomiso los gastos generados de operación del mismo.

1.3. Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas relativos al Fideicomiso de Titularización.

Cumplida.- Durante el presente período la fiduciaria ha celebrado los siguientes contratos:

- Agente Pagador
- Custodio
- Auditoria Externa
- Calificación de Riesgos

1.4. Administrar e invertir los recursos y demás Activos del Fideicomiso de Titularización, previa autorización escrita, según el caso, del Beneficiario o el Comité de Vigilancia.

La recaudación de la cartera del fideicomiso mercantil es depositada dos veces por semana en la cuenta de ahorros del Fideicomiso en Produbanco.

1.5. Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTIÓN.

Cumplida.- De acuerdo a lo que establece el Reglamento de Gestión se ha proporcionado a los inversionistas con una periodicidad mensual en la página web del Agente de Manejo información sobre el comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago de los Títulos Valores a través del Reporte de Pagos y Declaración de Pago de Títulos.

Adicionalmente, la fiduciaria entrega mensualmente la información requerida en la Ley de Mercado de Valores; y la información contable del fideicomiso tanto a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como al Servicio de Rentas Internas.

1.6. Asamblea de Inversionistas.

Durante el presente período se ha llevado a cabo dos asambleas de acuerdo al siguiente detalle:



| FECHA | DECISIÓN TOMADA |
|---|---|
| El 26 de junio de 2015 se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas del FIMECTH7 | <ol style="list-style-type: none">1. Se designó a Anefi S.A como Agente de Manejo del FIMECTH7.2. Se reformó el contrato de constitución del fideicomiso3. Se autorizó al nuevo Agente de Manejo para delegación de facultades. |
| El 03 de diciembre de 2015 se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas del FIMECTH7 | <ol style="list-style-type: none">1. Se designó como Calificadora de Riesgos a BankWatch Ratings S.A. |

1.7. Comité de Vigilancia.

Durante el presente período no se ha llevado a cabo ningún Comité de Vigilancia.

1.8. La rendición de cuentas, a cargo del Agente de Manejo, se efectuará anualmente, hasta el treinta y uno de marzo de cada año y siguiendo los principios y los requerimientos de información establecidos en el presente instrumento, en la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, sin perjuicio del derecho del Originador o del Beneficiario Principal, mientras sea Beneficiario del Fideicomiso de Titularización, de solicitar en cualquier momento la información que consideren necesaria respecto a la Cartera Hipotecaria, los ingresos y gastos en el proceso de titularización.

Cumplido.- El informe de rendición anual de cuentas del fideicomiso correspondiente al período de Enero a Diciembre del 2014 fue entregado con fecha 31 de marzo del 2015 por parte de CTH.

El presente informe de rendición de cuentas corresponde al período entre el 1 de Enero 2015 al 29 de Febrero 2016, cabe indicar que a partir del 01 de septiembre Anefi sustituyó a CTH como Agente de Manejo para ejercer la representación legal del fideicomiso y con corte al 31 de agosto 2015 CTH presentó la rendición final de cuentas como anterior Agente de Manejo.

1.9. Créditos Cancelados.

Durante el presente período se cancelaron 61 créditos.

1.10. Cobro litigioso de cartera y ejecución de garantías fiduciarias.

Durante el presente período no se inició la demanda judicial de ningún crédito por incumplimiento de obligaciones de los deudores hipotecarios.


Ing. Enys Pérez
ADMINISTRADOR FIDUCIARIO


Dña. María Fernanda Rosales
APODERADA ESPECIAL



1.11. Pago a inversionistas.

Durante el presente período se realizaron oportunamente los pagos correspondientes a los inversionistas, según el detalle que se adjunta, presentado por CTH S.A. Agente de Pago del fideicomiso, en este período.

2. ESTADO ACTUALIZADO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA CARTERA TITULARIZADA

La Cartera Hipotecaria titularizada es de propiedad de FIMECTH7 y fue adquirida por compra al Originador. La cartera hipotecaria que se encuentra en custodia de PRODUBANCO, luego de las pre-cancelaciones y recompras que se han producido, a la presente fecha se mantuvo en un número de 678 créditos hipotecarios.

3. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADO.

Se adjunta al presente informe el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados al 29 de Febrero 2016.

4. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Toda vez que este fideicomiso es un Fideicomiso de Titularización inscrito en el Registro del Mercado de Valores y, en virtud de lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, la contratación de una firma auditora es obligatoria.

