

CALIFICACIÓN:

Clase A2	AAA
Clase A3	AA (+)
Acción de calificación	Revisión
Metodología	Calificación de Titularizaciones
Fecha última calificación	diciembre 2025

DEFINICIONES DE CATEGORÍA:

AAA: El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.

AA: El patrimonio autónomo tiene muy buena capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA/AAA/AAA-/A	sep-16	PCR
AAA/AAA/AAA-/A	nov-16	PCR
AAA/AAA/AAA-/A	jun-17	PCR
AAA/AAA/AAA-/A	dic-17	PCR
AAA/AAA/AAA-/A	jun-18	PCR
AAA/AAA-/A	dic-18	PCR
AAA/AAA/AA	jun-19	GlobalRatings
AAA/AAA/AA	dic-19	GlobalRatings
AAA/AAA/AA	jun-20	GlobalRatings
AAA/AAA/AA	dic-20	GlobalRatings
AAA/AAA/AA	jun-21	GlobalRatings
AAA/AAA/AA	dic-21	GlobalRatings
AAA/AA-	jun-22	Bankwatch
AAA/AA-	dic-22	Bankwatch
AAA/AA+	jun-23	Bankwatch
AAA/AA+	dic-2023	Bankwatch
AAA/AA+	jun-2024	Bankwatch
AAA/AA+	dic-2024	Bankwatch
AAA/AA+	jun-2025	GlobalRatings
AAA/AA+	dic-2025	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
 Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
 Vicepresidenta Ejecutiva
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la categoría de AAA para la clase A2 y AA (+) para la clase A3 del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Mercantil CTH 8 – FIMECTH 8”. en comité No. 213-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 05 de junio de 2026; con base en los Estados Financieros Auditados del periodo 2025, estructuración de la titularización y otra información relevante con fecha 30 de abril de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.IRQ.DRMV.SAR.2016.2991 del 14 de diciembre de 2016 por un monto de USD 17.000.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

La calificación asignada a la Titularización Fideicomiso Mercantil CTH 8 se fundamenta en la adecuada calidad crediticia de la cartera hipotecaria subyacente, la cual presenta indicadores consistentes con los supuestos de estructuración, así como en la solidez de la estructura financiera, que incorpora mecanismos de subordinación y cobertura orientados a mitigar pérdidas bajo escenarios de estrés. En conjunto, estos elementos respaldan la capacidad del patrimonio autónomo para generar flujos suficientes y atender oportunamente las obligaciones. Al respecto:

- El sector inmobiliario-hipotecario se mantuvo como un pilar relevante de la economía ecuatoriana en 2025, con una participación cercana al 6,3% del PIB y un aporte positivo —aunque moderado— al crecimiento, en un contexto todavía condicionado por inseguridad, incertidumbre política y mayores costos de financiamiento. En 2025, el sector creció un 0,27%, mientras el mercado mostró señales de recuperación principalmente por el dinamismo de los arriendos y la estabilización/recuperación de precios en plazas como Quito y Guayaquil. En el frente financiero, el crédito a actividades inmobiliarias creció con fuerza en 2025 (+25,39% anual), pero el crédito para vivienda continuó contrayéndose (-4,14%), influido por la menor colocación del BIESS —actor clave del segmento—, pese a iniciativas como convenios con el sector constructor y programas con tasas preferenciales para reimpulsar la demanda; así, el desempeño del sector hacia adelante dependerá de mayor estabilidad macro y política, impulso a la inversión privada y condiciones crediticias que permitan sostener la recuperación.
- ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos cuenta con una trayectoria consolidada como agente de manejo y administrador de patrimonios autónomos, con experiencia probada en titularizaciones y en la gestión de portafolios fiduciarios tanto del sector público como privado. Su estructura operativa se apoya en manuales de políticas, procedimientos y controles internos que permiten una administración técnica y prudencial de los activos, así como en plataformas tecnológicas especializadas para recaudación, monitoreo y gestión de cartera. La administradora maneja un patrimonio fiduciario significativo y ha demostrado capacidad para ejecutar procesos de control, seguimiento y reporte consistentes con los requerimientos regulatorios. Su desempeño operativo, transparencia y robustez institucional constituyen un soporte positivo para la gestión del fideicomiso y la adecuada administración de los flujos destinados a atender los títulos emitidos.
- Desde la perspectiva del activo subyacente, la cartera está compuesta por créditos hipotecarios de vivienda de interés social y público, con una relación deuda/avalúo promedio de 24,52% y una relación cuota/ingreso de 24,49%, indicadores que reflejan un nivel de apalancamiento moderado y una carga financiera acotada frente al perfil de los deudores. Si bien la morosidad consolidada alcanza el 17,33%, nivel que evidencia una presión relevante sobre el desempeño del portafolio, su comportamiento resulta consistente con la etapa actual del proceso de titularización, en la cual la amortización progresiva del saldo tiende a concentrar como cartera remanente aquellas operaciones con mayor deterioro relativo o menor velocidad de recuperación. Bajo esta lectura, la morosidad observada no necesariamente implica un deterioro estructural adicional, sino que responde en parte a la composición residual del activo subyacente en una fase avanzada de amortización. Adicionalmente, la cartera cuenta con coberturas de seguro que alcanzan el 100% del valor del inmueble y del saldo insoluto, lo que contribuye a mitigar pérdidas ante eventos de siniestralidad.
- En términos de desempeño, los flujos generados por la cartera (principalmente provenientes de pagos regulares y, en menor medida, de precancelaciones) han permitido cumplir de forma puntual con las obligaciones de capital e intereses de la Clase A2. A la fecha de corte, el fideicomiso mantiene una relación de cobertura de activos sobre obligaciones de 1,58 veces, nivel que, si bien refleja un margen acotado, resulta consistente con la etapa de amortización de la estructura y con los supuestos considerados en el modelo de titularización. Asimismo, el calce de flujos se evalúa positivamente, en función de la correspondencia entre los plazos remanentes de la cartera y el cronograma de pagos de los valores emitidos, lo que contribuye a la estabilidad financiera del fideicomiso.

- Desde el punto de vista estructural, la titularización incorpora un esquema de subordinación de pagos en el cual la Clase A3 absorben de manera prioritaria eventuales desviaciones en los flujos, protegiendo así la capacidad de pago de la Clase A2. Este mecanismo, combinado con una siniestralidad esperada del 1,90% - inferior a la capacidad de absorción de pérdidas del esquema-, evidencia una adecuada alineación entre el nivel de riesgo de la cartera y los niveles de protección estructural. En este sentido, la estructura permite aislar de manera efectiva a la Clase A2 frente a escenarios adversos, lo que sustenta su categoría de mayor calidad crediticia.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles asociados al negocio y como riesgos previsibles de la calidad de los activos que respaldan la Emisión, los siguientes:

- Riesgo macroeconómico relacionado con la evolución del ingreso disponible de los hogares y las condiciones del mercado laboral, factores que inciden directamente en la capacidad de pago de los deudores hipotecarios del segmento de vivienda de interés social y público. En escenarios de desaceleración económica, incremento del desempleo o deterioro del poder adquisitivo, podrían registrarse incrementos en los niveles de morosidad o reducciones en la tasa de recuperación. No obstante, este riesgo se encuentra parcialmente mitigado por la madurez de la cartera, los niveles conservadores de relación deuda/avalúo y la existencia de seguros que cubren tanto el valor del inmueble como el saldo insoluto de las obligaciones.
- Riesgo asociado al desempeño de la cartera hipotecaria, en la medida en que desviaciones respecto de los niveles de mora, prepago o recuperación esperados podrían afectar el flujo proyectado del fideicomiso. Si bien la morosidad observada se mantiene dentro de los parámetros previstos en la estructuración y la siniestralidad esperada es inferior a la capacidad de absorción de pérdidas del esquema, cambios abruptos en estas variables podrían generar presiones sobre el calce de flujos. Este riesgo es mitigado mediante la estructura de subordinación, que asigna prioritariamente las pérdidas a las clases subordinadas, preservando la capacidad de pago de la Clase A2.
- Riesgo de liquidez y descalce financiero, derivado de posibles diferencias entre el comportamiento efectivo de los flujos de la cartera y el cronograma de pagos de los valores emitidos. Variaciones en los niveles de precancelaciones, retrasos en la cobranza o incrementos en la morosidad podrían generar tensiones temporales en la liquidez del fideicomiso. Sin embargo, este riesgo se encuentra atenuado por la adecuada correspondencia entre los plazos de la cartera y las obligaciones del fideicomiso, así como por la prelación de pagos, que prioriza el cumplimiento de la Clase A2.
- Riesgo operativo y tecnológico, asociado a posibles fallas en los sistemas de administración, registro y control de la cartera, así como a eventuales interrupciones en los procesos de cobranza y gestión fiduciaria. Este riesgo podría afectar la trazabilidad de los flujos y la continuidad operativa del fideicomiso; no obstante, se mitiga mediante la existencia de plataformas tecnológicas especializadas, políticas de respaldo de información y controles internos implementados por el administrador del fideicomiso.
- Riesgo legal y regulatorio, vinculado a posibles cambios en el marco normativo aplicable al mercado de valores, al sistema financiero o a los programas de vivienda de interés social, los cuales podrían incidir en las condiciones operativas del fideicomiso o en el comportamiento del mercado hipotecario. No obstante, la estructura contractual de la titularización, aprobada por los entes de control, y la naturaleza de patrimonio autónomo del fideicomiso, contribuyen a limitar la exposición a este tipo de contingencias.
- En escenarios de incumplimiento, existe un riesgo asociado a la ejecución de garantías, particularmente en lo referente a la dación en pago de bienes inmuebles, cuya realización podría implicar tiempos prolongados y potenciales descuentos sobre el valor de mercado. Sin embargo, este riesgo se considera acotado debido al diferencial existente entre el valor de los inmuebles y el saldo de las obligaciones, así como a la cobertura de seguros que respalda los activos subyacentes.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Agente de Manejo	Administradora de Negocios Fiduciarios, ANEFI S.A.
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. durante la Etapa de Acumulación y, durante la Etapa de Titularización será Banco Internacional S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio, denominados de manera general "Títulos Valores".
Monto Colocado	Hasta por USD 17.000.000
Valor del Activo	USD 17.000.000

CLASES	SERIE	#TITULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO TPP<8,00%	RENDIMIENTO SI 8,00%<TPP12,00 %	RENDIMIENTO SI TPP>=12,00%
Clase Alpha	Serie 1	36	10.000	360.000	180	-	-	-
Clase A1	Serie 1	882	10.000	8.820.000	180	46,50%	TPP – 4,28%	64,33%
Clase A2	Serie 1	629	10.000	6.290.000	180	65,25%	TPP - 2,78%	76,83%
Clase A3	Serie 1	153	10.000	1.530.000	180	71,50%	TPP – 2,28%	81,00%
Objetivos	- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. - Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. - Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.							
Fecha de Emisión	dic-16							
Fecha de Vencimiento	nov-31							

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del Informe de Calificación de Riesgos del Fideicomiso Mercantil CTH 8 "FIMECTH 8" realizado con base en la información entregada por el originador y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre
 Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2026

El entorno macroeconómico ecuatoriano muestra una recuperación relevante durante 2025, sustentada en la expansión del PIB, la estabilidad inflacionaria, el fortalecimiento del sector externo y la mejora de las reservas internacionales. Estas condiciones han contribuido a una reducción significativa del riesgo país y a una normalización gradual de las condiciones de liquidez del sistema financiero. No obstante, el escenario conserva elementos de vulnerabilidad asociados al déficit fiscal, la alta proporción de empleo inadecuado, la dependencia de ingresos externos concentrados y la moderación prevista del crecimiento para 2026. En consecuencia, el entorno macroeconómico se considera relativamente más favorable frente al año previo, aunque todavía sujeto a riesgos que pueden incidir sobre la liquidez, la capacidad de pago y la calidad de activos de los emisores y entidades evaluadas.

