

PCR ratifica la calificación de “AAA” para la clase A1 y “A” para la clase A2 del Fideicomiso Mercantil CTH 12

Ciudad de Quito (noviembre 28, 2024): En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la calificación al **Fideicomiso Mercantil CTH 12**, como se indica a continuación: “AAA” para la clase A1 y “A” para la clase A2; con información al **30 de septiembre de 2024**. La decisión se fundamenta en diversos factores clave que fortalecen la estructura de la titularización: la alta calidad de la cartera crediticia que constituye el patrimonio autónomo del fideicomiso, caracterizada por una efectiva diversificación geográfica y bajos niveles de morosidad. Estas características aseguran una recuperación consistente de flujos, permitiendo cumplir oportunamente con los pagos a inversionistas según las proyecciones establecidas y cubrir los gastos operativos del fideicomiso. La calificación también considera la sólida trayectoria del Originador en titularizaciones de cartera hipotecaria, respaldada por un robusto mecanismo de garantía basado en la subordinación de clases y garantías reales que proporcionan una amplia cobertura al saldo de la cartera titularizada.

El Fideicomiso Mercantil CTH 12, FIMECTH 12, fue constituido por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A mediante escritura pública el 18 de agosto de 2022 y con modificatoria 10 de noviembre de 2023. El monto a titularizar por parte del FIMECTH 12 es de US\$ 16.700.000, con la emisión de títulos valores con dos clases: A1 y A2. El Fideicomiso se encuentra actualmente en etapa de amortización

El originador, CTH S.A. inició actividades en enero 1997, es un referente de cartera hipotecaria al ser la única institución de esta naturaleza en el sistema financiero ecuatoriano, sus principales accionistas corresponden a instituciones financieras públicas y privadas, y un organismo multilateral. CTH ha estructurado numerosos procesos de titularización tanto propias como de terceros en donde se encuentran los principales bancos del país. Adicionalmente, CTH S.A. presenta una calificación de riesgo “AA-” al 30 de junio de 2024 con una perspectiva Estable, calificación otorgada por Pacific Credit Ratings.

Los ingresos de CTH provienen principalmente de los intereses de la cartera hipotecaria propia y de las inversiones en las clases subordinadas de los procesos de titularización, que producen al menos el mismo rendimiento que la cartera de crédito propia. La estructura de ingresos de CTH se complementa con servicios de estructuración y administración de cartera y apoyo operativo de los procesos de titularización propios y de terceros. Este negocio se concentra en pocos clientes y desde diciembre 2018, se ha incrementado por las titularizaciones de cartera VIP.

Metodología:

Manual de Calificación de Riesgo-PCR

Información de Contacto:

Ing. Jhonatan Velastegui

Analista

dvelastegui@ratingspcr.com

Oficina País

Pradera N30-26 y San Salvador Edificio Corporativo Omega, piso 9 - oficina 906. Quito-Ecuador

T (+593) 02-450-1643

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.