Para la auditoría a los Estados Financieros del año 2015, el fideicomiso contrató a la empresa Pricewaterhouse Coopers del Ecuador Cia. Ltda. para que realice la auditoría externa del mismo.

5. CUMPLIMIENTO Y ACEPTACIÓN

Durante el periodo de esta rendición de cuentas, Anefi S.A. ha cumplido con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso.

Una vez transcurridos 8 días calendario, a partir de la fecha de entrega de esta Rendición de cuentas, se dará por aceptada la misma.

Quito, a los 17 días del mes de Marzo del 2016.

Atentamente


Dra. Ma. Fernanda Rocha
APODERADA ESPECIAL


Ing. Erika Pérez
ADMINISTRADOR FIDUCIARIO

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH7, FIMECTH7

ESTADO DE SITUACION

Fecha: 29/02/2016

Usuario: KARCOMB

Fecha: 07/02/2016

Página: 1 de 3

Usuario: KARCOMB

Moneda del Periodo: DOLARES

Moneda de Reporte: DOLARES

| Codigo | Cuenta | Saldo |
|--------------------------|---|----------------------|
| 1 | ACTIVO | 21,795,825.20 |
| 101 | ACTIVO CORRIENTE | 2,372,502.22 |
| 101.01 | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO | 626,502.40 |
| 101.01.02 | INSTITUCIONES FINANCIERAS PUBLICAS | 421,020.42 |
| 101.01.02.01 | BANCO CENTRAL DEL ECUADOR (C.A.) (C.TE. 00318) | 479,243.42 |
| 101.01.03 | INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS | 80,829.53 |
| 101.01.03.01 | PRODUBANCO (C.A.) (C.TE. 000563884) | 65,818.15 |
| 101.02 | ACTIVOS FINANCIEROS | 1,936,760.34 |
| 101.02.01 | DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (NO RELACIONADOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN INTERESES) | 1,456,782.67 |
| 101.02.05.01 | CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS | 1,768,694.42 |
| 101.02.05.01.02.01 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR VENDER | 1,393,322.60 |
| 101.02.05.01.02.01.01 | DE 1 A 30 DIAS | 193,547.44 |
| 101.02.05.01.02.01.02 | DE 31 A 90 DIAS | 274,624.82 |
| 101.02.05.01.02.01.03 | DE 91 A 180 DIAS | 407,674.30 |
| 101.02.05.01.02.01.04 | DE 181 A 360 DIAS | 620,480.04 |
| 101.02.05.01.02.04 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENDIDA | 5,126.87 |
| 101.02.05.01.02.04.02 | DE 31 A 90 DIAS | 2,209.87 |
| 101.02.05.01.02.04.03 | DE 91 A 270 DIAS | 3,917.00 |
| 101.02.05.02 | DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES | 228,186.10 |
| 101.02.05.02.02 | CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS | 47,902.02 |
| 101.02.05.02.02.01 | CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES | 49,001.07 |
| 101.02.05.02.02.01.01 | DE 1 A 30 DIAS | 6,112.04 |
| 101.02.05.02.02.01.02 | DE 31 A 90 DIAS | 1,572.12 |
| 101.02.05.02.02.01.03 | DE 91 A 180 DIAS | 2,144.18 |
| 101.02.05.02.02.01.04 | DE 181 A 360 DIAS | 11,082.73 |
| 101.02.05.02.02.02 | CUENTAS POR COBRAR DEUDOR DE CARTERA | 1,539.94 |
| 101.02.05.02.02.02.01 | CUENTAS POR COBRAR CARTERA | 1,539.94 |
| 101.02.05.02.02.02.01.01 | CUENTAS POR COBRAR ADMINISTRADOR DE CARTERA | 512,771.02 |
| 101.02.05.02.02.02.02 | RENDIMIENTO POR COBRAR INTERESES | 13,125.86 |
| 101.02.05.02.02.02.03 | INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS | 17,228.06 |
| 102 | ACTIVOS NO CORRIENTES | 19,312,962.08 |
| 102.03 | ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 19,241,414.10 |
| 102.03.03 | DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR | 19,241,414.10 |
| 102.03.03.01 | CARTERA DE CREDITOS POR VENCER MAS 360 DIAS | 18,746,940.60 |
| 102.03.03.04 | CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES MAS 360 DIAS | 505,767.46 |
| 102.08 | OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | 71,578.18 |
| 102.08.11 | OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | 71,578.18 |
| 102.08.11.01 | OTROS ACTIVOS | 71,578.18 |
| 102.08.11.01.01 | PRIMA EN CARTERA COMPRADA | 71,578.18 |
| TOTAL ACTIVO | | 21,795,825.20 |
| 2 | PASIVO | 21,791,276.00 |
| 201 | PASIVO CORRIENTE | 4,051,732.00 |
| 201.06 | PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS | 4,051,732.00 |