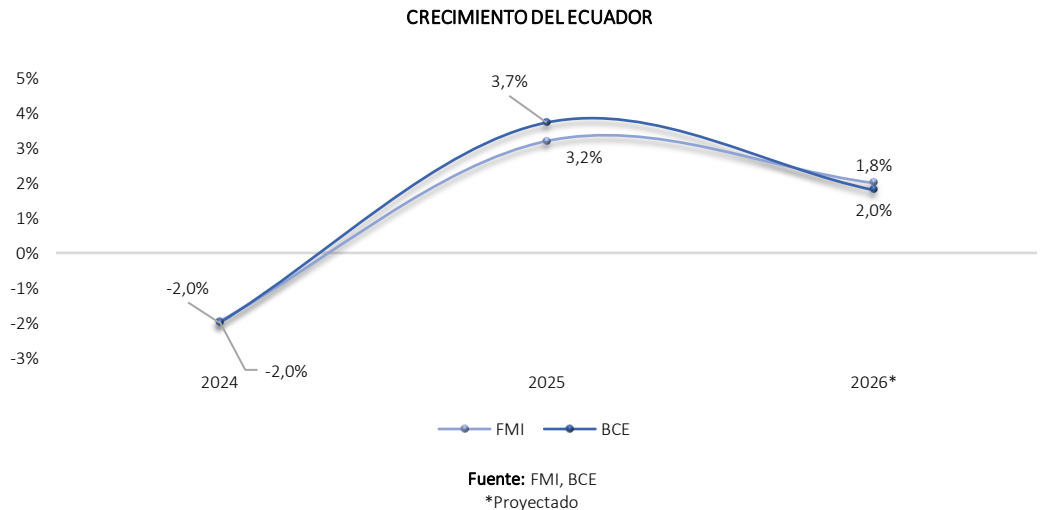
Entorno Internacional y Perspectivas

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, con un pronóstico de 3,3% en los datos estimados de 2025, seguido de un crecimiento de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,7% en 2025, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4,4%. Esta actividad global se basa en cambios en las políticas comerciales como factor negativo, que es contrarrestado por el aumento de la inversión relacionada con la tecnología, en particular, la inteligencia artificial, además del apoyo fiscal y monetario. Adicional, se prevé que la inflación mundial descienda de un 4,1% estimado en 2025 a 3,8% en 2026 y continúe su disminución en 2027.

El FMI menciona que las perspectivas para la economía mundial siguen expuestas a dinámicas sectoriales o shocks que podrían afectar la resiliencia observada hasta ahora, por lo que es crucial restablecer la capacidad fiscal y mantener la sostenibilidad de la deuda pública.

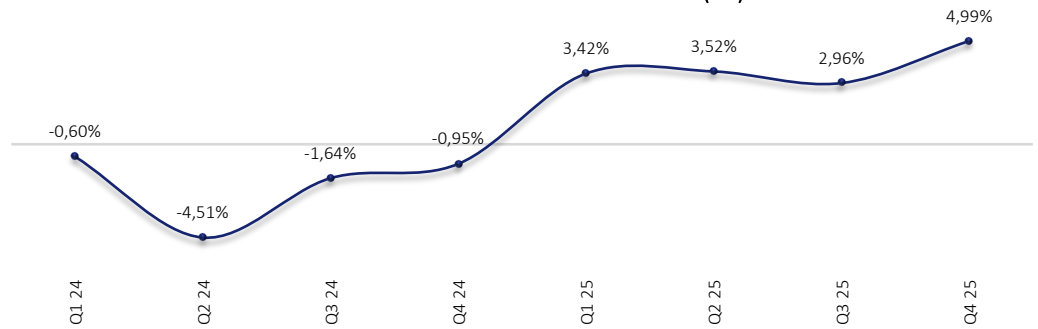
Actividad Económica Local

Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 2% para cerrar 2026 y según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2025 las cifras preliminares evidencian una recuperación de la actividad económica, con un crecimiento anual del PIB de 3,70%, revirtiendo la contracción observada en 2024. A nivel trimestral, la economía mostró una trayectoria positiva durante todo el año, con variaciones interanuales de 3,42% en el primer trimestre, 3,52% en el segundo trimestre, 2,96% en el tercer trimestre y 4,99% en el cuarto trimestre, lo que refleja una aceleración hacia el cierre del ejercicio.



Este desempeño estuvo explicado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares, el aumento de la inversión y el mayor dinamismo de las exportaciones, factores que permitieron compensar parcialmente los efectos rezagados de la crisis energética, el ajuste fiscal y las presiones sobre la liquidez interna observadas en el año previo. En términos nominales, el PIB de 2025 se ubicó en aproximadamente USD 130.320,60 millones, frente a USD 124.676,00 millones en 2024, consistente con una normalización gradual de la actividad productiva y una mejora del entorno macroeconómico respecto del periodo anterior.

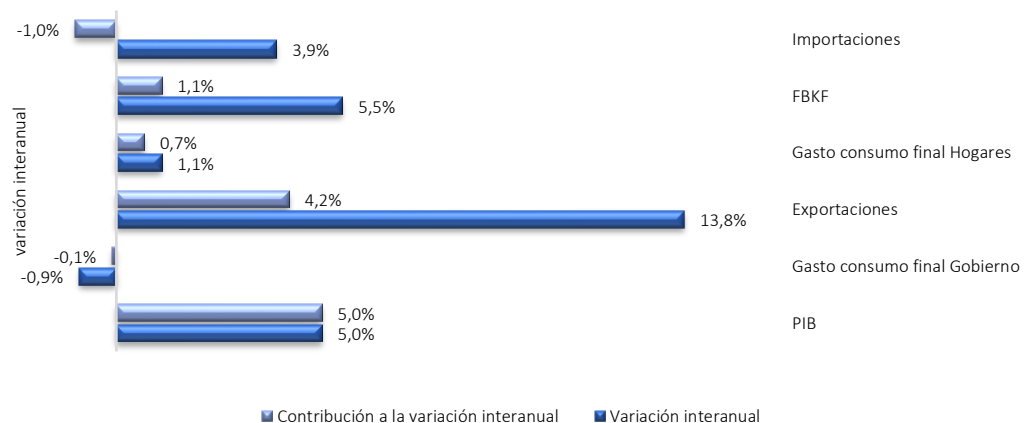
VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) DEL ECUADOR



Fuente: BCE

El consumo de los hogares (2,7%) mostró una expansión, aunque a un ritmo menor respecto al sector externo, evidenciando una recuperación gradual. Por otro lado, en 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) registró un crecimiento anual de 5,6%. Este desempeño positivo estuvo impulsado por el aumento en la demanda de industrias directamente vinculadas a la inversión, entre las que destacan: Construcción, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de metales comunes y productos derivados del metal, Fabricación de maquinaria y equipo, Fabricación de vehículos y equipos de transporte, y Muebles. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,04%, asociado al desempeño positivo del VAB en las industrias de Administración Pública (0,8%), Enseñanza (3,6%) y Salud y asistencia social (3,6%). Por otro lado, las exportaciones registraron un crecimiento anual de 6,4%, sustentado en el dinamismo de las ventas externas, donde se destacaron: Vidrio, cerámica y refractarios, cemento, artículos de hormigón y piedra; Plantas con las que se preparan bebidas; Minerales metálicos y no metálicos; Otros productos de la agricultura; Camarón elaborado; entre otros.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERNA ANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q4 2025

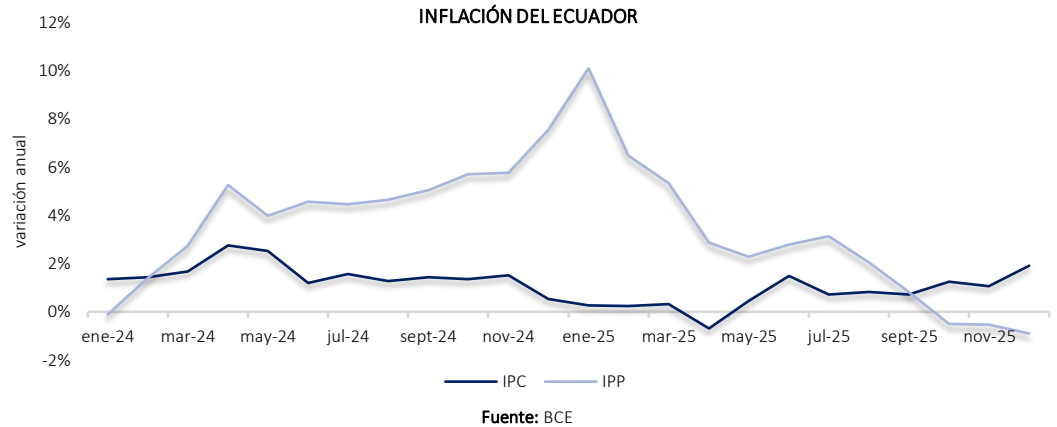


Fuente: BCE

Precios, empleo y demanda interna

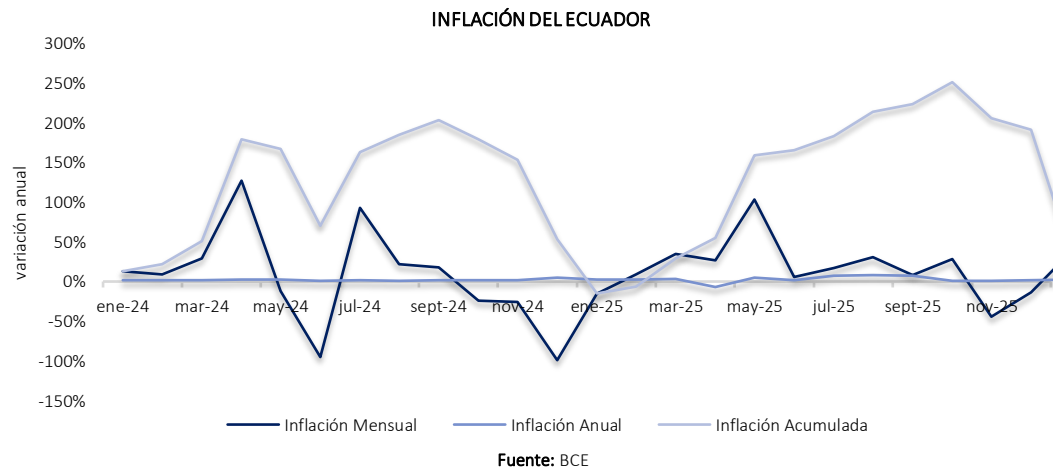
La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles moderados durante 2024 y 2025, aunque con una trayectoria diferenciada entre los precios al consumidor y los precios al productor. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) mostró una evolución relativamente contenida, con variaciones anuales mayormente inferiores al 2,00%, salvo repuntes puntuales, lo que evidencia un entorno de baja presión inflacionaria para los hogares. No obstante, durante 2025 se observó cierta volatilidad, incluyendo un registro negativo alrededor de abril y una recuperación progresiva hacia el cierre del año, cuando la inflación anual se ubicó cerca de 1,90%.