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH7, FIMECTH7

ESTADO DE SITUACION

Fecha: 07-03-2016

Libro: K1ADOMF

Fecha: 07-03-2016

Folios: 3 de 3

Nivel: Máximo

Moneda del Proveedor: DOLARES

Moneda de Reporte: DOLARES

| Codigo | Cuenta | Saldo |
|--|--|----------------------|
| 201 00 00 | VALORES DE TITULARIZACION | 4,051,338.82 |
| 201 00 00 01 | OBLIGACIONES INMEDIATAS | 317,702.85 |
| 201 00 00 01 01 | OBLIGACIONES INMEDIATAS - CAPITAL | 272,428.45 |
| 201 00 00 01 02 | OBLIGACIONES INMEDIATAS - INTERESES | 45,274.40 |
| 201 00 00 02 | VALORES EMITIDOS | 3,733,635.97 |
| 201 00 00 02 01 | VAGTH CLASE A1 | 3,733,635.97 |
| 201 07 | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 387.18 |
| 201 07 01 | CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA | 387.18 |
| 201 07 01 00 | 2% RETENCION EN LA FUENTE | 387.18 |
| 202 | PASIVOS CORRIENTE | 17,733,092.20 |
| 202 05 | PORTAFOLIO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS | 17,733,092.20 |
| 202 05 00 | VALORES DE TITULARIZACION | 16,737,402.85 |
| 202 05 00 01 | VAGTH CLASE A1 | 7,237,402.85 |
| 202 05 00 02 | VAGTH CLASE A2 | 6,500,000.00 |
| 202 05 00 03 | VAGTH CLASE A3 | 1,499,000.00 |
| 202 05 00 04 | VAGTH CLASE A4 | 1,500,000.00 |
| 202 05 00 05 | VAGTH CLASE A5 | 1,000.00 |
| 202 05 05 | INTERESES POR PAGAR | 945,689.35 |
| 202 05 05 01 | RENDIMIENTO CLASE A5 | 945,689.35 |
| TOTAL PASIVO | | 21,784,825.20 |
| 3 | PATRIMONIO NETO | 1,000.00 |
| 3 01 | CAPITAL | 1,000.00 |
| 3 01 01 | CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO | 1,000.00 |
| 3 01 01 01 | PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS | 1,000.00 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 1,000.00 |
| Utilidad: | | 0.00 |
| Pasivo + Patrimonio + Utilidad: | | 21,785,825.20 |

| Codigo | Cuenta | Saldo |
|-----------------|---|---------------|
| 200 00 | CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 27,046,325.87 |
| 200 01 01 | VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS | 27,046,325.87 |
| 200 01 01 01 | VALORES EN GARANTIA | 27,046,325.87 |
| 200 01 01 01 01 | GARANTIA DE CARTERA - DOCUMENTOS | 27,046,325.87 |
| 200 01 04 | OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 21,951.86 |
| 200 01 04 01 | INTERESES, COMISIONES E INCRAFLOS EN SUSPENSO | 21,951.86 |
| 200 01 04 04 01 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVENDA | 21,951.86 |
| 200 02 | ACREEDORAS POR EL CONTRA | 27,046,277.73 |
| 200 02 01 | ACREEDORAS POR EL CONTRA | 27,046,277.73 |
| 200 02 01 01 | VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS | 27,046,325.87 |
| 200 02 01 04 | INTERESES EN SUSPENSO | 21,951.86 |
| 200 03 | ACREEDORAS | 44,478,185.66 |
| 200 03 01 | VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS | 44,478,185.66 |
| 200 03 01 01 | EN GARANTIA | 44,478,185.66 |
| 200 03 01 01 01 | BIENES INMUEBLES EN GARANTIA | 44,478,185.66 |