Por su parte, el Índice de Precios al Productor (IPP) reflejó presiones más marcadas en la estructura de costos, alcanzando un pico cercano al 10,00% a inicios de 2025, para luego desacelerarse de forma sostenida e incluso registrar variaciones negativas hacia los últimos meses del año. En conjunto, este comportamiento sugiere que, si bien las presiones de costos fueron relevantes en determinados periodos, estas no se trasladaron completamente al consumidor final, manteniendo un entorno inflacionario controlado, aunque sujeto a riesgos asociados a costos de producción, condiciones climáticas, energía y dinámica de precios importados.



El comportamiento de la inflación en Ecuador entre 2024 y 2025 evidencia una dinámica volátil en términos mensuales y acumulados, aunque la inflación anual se mantiene relativamente estable y contenida durante la mayor parte del periodo. En 2024, la inflación mensual registró fluctuaciones significativas, con incrementos importantes en abril y julio, así como correcciones negativas en junio, octubre, noviembre y diciembre, lo que incidió en una trayectoria acumulada irregular, con repuntes entre el segundo y tercer trimestre y una desaceleración hacia el cierre del año.

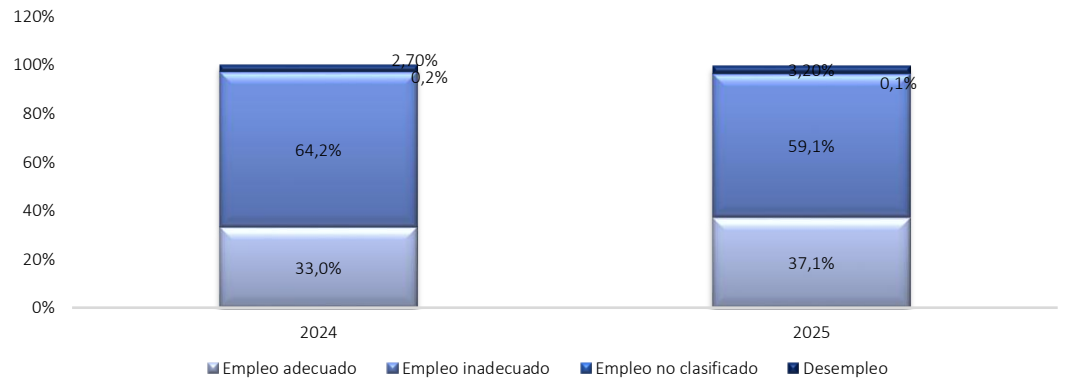
Para 2025, la inflación acumulada retomó una tendencia ascendente desde el segundo trimestre, alcanzando su punto más alto alrededor de octubre, antes de moderarse en los últimos meses del año. No obstante, la inflación anual, permaneció cercana a niveles bajos durante todo el periodo, con variaciones acotadas alrededor de cero, lo que sugiere que los choques mensuales no se tradujeron en presiones inflacionarias persistentes. En conjunto, se refleja un entorno de precios controlado en términos anuales, pero con episodios de volatilidad mensual que podrían responder a factores estacionales, ajustes puntuales de precios o variaciones en costos específicos, manteniendo riesgos moderados sobre el poder adquisitivo, la planificación financiera y la estructura de costos de los agentes económicos.



La dinámica reciente de inflación y empleo en Ecuador refleja un entorno macroeconómico relativamente estable en precios, pero todavía condicionado por debilidades estructurales del mercado laboral. La inflación anual se mantuvo en niveles bajos y controlados durante la mayor parte del periodo analizado, lo que contribuye a preservar parcialmente el poder adquisitivo de los hogares y reduce presiones directas sobre los costos de consumo. Sin embargo, esta estabilidad de precios no implica necesariamente una mejora proporcional en las condiciones de bienestar, debido a que el empleo inadecuado continúa concentrando la mayor parte de la población ocupada, pese a su reducción de 64,20% en 2024 a 59,10% en 2025.

En paralelo, el aumento del empleo adecuado de 33,00% a 37,10% evidencia una recuperación gradual de la calidad laboral, aunque el leve incremento del desempleo de 2,70% a 3,20% sugiere que la absorción de mano de obra aún no es plenamente suficiente. En este contexto, la baja inflación favorece un entorno de menor deterioro del ingreso real, pero la elevada informalidad y precariedad laboral limitan la capacidad de los hogares para traducir la estabilidad de precios en mayor consumo, ahorro o mejora sostenida de la demanda interna.

EMPLEO EN EL ECUADOR



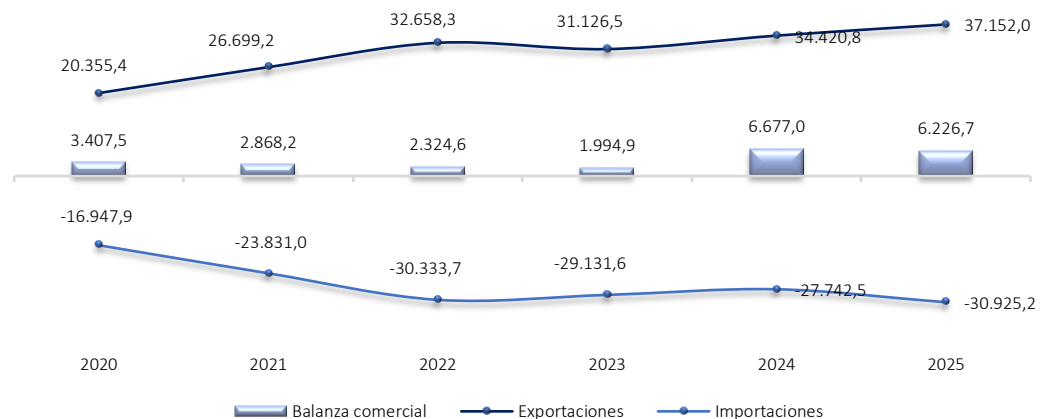
Fuente: BCE

Sector externo y reservas

Entre 2020 y 2025, la balanza comercial de Ecuador mantuvo saldos positivos durante todo el periodo, reflejando una posición externa favorable en términos de generación neta de divisas. Las exportaciones crecieron de USD 20.355,40 millones en 2020 a USD 37.152,00 millones en 2025, alcanzando el nivel más alto de la serie y evidenciando una expansión acumulada significativa, pese a la moderación registrada en 2023. Por su parte, las importaciones también aumentaron de USD 16.947,90 millones a USD 30.925,20 millones, lo que refleja una mayor demanda de bienes externos asociada al dinamismo del consumo, la inversión, materias primas y bienes de capital. No obstante, el mayor nivel exportador permitió sostener un superávit comercial de USD 6.226,70 millones en 2025, ligeramente inferior al saldo de 2024 de USD 6.677,00 millones, debido a que las importaciones crecieron con mayor intensidad en el último año.

Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento continúa siendo positivo para una economía dolarizada, al contribuir a la liquidez externa y a la estabilidad del sector externo; sin embargo, la reducción del superávit en 2025 evidencia la necesidad de monitorear la evolución de las importaciones, la concentración de la oferta exportable y la sensibilidad de los ingresos externos frente a precios internacionales y condiciones de demanda global.

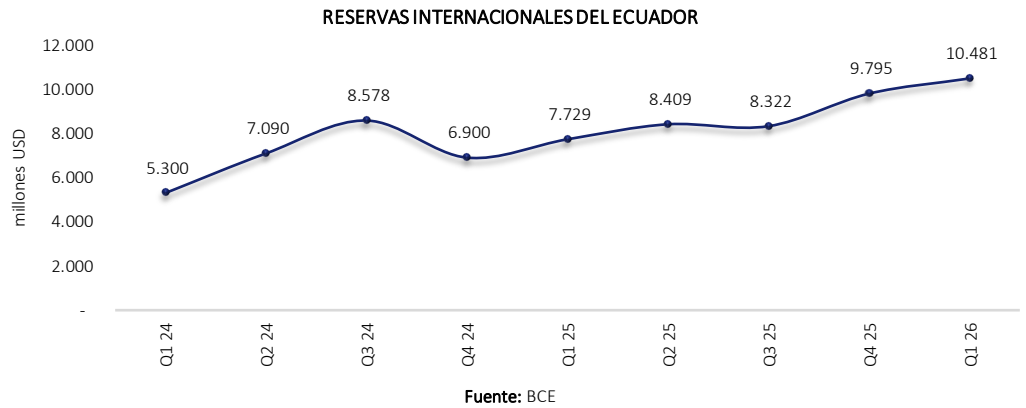
BALANZA COMERCIAL DEL ECUADOR



Fuente: BCE

Las reservas internacionales de Ecuador muestran una trayectoria creciente entre 2024 y el primer trimestre de 2026, al pasar de USD 5.300 millones en el primer trimestre de 2024 a USD 10.481 millones en el primer trimestre de 2026. Este comportamiento refleja una mejora relevante en la posición de liquidez externa del país, con un aumento sostenido desde mediados de 2025 y una aceleración hacia inicios de 2026. La evolución es consistente con el desempeño positivo de la balanza comercial, que mantuvo superávits entre 2020 y 2025, apoyados en el crecimiento de las exportaciones y en una generación neta de divisas favorable para una economía dolarizada. Si bien en 2025 el superávit comercial se redujo ligeramente frente a 2024 por el mayor dinamismo de las importaciones, el saldo externo continuó siendo positivo y contribuyó a fortalecer la disponibilidad de reservas.

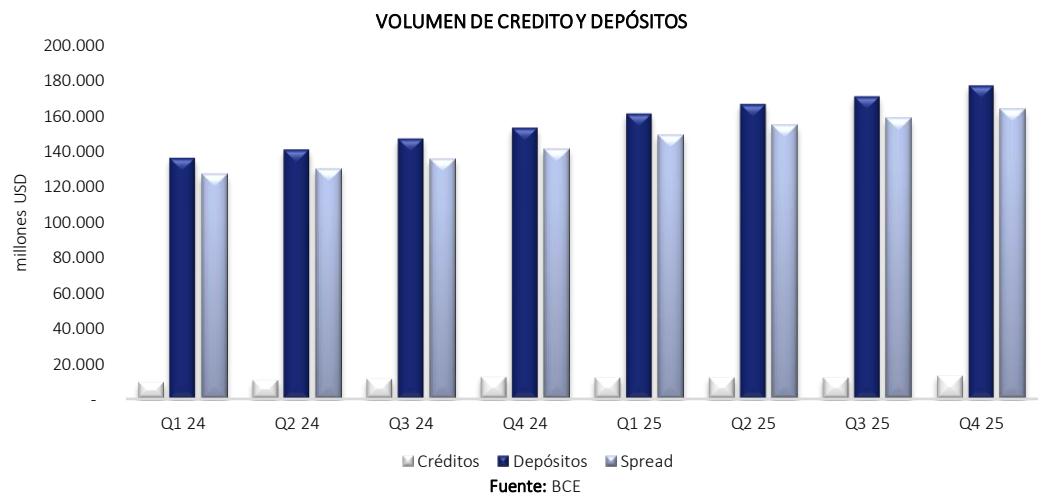
En términos macroeconómicos, el incremento de las reservas internacionales constituye un factor favorable para la estabilidad financiera y monetaria del país, al mejorar la capacidad de respaldo de la dolarización, mitigar presiones de liquidez externa y otorgar mayor margen frente a choques en precios internacionales, flujos comerciales o condiciones de financiamiento externo.



Sistema monetario-financiero

Entre 2024 y 2025, el volumen de depósitos y créditos del sistema financiero ecuatoriano evidenció una tendencia creciente, aunque con una brecha amplia y persistente a favor de las captaciones. Los depósitos pasaron de aproximadamente USD 136.000 millones en el primer trimestre de 2024 a cerca de USD 175.000 millones en el cuarto trimestre de 2025, reflejando una mayor acumulación de liquidez en el sistema, favorecida por la recuperación gradual de la actividad económica, el fortalecimiento de la posición externa del país y la entrada de divisas asociada al superávit comercial y al incremento de reservas internacionales.

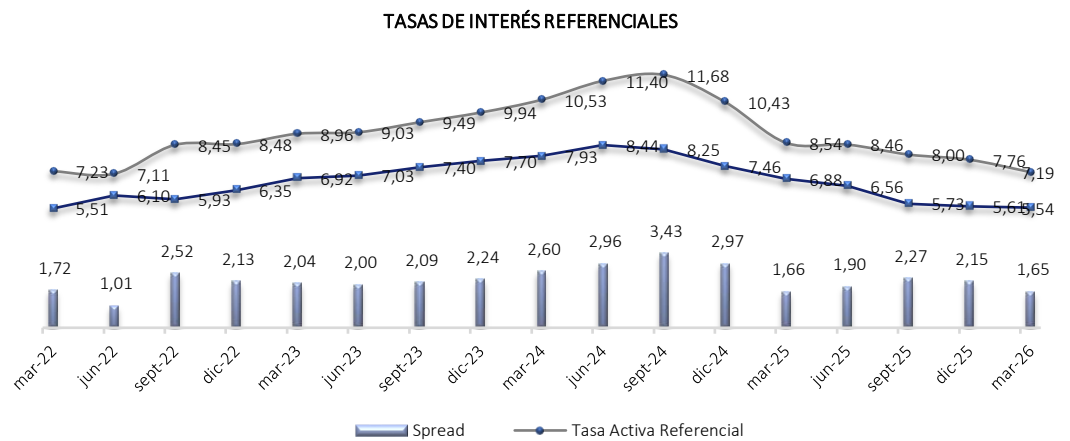
En contraste, el crédito mostró un crecimiento más moderado, desde alrededor de USD 9.000 millones hasta cerca de USD 13.000 millones en el mismo periodo, lo que sugiere una expansión prudente de la colocación, en un contexto en el que las entidades financieras pudieron mantener criterios conservadores de originación debido a la incertidumbre económica, el deterioro previo del mercado laboral, la elevada proporción de empleo inadecuado y la necesidad de preservar calidad de cartera. La diferencia entre depósitos y créditos, representada por el spread del gráfico, se mantuvo elevada y también creciente, lo que evidencia que el aumento de liquidez no se tradujo plenamente en mayor intermediación financiera. Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento refleja un sistema con mayor capacidad de fondeo y respaldo, pero con una demanda y oferta crediticia todavía condicionadas por riesgos de pago, cautela empresarial y una recuperación económica que, aunque positiva, no necesariamente se trasladó con la misma intensidad a inversión productiva y consumo financiado.



Desde la perspectiva de liquidez sistémica, la evolución de las tasas de interés referenciales evidencia un ciclo de mayor presión sobre el fondeo entre 2022 y 2024, seguido de una normalización gradual hacia 2025 y marzo de 2026. El incremento de la tasa pasiva referencial hasta 8,44% en junio de 2024 reflejó una mayor necesidad de

las entidades financieras por captar recursos del público, en un contexto de menor holgura de liquidez, mayor competencia por depósitos y condiciones macroeconómicas más restrictivas. Este escenario también se trasladó a la tasa activa, que alcanzó 11,68% en septiembre de 2024, incorporando mayores costos de fondeo y una percepción de riesgo más elevada en la colocación crediticia. A partir de finales de 2024, la reducción progresiva de la tasa pasiva hasta 5,54% en marzo de 2026 sugiere una mejora en la disponibilidad de recursos dentro del sistema, consistente con el crecimiento de los depósitos, el fortalecimiento de reservas internacionales y la posición externa favorable derivada de superávits comerciales.

En este contexto, la tasa activa también descendió hasta 7,19%, reflejando menores presiones de liquidez y una recomposición gradual de las condiciones de intermediación. No obstante, el spread se redujo a 1,65%, lo que, si bien evidencia menor tensión en el fondeo, también puede limitar los márgenes financieros del sistema, especialmente si la recuperación del crédito continúa siendo más lenta que el crecimiento de las captaciones.

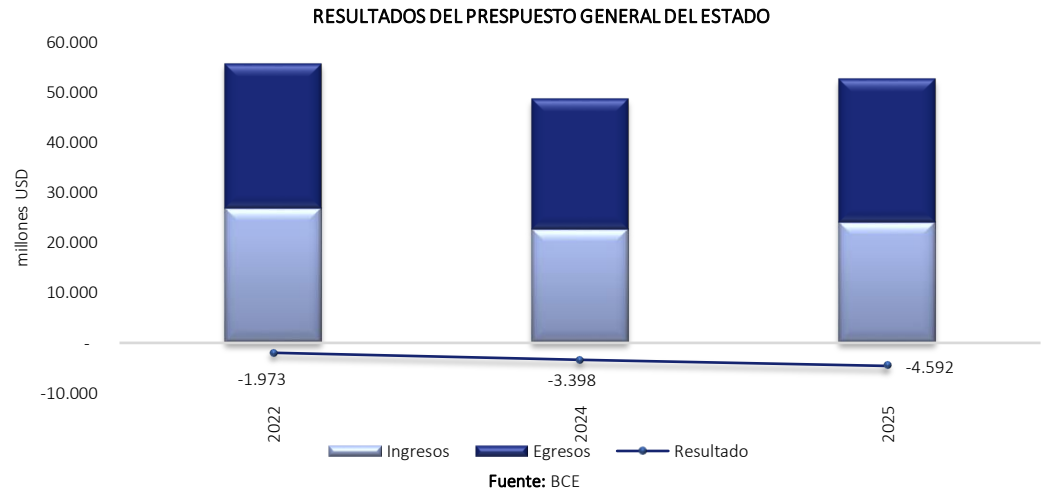


Fuente: BCE

Sector Fiscal

Entre 2022 y 2025, los resultados del Presupuesto General del Estado evidencian un deterioro progresivo de la posición fiscal, luego de un déficit relativamente menor en 2022. El sector fiscal tuvo resultados negativos pasando de USD 1.973,00 millones en 2022 a USD 3.398,00 millones en 2024 y USD 4.592,00 millones en 2025, reflejando que el nivel de ingresos no fue suficiente para cubrir la estructura de egresos del Estado. Si bien en 2025 los ingresos muestran una recuperación frente a 2024, impulsada en parte por las medidas fiscales implementadas para fortalecer la recaudación, entre ellas el incremento del IVA al 15,00%, ajustes tributarios y contribuciones temporales aplicadas a determinados sectores, los egresos también se incrementaron, manteniendo una brecha fiscal elevada.

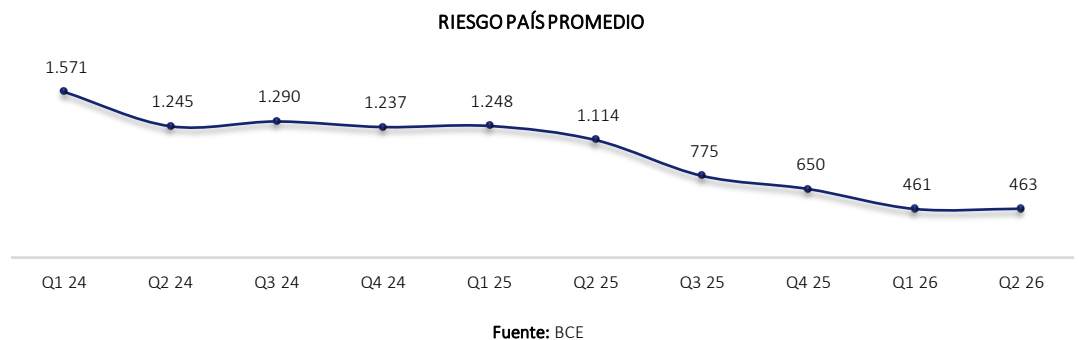
Este comportamiento evidencia que las políticas de consolidación han contribuido a mejorar la liquidez fiscal, pero aún no han logrado revertir el desequilibrio estructural del presupuesto. Desde una perspectiva macroeconómica, la persistencia del déficit mantiene presiones sobre las necesidades de financiamiento público, limita el espacio fiscal para inversión y puede incidir sobre la confianza de los agentes económicos, por lo que el principal desafío continúa siendo fortalecer los ingresos permanentes y mejorar la eficiencia del gasto sin afectar la recuperación de la actividad productiva.



Riesgo Soberano

El riesgo país de Ecuador muestra una reducción significativa entre el primer trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2026, al pasar de 1.571 puntos a 463 puntos, lo que evidencia una mejora sustancial en la percepción de riesgo soberano y en las condiciones de acceso potencial a financiamiento externo. Durante 2024, el indicador se mantuvo en niveles elevados, aunque con una corrección frente al pico inicial, en un contexto marcado por contracción económica, crisis energética, presiones fiscales, inseguridad y menor confianza de los agentes económicos. No obstante, a partir de 2025 se observa una caída más pronunciada, especialmente desde el segundo semestre, consistente con la recuperación del PIB, la estabilidad inflacionaria, el mantenimiento de superávits comerciales, el fortalecimiento de las reservas internacionales y la mejora de la liquidez sistémica reflejada en menores tasas de interés referenciales.

A pesar de que el resultado fiscal continúa siendo deficitario y representa una fuente relevante de presión macroeconómica, las medidas de ajuste tributario y consolidación fiscal contribuyeron a mejorar la percepción de sostenibilidad de corto plazo. En conjunto, la evolución del riesgo país sugiere que los mercados han incorporado una visión más favorable sobre la capacidad del país para sostener la dolarización, generar divisas y atender sus obligaciones financieras; sin embargo, la estabilidad de este indicador dependerá de la continuidad del ajuste fiscal, la capacidad de mantener reservas internacionales elevadas, la sostenibilidad del crecimiento económico y la reducción de vulnerabilidades estructurales asociadas al empleo inadecuado, la dependencia de exportaciones primarias y las necesidades de financiamiento público.



El entorno macroeconómico ecuatoriano configura un escenario de estabilidad relativa con sesgo moderadamente favorable, en el que la recuperación de la actividad, la mejora de la liquidez externa y la reducción del riesgo país contribuyen a fortalecer las condiciones generales para la intermediación financiera y la operación de los agentes económicos. No obstante, la persistencia de desequilibrios fiscales, la aún limitada calidad del empleo y la sensibilidad a factores externos mantienen un nivel de incertidumbre que exige cautela en la evaluación de riesgos, particularmente en lo referente a la sostenibilidad del crecimiento, la capacidad de generación de flujos y la resiliencia ante posibles shocks macroeconómicos.¹

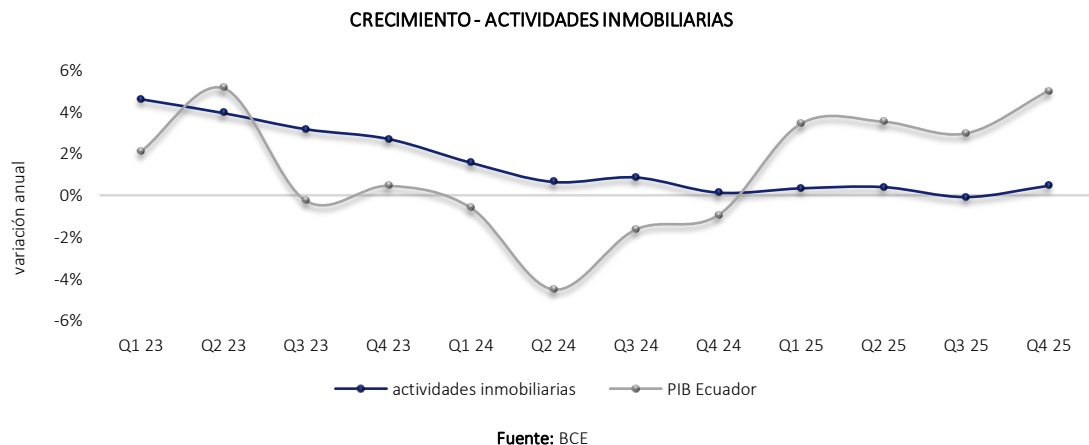
FMI-Informes de perspectivas de la economía mundial (enero 2026)
 Banco Mundial, Global Economic Prospects (enero 2026)
 BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales

SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2023, el crecimiento de las actividades inmobiliarias² ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2023 y 2025, evidenciado en un crecimiento que pasó de 3,59% en 2023 a 0,79% en 2024 y finalmente a 0,27% en 2025. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda⁷ en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI³. En el año 2025, el sector inmobiliario presentó una variación anual del PIB de 0,45% con respecto al año anterior, continuando con el crecimiento histórico, aunque a menor ritmo.