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH7, FIMECTH7

ESTADO DE SITUACION

Fecha: 23/10/2016

Caja: 0040000

Fecha: 27/03/2016


Página: 1 de 1


Nº: 14444

Módulo de Producción: 00000000

Módulo de Reporte: 00000000

| Código | Cuenta | Saldo |
|---------------------------------|---|---------------|
| 500 05 | DEUDORES POR EL CONTRA | 44.479.156,26 |
| 500 05 01 | VALORES Y EFECTOS RECIBIDOS DE TERCEROS | 44.479.156,26 |
| TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | | 0,00 |


Gerente


Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH7, FIMECTH7

ESTADO DE RESULTADO

Fecha: 29-02-2016

Usuario: KARDUMÉ

Fecha: 07-03-2016

Página: 1 de 2

Tipo: Máximo

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES

| Codigo | Cuenta | Valor |
|-----------------|---|-------------------|
| 4 | INGRESOS | 375,853.33 |
| 401 | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 365,171.93 |
| 401.10 | INGRESOS FINANCIEROS | 298,171.93 |
| 401.10.02 | INTERESES FINANCIEROS | 284,188.54 |
| 401.10.02.01 | CARTERA DE CREDITOS DE VENTA | 334,379.21 |
| 401.10.02.04 | INTERESES DE MORA | 297.27 |
| 401.10.06 | OTROS INGRESOS FINANCIEROS | 253.28 |
| 401.10.06.01 | DEPOSITOS EN BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FIN | 253.28 |
| 401.11 | OTROS INGRESOS ORDINARIOS | 0.01 |
| 401.11.03 | OTROS | 0.01 |
| 401.11.03.99 | OTROS | 0.01 |
| 403 | OTROS INGRESOS | 10,681.42 |
| 403.21 | RECUPERACIONES DE ACTIVOS FINANCIEROS | 10,681.42 |
| 403.21.02 | INTERESES Y COMISIONES DE EJERCICIOS ANTERIOR | 10,681.42 |
| TOTAL | | 375,853.33 |
| 5 | GASTOS | 375,853.33 |
| 502 | GASTOS | 375,853.33 |
| 502.02 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | 1,893.05 |
| 502.02.26 | SUMINISTROS Y MATERIALES | 21.42 |
| 502.02.29 | OTROS GASTOS | 1,732.09 |
| 502.02.29.01 | HONORARIOS AUDITORIA | 299.82 |
| 502.02.29.02 | GASTOS BANCARIOS | 12.27 |
| 502.03 | GASTOS FINANCIEROS | 261,416.93 |
| 502.03.01 | INTERESES | 227,516.24 |
| 502.03.01.01 | INTERESES TITULOS EMITIDOS | 227,516.24 |
| 502.03.01.01.01 | INTERES CLASE A1 | 113,237.50 |
| 502.03.01.01.02 | INTERES CLASE A2 | 73,125.67 |
| 502.03.01.01.03 | INTERES CLASE A3 | 14,737.97 |
| 502.03.01.01.04 | INTERES CLASE A4 | 25,414.93 |
| 502.03.01.01.05 | RENDIMIENTO CLASE A5 | 96,476.34 |
| 502.03.03 | POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION | 37,770.02 |
| 502.03.03.04 | TRULARIZACION | 37,770.02 |
| 502.03.03.04.01 | AGENTE DE MANEJO | 272.09 |
| 502.03.03.04.03 | AGENTE PAGADOR | 1,220.00 |
| 502.03.03.04.04 | AGENTE CUSTODIO | 1,550.05 |
| 502.03.03.04.06 | OTROS | 34,777.98 |
| 502.03.12 | OTROS GASTOS FINANCIEROS | 1,150.62 |
| 502.03.12.01 | PRIMA EN CARTERA COMPRADA | 1,150.63 |
| 502.04 | OTROS GASTOS | 12,833.35 |
| 502.04.02 | OTROS | 12,833.35 |
| 502.04.02.01 | INTERESES DEVENGADOS EJERCICIOS ANTERIORES | 12,833.35 |
| TOTAL | | 375,853.33 |