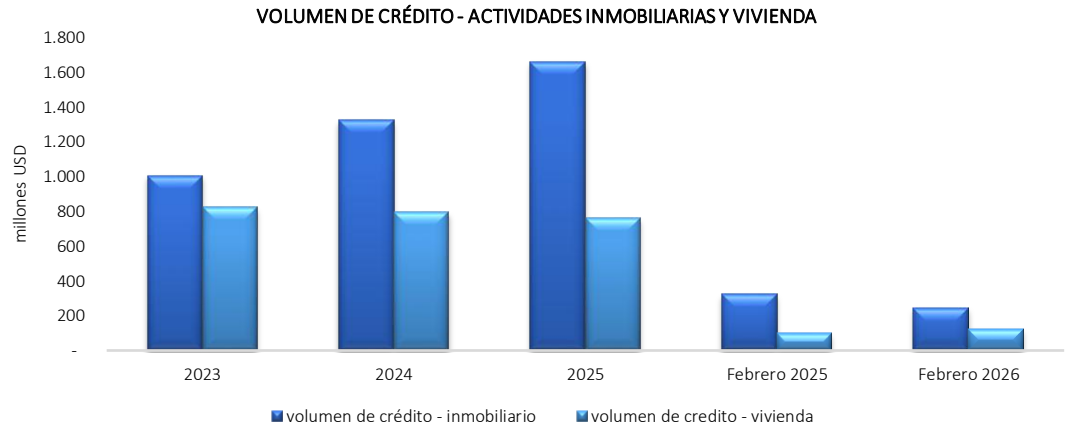


VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. En 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual, por otro lado, esta cifra fue negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda específicamente, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. En el año 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 25,39% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A, Banco Internacional S.A y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -4,14% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess.

² La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

³ BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

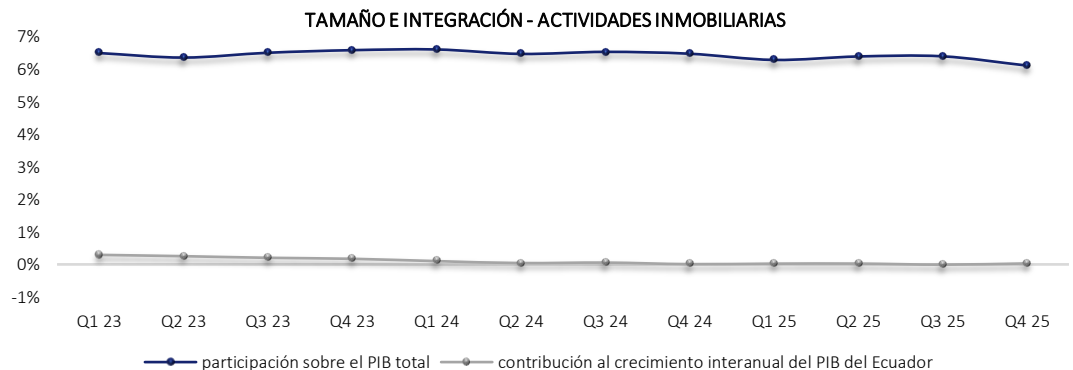


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

En el periodo de enero a febrero de 2026, el crédito inmobiliario otorgado disminuyó 23,93% interanual, con respecto al mismo periodo de 2025. Por otro lado, el crédito de vivienda aumentó un 23,86% interanual en febrero 2026.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,43% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2023, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido en su mayoría positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al cierre de 2025, la participación fue de 6,11% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

Entre enero y diciembre de 2025, el Biess consolidó un importante aporte al financiamiento de la economía ecuatoriana, al superar los USD 5.000 millones en colocaciones crediticias⁴. En este contexto, si bien el préstamo quirografario concentró la mayor participación y contribuyó principalmente a la liquidez de los sectores productivo y comercial, el préstamo hipotecario canalizó USD 466,7 millones a través de 7.611 operaciones, evidenciando su relevancia para la dinamización del sector inmobiliario y de la construcción, así como para la generación de empleo y el acceso a vivienda por parte de afiliados y jubilados. Adicional, en enero de 2026, el BIESS redujo la tasa de interés del Préstamo Hipotecario Vivienda Premier de 4,99% a 2,99% en línea con políticas gubernamentales orientadas a facilitar el acceso a vivienda para las familias ecuatorianas. Este acto disminuye el costo del crédito y las cuotas mensuales, ampliando la base de potenciales compradores, lo que podría estimular la demanda de vivienda y como resultado el crecimiento general del sector en 2026.

⁴ <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2025/12/31/biess-entrego-mas-de-2-9-millones-de-creditos-en-beneficio-de-las-familias-ecuatorianas>

En términos de precios, en 2025, el mercado inmobiliario de Quito y Guayaquil evidenció una recuperación gradual y mayor estabilidad, con un desempeño especialmente favorable en el segmento de arriendos⁵. En Guayaquil, los precios de venta se mantuvieron competitivos, con un valor promedio de USD 1.248 por m², mientras que el mercado de alquiler registró un crecimiento anual de 6,2%, superior a la inflación, lo que fortaleció la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. Por su parte, Quito mostró una recuperación más clara en los precios de venta, con un incremento acumulado de 2,9% y un valor medio de USD 1.222 por m², mientras que los arriendos crecieron 10,7% en el año, reflejando un encarecimiento real y una mejora en la relación alquiler/precio. En ambas ciudades, las zonas de mayor valor se concentran en sectores con mejores condiciones de seguridad, equipamiento urbano, servicios y estatus residencial, lo que confirma una reactivación selectiva del mercado habitacional y una mayor atraktividad del alquiler como alternativa de inversión.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente⁶. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias⁷ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2023	2024	2025	FEB 2025	FEB 2026	VAR ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	2,39%	2,12%	3,44%	0,39%	3,22%	2,83%
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	-1,09%	3,83%	0,19%	0,04%	0,10%	0,06%
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	0,00%	2,26%	0,30%	-0,13%	0,25%	0,38%
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	1,19%	0,72%	1,51%	0,86%	1,49%	0,63%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	40,80%	34,00%	38,80%	37,00%	37,40%	0,40%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	6,20%	3,70%	5,10%	2,10%	2,00%	-0,10%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,91%	10,86%	9,36%	10,91%	9,33%	-1,58%
Tasa activa referencial – VIP	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00%
Tasa activa referencial – VIS	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,98%	-0,01%

Fuente: BCE, INEC

INDICADORES	2023	2024	2025	ENERO 2025	ENERO 2026	VAR ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)*	9.199	9.246	10.029	565	616	9,03%

Fuente: SRI

En conjunto, el entorno macroeconómico y sectorial muestra una recuperación frente a la contracción observada en 2024, aunque todavía condicionada por factores de volatilidad interna y externa, entre ellos la incertidumbre comercial global, la disponibilidad de financiamiento, la seguridad, el frente fiscal y la capacidad de sostener el dinamismo de la inversión y del consumo. A nivel local, tras la caída del PIB de 2.00% en 2024, la economía ecuatoriana registró una expansión interanual de 2.4% en el tercer trimestre de 2025, mientras que las actividades inmobiliarias mantuvieron crecimiento, aunque moderado, y el crédito destinado a vivienda continuó mostrando un desempeño más débil que otras modalidades de crédito. En este contexto, la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. se ubica dentro del sector hipotecario e inmobiliario como un participante especializado en la movilización de recursos hacia el financiamiento de vivienda mediante compra de cartera, estructuración y titularización hipotecaria, más que como un originador tradicional de crédito masivo; por la naturaleza de su objeto social, su rol en el mercado de valores y su estructura operativa, su actividad se articula de manera complementaria con bancos, mutualistas y otros originadores, por lo que no enfrenta competencia directa en sentido estricto dentro del sistema financiero ecuatoriano

PERFIL ORIGINADOR- ADMINISTRADORA

EL ORIGINADOR

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. se constituyó en 1997 como una institución de derecho privado con finalidad social del desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos del sector de la vivienda e infraestructura relacionada; emprender en procesos de titularización tanto de la

⁵ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

⁶ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

⁷ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

cartera hipotecaria propia como de la cartera hipotecaria de terceros, actuando para ello con la calidad de originador y/o estructurador.

Tiene por objeto social el desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos a favor del sector de vivienda e infraestructura relacionada; emprender en procesos de titularización de cartera hipotecaria, actuar como estructurador, administrador de cartera, custodio y agente de pago de procesos de titularización, prestar sus servicios a las administradoras de fondos y fideicomisos respecto de las actividades que pueda realizar en razón de su experiencia e infraestructura y las demás actividades que le sean autorizadas por la ley y los órganos de regulación con facultad para normar su accionar.

2025 ACTOR ESTRATÉGICO NACIONAL	En el marco del Plan Nacional de Vivienda, CTH se posiciona como entidad estratégica para el cumplimiento de metas de vivienda accesible, reforzando su modelo de negocio sostenible.
2024 DIGITALIZACIÓN Y MEJORA OPERATIVA	Se implementan plataformas digitales para gestión de cartera, análisis de riesgo y servicios a clientes institucionales.
2023 NUEVAS LÍNEAS DE NEGOCIO	Diversifica sus servicios con productos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, consolidándose como articulador entre el sector público, privado y popular y solidario.
2022 RELANZAMIENTO INSTITUCIONAL	Bajo una nueva administración y visión estratégica, CTH inicia un proceso de modernización tecnológica, ampliación de servicios y fortalecimiento de relaciones con cooperativas de ahorro y crédito.
2020 PANDEMIA COVID-19	Durante la emergencia sanitaria, CTH implementa medidas para sostener el financiamiento hipotecario, flexibilizando condiciones de cartera adquirida para proteger a las familias.
2016 INNOVACIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	Introduce mecanismos financieros más sofisticados para apoyar la vivienda social y media, ampliando su alcance a través del mercado de valores.
2012 ALIANZAS ESTRATÉGICAS	Se establece una cooperación más cercana con entidades multilaterales y organismos gubernamentales para programas de financiamiento habitacional, como parte de planes de desarrollo social.
2005 FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	Consolida su rol como entidad de apoyo técnico y financiero al sistema hipotecario nacional, ganando reconocimiento como actor clave en el mercado de vivienda.
2000 INICIO DE OPERACIONES	CTH S.A. comienza sus operaciones comprando cartera hipotecaria a entidades financieras para fomentar la liquidez y promover la originación de nuevos créditos de vivienda.
1997 CONSTITUCIÓN	Se constituye la Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. con el objetivo de fomentar el desarrollo del mercado de vivienda en Ecuador, mediante la compra de cartera hipotecaria.