| | |
|-----------|------|
| Utilidad: | 0.00 |
|-----------|------|

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH7, FIMECTH7

ESTADO DE RESULTADO

Fecha: 29-02-2016

Usuario: KJAGOME

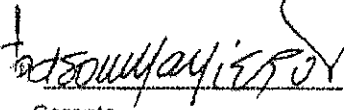
Fecha: 07-03-2016

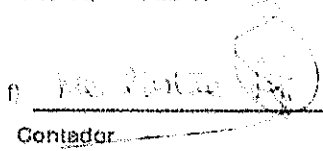
Página: 2 de 2

Nivel: Maestro

Moneda del Producto: DOLARES

Moneda del Reporte: DOLARES


Gerente


Contador

2

FIDEICOMISO MERCANTIL CTH 7 FIMECTH 7

Con información al: 29 de febrero de 2016

1. Cuadro - Saldo Títulos Valores por clase

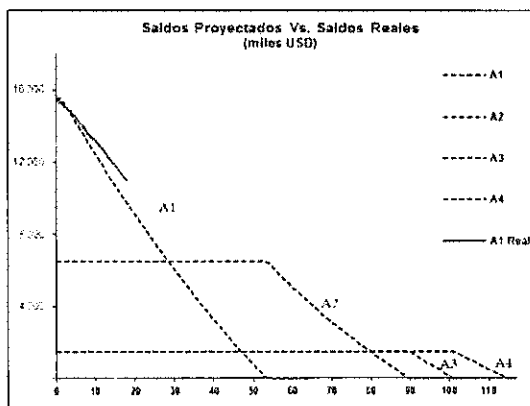
| Clase | Saldo | Calificación |
|--------------|-------------------|--------------|
| A1 | 10,971,066 | AAA |
| A2 | 6,500,000 | AAA |
| A3 | 1,499,000 | AA |
| A4 | 1,500,000 | A- |
| A5 | 1,000 | B |
| Total | 20,471,066 | |

*Calificación a enero-2016

2. Cuadro - Calificación de la cartera que respalda la emisión

| Calificación Cartera | |
|----------------------|-------------------|
| A1 | 13,242,732 |
| A2 | 5,513,290 |
| A3 | 1,682,953 |
| B1 | 344,595 |
| B2 | 91,750 |
| C1 | - |
| C2 | 114,010 |
| D | - |
| E | - |
| Total | 20,989,330 |

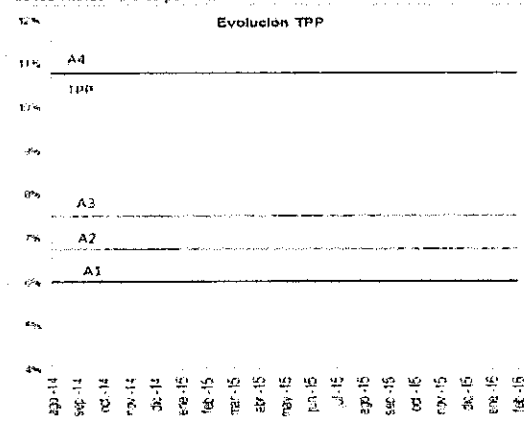
3. Gráfico - Saldos proyectados vs. Saldos Reales por clase



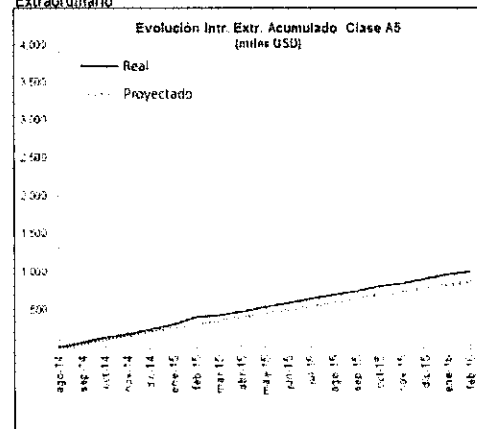
4. Cuadro - Evolución en porcentajes del Saldo de los Títulos Valores de la Clase A1 (en amortización)

| Periodo | Saldo Capital A1 |
|---------|------------------|
| mar-15 | 89.61% |
| abr-15 | 87.99% |
| may-15 | 86.19% |
| jun-15 | 85.24% |
| jul-15 | 83.38% |
| ago-15 | 81.69% |
| sep-15 | 79.46% |
| oct-15 | 77.73% |
| nov-15 | 75.92% |
| dic-15 | 74.01% |
| ene-16 | 72.09% |
| feb-16 | 70.78% |

5. Gráfico - Evolución de las tasas de interés de los Títulos Valores por clase



6. Gráfico y datos estadísticos de la evolución del Interés Extraordinario



| CIFRAS | |
|--------------------------------|---------|
| a. Ren. Extraordinario VACTH7 | 995,689 |
| b. Premio pagado por amortizar | 71,578 |
| c. Ren. VACTH7 | 924,111 |
| d. Sinestralidad esperada | 297,500 |
| e. Sinestralidad real | - |