Fuente: CTH S.A.

Misión: Dinamizar el mercado de títulos hipotecarios, generando cartera y estructurando titularizaciones atractivas para el mercado local e internacional.

Visión: Liderar el mercado de titularizaciones hipotecarias en el Ecuador, logrando atraer inversionistas extranjeros.

CUENTA (USD)	2022	2023	2024	2025
Activos	23.484.690	25.298.810	12.914.910	15.486.870
Pasivos	14.316.490	16.724.410	4.055.860	6.242.440
Patrimonio	9.168.200	8.574.400	8.859.050	9.244.430
Ingresos	2.753.410	4.594.030	1.499.010	3.065.350
Egresos	1.545.720	4.005.060	918.570	1.988.280
Utilidad Neta	1.207.690	588.970	580.440	1.077.070

Fuente: CTH S.A.

ÍNDICES	2022	2023	2024	2025
Cobertura Patrimonial de Activos	53,30%	36,99%	104,64%	103,60%
Morosidad de la cartera de vivienda*	6,52%	9,89%	31,30%	19,53%

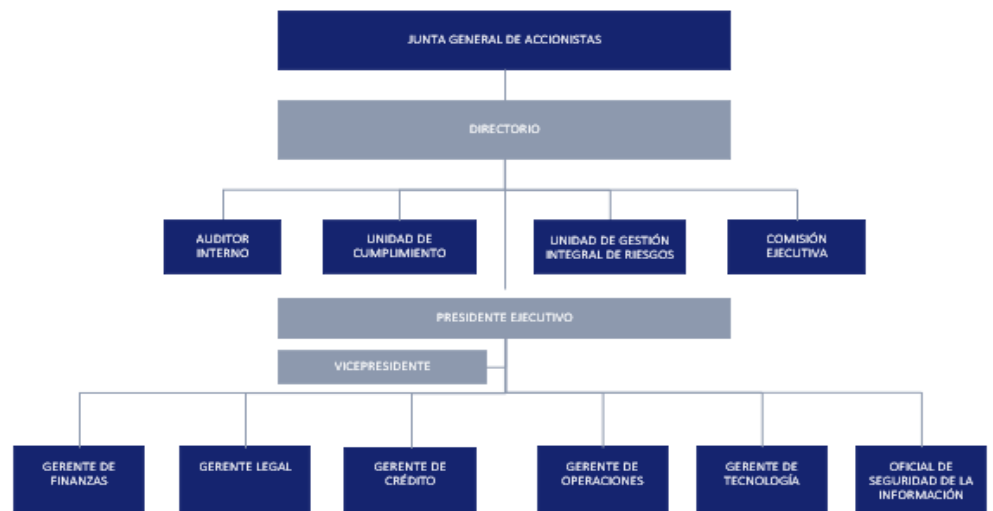
ÍNDICES	2022	2023	2024	2025
Cobertura cartera de vivienda	231,81%	219,50%	134,64%	160,00%
Gastos de Personal/Activo total promedio	5,84%	5,09%	7,76%	9,12%
Gastos Operativos/Activo total promedio	10,98%	9,52%	14,15%	16,56%
ROE sobre Patrimonio promedio	15,17%	7,38%	7,01%	13,19%
ROA sobre Activo promedio	5,14%	2,37%	3,65%	7,17%

Fuente: CTH S.A.

*incluye cartera hipotecaria transferida al fideicomiso de titularización que está en etapa de acumulación

El Gobierno Corporativo establece las relaciones entre la Junta General de Accionistas, el Directorio, la administración y los diferentes grupos de interés, así como los lineamientos para la toma de decisiones, la gestión, el control y el desarrollo de las actividades de la entidad.

En la estructura institucional, la Junta General de Accionistas constituye el órgano superior, mientras que el Directorio cumple funciones de dirección y supervisión y se apoya en comités e instancias especializadas, entre ellos los comités de Auditoría, Ética, Retribuciones, Cumplimiento, Gestión Integral de Riesgos y Continuidad del Negocio, Tecnología y Seguridad de la Información, además de auditoría interna, cumplimiento y gestión integral de riesgos. Durante 2025, el Directorio mantuvo su conformación y sesionó mensualmente con quórum suficiente, con participación de miembros principales y alternos.



Fuente: CTH S.A.

La compañía cuenta con Directorio desde su constitución, y está conformado por profesionales de diferentes áreas del sector financiero nacional según el siguiente detalle:

DIRECTORIO	MIEMBROS
Presidente del Directorio	Borrero Vivero J. M.
Principal	Rivera Bautista C. J.
Principal	Alvarado Díaz O. B.
Principal	Alarcón Chiriboga J. C.
Principal	Bayas Paredes S.
Principal	Miño Andrade E. M.
Alternos	Ochoa Rodríguez D. M.
Alternos	Del Pozo Stark H. S.
Alternos	Moncayo Racines S. A.
Alternos	Ribadeneira Jaramillo A.
Alternos	Orbe Montenegro G. O.
Alternos	González Corral F. S.
Alternos	Lalama Robayo G. C.
Secretario del Directorio	Eguiguren Riofrío S.

Fuente: CTH S.A.

Cada miembro del Directorio pertenece a cada uno de los siguientes comités: Comité de Auditoría, Comité de Riesgos, Comité de Cumplimiento, Comité de Ética y Comité de Retribuciones.

NEGOCIO

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. desarrolla mecanismos financieros orientados al fortalecimiento del financiamiento de vivienda en el Ecuador. Su actividad comprende principalmente la compra de cartera hipotecaria, la estructuración y titularización de cartera hipotecaria, así

como la participación en procesos vinculados al mercado de valores. En este marco, la entidad actúa dentro de la estructura como originador, estructurador, administrador de cartera, custodio y agente de pago, conforme a las funciones previstas en su objeto social.

La trayectoria de CTH dentro del mercado muestra experiencia tanto en titularizaciones de cartera propia como de terceros. Según el prospecto, desde 2003 participó en procesos de titularización hipotecaria y, hasta la fecha del documento, había ejecutado múltiples fideicomisos de cartera propia y procesos de terceros, lo que permite ubicarla como un participante especializado dentro del mercado secundario hipotecario.

Dentro de cada proceso los clientes con los que la CTH trabaja son:

Originación

- Promotores inmobiliarios
- Instituciones financieras

Titularización y colocación

- Bancos privados y públicos
- Cooperativas y mutualistas
- BIESS
- Inversionistas institucionales locales y extranjeros

PRESENCIA BURSÁTIL

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. ha titularizado su cartera hipotecaria en varias ocasiones, de las cuales 5 Fideicomisos Mercantiles se encuentran vigentes.

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Fideicomiso Mercantil CTH BID 1	2012	Q.IMV.212.2866	17.250.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil CTH 7	2014	SCV.IRQ.DRMV.2014.3001	25.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil CTH 8	2016	SCV.IRQ.DRMV.2016.2991	17.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil CTH 9	2017	SCVS.IRQ.DRMV.SAR.2017.22801	9.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil CTH 11	2020	SCVS.IRQ.DRMV.2020.00002653	20.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil CTH 12	2023	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094255	16.700.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. en circulación en el Mercado de Valores.

LIQUIDEZ INSTRUMENTOS	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Fideicomiso Mercantil CTH BID 1	1	11	17.250.000
Fideicomiso Mercantil CTH 7	1	5	25.000.000
Fideicomiso Mercantil CTH 8	1	4	17.000.000
Fideicomiso Mercantil CTH 9	1	3	9.000.000
Fideicomiso Mercantil CTH 11	1	5	20.000.000
Fideicomiso Mercantil CTH 12	1	2	16.700.000

Fuente: SCVS

La estructura legal de la titularización establece un aislamiento efectivo de los activos subyacentes respecto del riesgo de crédito del Originador y del Administrador de Cartera, mediante la constitución de un patrimonio autónomo independiente. Este mecanismo limita la exposición de los inversionistas a eventuales contingencias financieras de dichas contrapartes. Adicionalmente, la recaudación de la cartera fideicomitada es transferida de forma diaria a las cuentas del fideicomiso, lo que reduce significativamente el riesgo de contraparte y de apropiación indebida de flujos, fortaleciendo la seguridad operativa y la disponibilidad oportuna de recursos para el cumplimiento de las obligaciones del instrumento.

PERFIL ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA DE FONDOS

Para el presente proceso ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos es la compañía encargada de la administración del Fideicomiso CTH-8 FIMECTH 8.

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos se constituyó mediante escritura pública otorgada el 4 de marzo de 1994 ante la Notaria Décimo-Octava del cantón Quito, inscrita ante el Registro Mercantil del mismo cantón el 29 de marzo del mismo año, bajo la denominación social de compañía Administradora de Fondos y Fideicomisos Produfondos S.A. con un plazo de duración de 50 años.

Fue autorizada para operar como Administradora de Fondos y Fideicomisos por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. 94.1.5.2.1287 de junio 14 de 1994. Adicionalmente fue autorizada para actuar como Agente de Manejo en procesos de Titularización por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCQ.IMV.02.006.3774 de agosto 18 de 2002.

La Fiduciaria cambió su denominación social a ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y reformó sus estatutos sociales según consta de la escritura pública de 3 de mayo de 2013, ante la Notaria Tercera del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto de 2013.

2026 ACTUALIDAD	En la actualidad, ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es una empresa tecnológica, automatizada, con nuevos procesos, un enfoque comercial especializado por segmento y presencia en canales virtuales.
2022 IMAGEN CORPORATIVA	ANEFI S.A. cambia de imagen corporativa, lanza su APP, renueva su página web y crea nuevos productos de inversión.
2015 - 2020 SEGUNDA EXPANSIÓN	ANEFI S.A. descentraliza y expande sus operaciones con una gestión comercial focalizada y proactiva.
2014 CONSOLIDACIÓN	ANEFI S.A. consolida su grupo accionario, incorporando a profesionales destacados en los campos de economía y finanzas, y decide relanzar el negocio de fondos de inversión.
2012 CAMBIO DE OBJETO SOCIAL	Produbanco vende sus acciones a un grupo de 8 accionistas y la Superintendencia de Compañías aprueba el cambio de denominación de PRODUFONDOS a ANEFI S.A., Administradora de Negocios Fiduciarios.
1995-2011 EXPANSIÓN	PRODUFONDOS opera con sus dos líneas de negocio: negocios fiduciarios y fondos de inversión. Se posiciona entre las 5 mayores Administradoras de Fondos del mercado ecuatoriano, y entre las tres mejores, según publicaciones especializadas.
1994 CATASTRO PÚBLICO	PRODUFONDOS fue inscrita en el Catastro público del Mercado de Valores y obtuvo el permiso de operación, como parte del Grupo Financiero encabezado por Produbanco.
1994 CONSTITUCIÓN	ADMINISTRADORA DE FONDOS PRODUFONDOS S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito, el 04 de marzo de 1994, ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 14 de marzo de 1994.

Fuente: ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

La administradora de fondos tiene un capital autorizado de USD 1.000.000 y un capital suscrito y pagado de USD 1.000.000,00. Los accionistas son:

ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	NACIONALIDAD	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Pachano Bertero A. A.	Ecuatoriana	271.366	27,14%
Samaniego Ponce J. E.	Ecuatoriana	219.830	21,98%
Pachano Estupiñán L. A.	Ecuatoriana	162.000	16,20%
Morillo Paimann J. J.	Ecuatoriana	153.465	15,35%
Holding Quito P. V. S.A.S.	Ecuatoriana	63.439	6,34%
Velasco Pimentel F. X.	Ecuatoriana	50.830	5,08%
Solano de la Sala Torres C.	Ecuatoriana	35.000	3,50%
Bachmann J.	Ecuatoriana	34.070	3,41%
Muñoz Morillo B.	Ecuatoriana	10.000	1,00%
Total		1.000.000	100,00%

Fuente: SCVS

La Fiduciaria es gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio, Gerente General y el Presidente del Directorio, quienes tendrán las atribuciones que les compete según las leyes y las que le señalen el Estatuto. La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de gobierno de la compañía.

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos para el óptimo manejo administrativo, contable y financiero de los fideicomisos, cuenta con el sistema integrado GESTOR, el cual está desarrollado bajo el lenguaje de programación Oracle, y dirigido al manejo de cualquier tipo de fideicomiso, fondos de inversión, de pensiones,

titularización y activos de carteras. Gestor Fiducia a través de una estructura completamente parametrizable, admite la administración de fideicomisos de: Inversión, Titularización, Garantía, de Administración, de Prestaciones Sociales, Inmobiliario y sus diferentes especializaciones.

La Administradora mantiene cinco fondos de inversión, además de la administración de fideicomisos.

- Corto Plazo CP-1
- Seguro FS-2
- Óptimo
- FM-3
- Semilla FAS-5

Cada uno de los fondos mantiene características específicas y va enfocado a diferentes grupos de interés. En total la Administradora maneja más de USD 1.000 millones de activos en más de 12.000 negocios fiduciarios y fondos de inversión.

SERVIDOR MAESTRO (CUSTODIO)

En el marco de la estructura de titularización, el fideicomiso contempla la participación de un Servidor Maestro, cuyas funciones operativas y de control son ejercidas por delegación del agente de manejo, ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Para el cumplimiento de estas funciones, se designó a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., entidad con amplia experiencia en la estructuración y gestión de procesos de titularización hipotecaria, particularmente en cartera de vivienda, para ser el custodio en la etapa de amortización. Su participación dentro de la estructura responde a su capacidad técnica y conocimiento especializado en la administración y monitoreo de portafolios hipotecarios, así como a su experiencia en roles operativos y de soporte dentro de patrimonios autónomos. Durante la etapa de titularización las funciones las adquiere Banco Internacional S.A., quinta entidad bancaria más grande por su monto en activos del país. Las funciones como Servidor Maestro incluyen:

- Vigilar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos.
- Verificar y validar la información enviada por el administrador de cartera al fiduciario con respecto a la administración de la cartera transferida al fideicomiso.
- Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos.
- Monitorear la gestión del administrador de cartera.
- Generar información que sea requerida para el fiduciario, respecto al comportamiento de la cartera y la estructura financiera.
- Generar los reportes para los inversionistas dentro del proceso de titularización."

En definitiva, ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos presenta un perfil operativo sólido como agente de manejo del fideicomiso, sustentado en su trayectoria en el mercado fiduciario ecuatoriano, su autorización para participar en procesos de titularización y su experiencia en la administración de patrimonios autónomos y fondos de inversión. La entidad dispone de una estructura organizacional formal, con instancias de gobierno corporativo definidas, y de plataformas tecnológicas especializadas que permiten la gestión integral, control y trazabilidad de los flujos fiduciarios, lo que contribuye a la eficiencia operativa y a la mitigación de riesgos. Asimismo, el volumen de activos administrados y la diversidad de negocios fiduciarios evidencian una adecuada escala operativa y conocimiento técnico en este tipo de estructuras. No obstante, desde un enfoque conservador, su estructura de capital relativamente acotada frente al volumen administrado implica una dependencia relevante de la solidez de sus procesos y controles internos; en este contexto, la experiencia, capacidades operativas y herramientas tecnológicas de la fiduciaria constituyen un soporte favorable para la adecuada administración del fideicomiso y el cumplimiento de las obligaciones con los inversionistas.

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

El Fideicomiso Mercantil Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. fue constituido mediante Escritura Pública el 26 de agosto de 2016, ante el Notario Tercero del cantón Quito y reformado con fecha 4 de octubre de 2017, ante el Notario Décimo Octavo del cantón Quito.

Posteriormente, mediante Resolución SCVS,IRQ.DRMV.2016.2991, de fecha 14 de diciembre de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó el proceso de titularización de cartera hipotecaria, inscrito en el CPMV el 15 de diciembre de 2016 bajo el No. 2016.Q.13.001930.

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

La finalidad del Fideicomiso fue desarrollar un proceso de titularización, acorde con lo dispuesto en el art. 140 de la Ley de Mercado de Valores. Adquiriendo créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compra venta para que el Agente de Manejo en representación legal del Fideicomiso cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le correspondan como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios de vivienda y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución del Fideicomiso.

ETAPAS DE LA TITULARIZACIÓN

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

- Etapa de acumulación, durante la cual se mantiene el saldo insoluto de la emisión de títulos, mediante la reposición de créditos hipotecarios por la porción que se amortice.
- Etapa de repago o amortización, durante la cual, los saldos de los títulos emitidos se amortizan conforme se cancelan los créditos hipotecarios que respaldan la titularización.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.							
Agente de Manejo	Administradora de Negocios Fiduciarios, ANEFI S.A.							
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)							
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. durante la Etapa de Acumulación y, durante la Etapa de Titularización será Banco Internacional S.A.							
Administrador de Cartera Hipotecaria	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.							
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio, denominados de manera general "Títulos Valores".							
Monto de Emisión	Hasta por USD 17.000.000							
Monto Colocado	USD 17.000.000							
Valor del Activo	USD 17.000.000							
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contras los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.							
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Las tasas que pagan cada una de las clases son definidas en función de la Tasa Promedio Ponderada. Si la TPP es menor o igual a 12% pero mayor o igual a 8%, se pagará la TPP menos el margen establecido en la tabla inferior. Por otro lado, se pagará una proporción de la TPP en dos escenarios: en caso de que la TPP sea menor a 8%, y en caso de que la TPP sea mayor a 12%.							
CLASES	SERIE	# TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO TPP<8,00%	RENDIMIENTO SI 8%<TPP12%	RENDIMIENTO SI TPP>=12%
Clase Alpha	Serie 1	36	10.000	360.000	180	-	-	-
Clase A1	Serie 1	882	10.000	8.820.000	180	46,50%	TPP – 4,28%	64,33%
Clase A2	Serie 1	629	10.000	6.290.000	180	65,25%	TPP - 2,78%	76,83%
Clase A3	Serie 1	153	10.000	1.530.000	180	71,50%	TPP – 2,28%	81,00%
Patrimonio de Propósito Exclusivo	La finalidad del fideicomiso mercantil es desarrollar un proceso de titularización de cartera de vivienda con garantía hipotecaria, acorde a lo dispuesto en el libro II del Código Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.							

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Etapas	Período de Reposición: 0 meses. Período de Amortización: hasta 180 meses.
Mecanismo de Garantía	El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases; en tal virtud, a las clases subordinadas se imputarán hasta agotarlas, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a las clases privilegiadas se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública. Contrato de Fideicomiso de Titularización y el Reglamento de Gestión.
Objetivo	■ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. ■ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. ■ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.
Fecha de Emisión	dic-16
Fecha de Vencimiento	nov-31

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 82,67% es cartera por vencer, 1,66% es cartera vencida y 15,67% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 63 a 180 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 120 a 180 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA	ABRIL 2026
Tipo	Cartera hipotecaria de vivienda
Número de créditos	159 créditos
Saldo de capital promedio	USD 16.403,64
Tasa promedio ponderada	10,92%
Tasa promedio efectiva	11,48%
Relación Deuda - Avalúo:	24,52%
Relación Cuota - Ingreso:	24,49%
Plazo mínimo	63 meses
Plazo máximo	180 meses
Plazo transcurrido promedio	112 meses
Plazo remanente promedio	41 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial
	Desgravamen: 100% del saldo del crédito

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso FIMECTH 8 muestra, a abril de 2026, una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 24,49%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) promedio ponderado de 24,52%. Estos indicadores reflejan una estable situación financiera de la cartera titularizada.

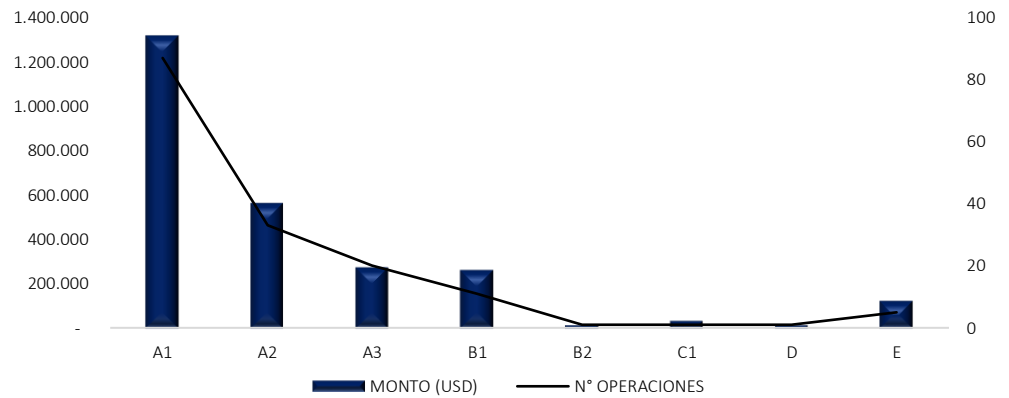
DISTRIBUCIÓN CARTERA

DISTRIBUCIÓN CARTERA	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN	#OPERACIONES	PARTICIPACIÓN
Menor a USD 10.000,00	175.659	6,73%	35	22,01%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	1.014.217	38,89%	73	45,91%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	813.531	31,19%	35	22,01%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	449.324	17,23%	13	8,18%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	49.688	1,91%	1	0,63%
Mayor a USD 50.001,00	105.761	4,05%	2	1,26%
Total	2.608.179	100,00%	159	100,00%

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 30 de abril de 2026 presentó el comportamiento que se observa en el siguiente gráfico, donde la mayoría de los créditos se encuentran con calificación A1, con un total de USD 1.315.563. El 17,33% del total de la cartera estuvo vencida o no devengó intereses y son aquellas operaciones comprendidas entre las calificaciones B1 y E.

DISTRIBUCIÓN CARTERA POR CALIFICACIÓN CREDITICIA



Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La estructura de la cartera de acuerdo con su distribución geográfica muestra concentración en la ciudad de Daule con 43,07% seguido por la ciudad de Guayaquil con 41% y Quito con 7,92%. El resto de las plazas representaron el 8,01%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	PARTICIPACIÓN
Daule	43,07%
Guayaquil	41,00%
Quito	7,92%
Otras plazas	8,01%
Total	100,00%

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

FLUJO DE PAGOS

Al 30 de abril de 2026, el flujo de pagos del Fideicomiso se mantuvo según los datos de la siguiente tabla:

PERIODO	CLASE ALPHA (USD)		CLASE A1 (USD)		CLASE A2 (USD)		CLASE A3 (USD)	
	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES
2017	-	151.239	1.568.005	539.768	-	514.384	-	132.939
2018	360.000	204.989	2.399.916	392.203	-	503.203	-	130.049
2019	-	-	2.001.451	242.057	-	503.203	-	130.049
2020	-	-	1.541.525	129.749	-	503.202	-	130.049
2021	-	-	1.309.103	30.970	248.819	502.248	-	130.049
2022	-	-	-	-	1.674.306	411.838	-	126.480
2023	-	-	-	-	1.389.759	271.625	-	117.402
2024	-	-	-	-	1.208.737	176.943	-	120.182
2025	-	-	-	-	1.107.514	99.113	-	130.789
2026	-	-	-	-	358.499	13.744	-	42.152
Total	360.000	356.229	8.820.000	1.334.747	5.987.632	3.499.504	-	1.190.140

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Ampliando lo descrito en la tabla anterior, se detalla que el saldo de capital por pagar a los inversionistas es de USD 1.832.368 correspondientes a las Clases A2 (USD 302.368) y A3 (USD 1.530.000), que se mantienen vigentes a abril de 2026, y un total pagado a los inversionistas por USD 15.167.632 de capital y USD 6.380.620 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
ALPHA	360.000	360.000	356.229	716.229	-
A1	8.820.000	8.820.000	1.334.747	10.154.747	-
A2	6.290.000	5.987.632	3.499.504	9.487.136	302.368
A3	1.530.000	-	1.190.140	1.190.140	1.530.000
Total	17.000.000	15.167.632	6.380.620	21.548.252	1.832.368

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado de capital por USD 16.593.236, provenientes de los abonos a cuotas en un 64,20% y por pre-cancelaciones en un 27,42%, el restante 8,38% es producto de abonos extraordinarios y reestructuraciones y ventas. Además de los intereses correspondientes a cada una de las cuotas cobradas.

AÑO	ABONOS EXTRAORDINARIOS (USD)	PRECANCELACIONES (USD)	REESTRUCTURACIONES Y VENTAS (USD)	ABONOS Y CANCELACIÓN DE CUOTAS (USD)	TOTAL RECUPERACIÓN (USD)
2015	29.740	20.921	-64.632	230.768	216.798
2016	343.152	681.874	27.873	1.199.310	2.252.209
2017	124.216	408.375	53.016	1.444.279	2.029.888
2018	160.708	781.277	-706	1.314.881	2.256.161
2019	81.380	391.555	-621	1.226.268	1.698.583
2020	198.444	380.434	-2.763	947.094	1.523.209
2021	61.290	474.227	-12.163	876.022	1.399.377
2022	181.587	421.784	5.883	832.247	1.441.501
2023	96.421	400.690	-5.114	835.550	1.327.547
2024	39.922	277.622	-31	785.866	1.103.379
2025	41.719	201.071	0	733.137	975.927
2026	16.956	110.076	14.531	227.095	368.658
Total	1.375.536	4.549.906	15.275	10.652.519	16.593.236

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

En este sentido, los flujos recibidos han sido suficientes para cubrir el pago de capital a los inversionistas. Por su parte, el pago de intereses se ha sustentado en el flujo generado por el cobro de intereses de la cartera, que de manera acumulada ascendió a USD 8.636.164, monto superior a los intereses pagados a los inversionistas a la fecha de corte.

MECANISMO DE GARANTÍA

Los Títulos Valores tendrán como mecanismo de garantía la subordinación entre clases de tal manera que a la(s) clase(s) subordinadas(s), se imputarán hasta agotarla(s), 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 establecida más adelante.

Se aclara que se ha establecido como mecanismo de garantía de la emisión que en tal virtud, a las clases subordinadas (Clase 3 respecto del resto de clases, de la Clase A2 respecto de la Clase A1 y Clase A1 respecto de la Clase Alpha) se imputarán hasta agotarlas, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a las clases privilegiadas se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso y Reglamento de Gestión.

- La Clase Alpha es privilegiada respecto de las clases A1, A2 y A3, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalentes al 4.622,22% del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso.
- La Clase A1 es privilegiada respecto de las clases A2 y A3, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalentes al 88,66% del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso.
- La Clase A2 es privilegiada respecto de la Clase A3, pero subordinada de las Clases Alpha y A1, y garantizada, igual que la Clase A3, por los activos remanentes del Fideicomiso.
- La Clase A3 es subordinada del resto de clases, se constituye de los activos remanentes que quedarían después del pago de las clases privilegiadas, representa un valor esperado y no un valor definitivo.

Para cumplir con lo anterior, de acuerdo con la etapa, los Títulos Valores tendrán la siguiente prelación en sus pagos.

Etapas de titularización

- Intereses atrasados de la Clase Alpha, si existieran.
- Intereses atrasados a la Clase A1, si existieren.
- Intereses atrasados a la Clase A2, si existieran.
- Intereses atrasados a la Clase A3, si existieren.
- Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago.
- Intereses de la Clase A2 del correspondiente mes de pago.
- Intereses de la Clase A3 del correspondiente mes de pago.

- Capital de la Clase Alpha, del correspondiente mes de pago.
- Capital de la Clase A1 del correspondiente mes de pago.
- Capital de la Clase A2 del correspondiente mes de pago.
- Capital de la Clase A3 y rendimiento.

Los niveles de subordinación definidos inicialmente son fijos en valor absoluto. Por lo tanto, conforme se amortiza la clase privilegiada, el respaldo del saldo por vencer de dicha clase, incrementa mes a mes, en términos de porcentaje de garantía.

Para abril de 2026, se mantienen vigentes las Clases A2 y A3. En consecuencia, la Clase A2 contó con una cobertura de 506,01%.

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		ABRIL 2026	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
Alpha	360.000	4622,22%	Cancelada	
A1	8.820.000	88,66%	Cancelada	
A2	6.290.000	24,32%	302.368	506,01%
A3	1.530.000		1.530.000	
Total	17.000.000		1.832.368	

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

El saldo de cartera titularizada, al 30 de abril de 2026, mantiene una cobertura total del saldo por pagar a los inversionistas parámetro que ha venido incrementando en el tiempo.

SALDO ACTIVOS DISPONIBLES/SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	SALDO ACTIVOS DISPONIBLES (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,58	2.901.719	1.832.368

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

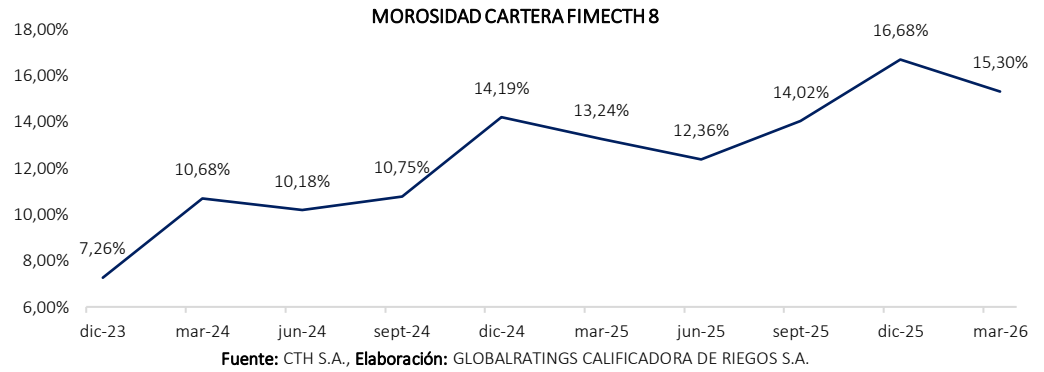
SINIESTRALIDAD

CLASES	SALDO CAPITAL (USD)	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SINIESTRALIDAD/SALDO
A2 y A3	1.832.368	34.815	1,90%

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

El Índice de Siniestralidad en base a un escenario pesimista está cubierto por los mecanismos de garantía de la titularización en estudio, se espera de acuerdo con el escenario planteado que, para el 30 de abril de 2026, USD 34.815 sean pérdida y se espera que de acuerdo con el escenario planteado una pérdida aproximada de 1,90%.

La morosidad de la cartera titularizada del Fideicomiso Mercantil CTH 8 mantiene una lectura asociada al comportamiento propio de una estructura en amortización, en la cual la reducción progresiva del saldo insoluto puede incrementar la sensibilidad relativa de la cartera vencida sobre el portafolio remanente. No obstante, el nivel de riesgo de la clase privilegiada continuaría respaldado por la estructura de prelación y los mecanismos propios de la titularización, permitiendo que eventuales presiones de mora se mantengan bajo un escenario administrable. De acuerdo con la última rendición de cuentas, correspondiente al período comprendido entre octubre de 2024 y septiembre de 2025, se cancelaron 32 créditos, no se registraron créditos refinanciados ni reestructurados dentro del período de corte y se reportaron cinco procesos judiciales relacionados con cobro litigioso de cartera y ejecución de garantías, de los cuales cuatro permanecen activos y uno consta como terminado. Adicionalmente, durante el período se aprobaron diferimientos y un refinanciamiento a través del Comité de Vigilancia, mientras que una reestructuración fue aprobada en octubre de 2025, fuera del período formal de la rendición.



En la etapa de estructuración se evaluaron tres escenarios (optimista, probable, pesimista) para medir la exposición del comportamiento de la cartera incorporada al Fideicomiso.

ESCENARIOS	MORA	SINIESTRALIDAD	PREPAGO
Optimista	8,95%	0,35%	4,82%
Probable	15,03%	1,11%	4,00%
Pesimista	21,72%	1,90%	4,82%

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

En la actualidad con la cartera en libros del Fideicomiso, la morosidad de la cartera vencida más aquella que no devenga interés alcanza el 17,33% sobre saldo actual, debe considerarse que al momento de modelar la mora se estableció un solo porcentaje en función de cada escenario.

De acuerdo con el contrato del Fideicomiso los tenedores de la clase subordinada percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso una vez atendidos los gastos, intereses y otros cargos que registre el Fideicomiso.

Como complemento al análisis de morosidad, siniestralidad y mecanismos de garantía, se incorporó un ejercicio de suficiencia de flujos bajo escenarios de estrés. El modelo parte de los flujos proyectados de la cartera vigente a abril de 2026 y los contrasta con el cronograma remanente de pago de los valores emitidos, considerando la caja inicial disponible, los gastos operativos del fideicomiso, la siniestralidad proyectada y la prelación contractual de pagos. En FIMECTH 8, las clases Alpha y A1 se encuentran canceladas, por lo que el ejercicio se concentra en la Clase A2 como tramo preferente vigente y en la Clase A3 como tramo subordinado/residual.

ESCENARIO	REDUCCIÓN DEL RECAUDO PROYECTADO	RESULTADO CLASE A1	COBERTURA / LECTURA TÉCNICA
Base	0.00%	Cumple	Flujo suficiente bajo condiciones proyectadas.
Estrés leve	10.00%	Cumple	Mantiene holgura frente al servicio de deuda preferente.
Estrés moderado	20.00%	Cumple	La subordinación continúa absorbiendo desviaciones de flujo y permite cubrir integralmente A2 y A3.
Punto de quiebre integral A2+A3	26.77%	Límite técnico	Reducción máxima aproximada del recaudo antes de comprometer la suficiencia integral de las clases vigentes.
Estrés alto	30.00%	Cumple A2 / Presión A3	Escenario superior al punto de quiebre integral; la Clase A2 se mantiene protegida, pero la presión se traslada a la Clase A3.
Punto de quiebre Clase A2	71.38%	Límite técnico A2	Reducción máxima aproximada del recaudo antes de comprometer la suficiencia de la Clase A2.
Estrés superior	75.00%	No cumple	Escenario superior al punto de quiebre de la Clase A2.

Elaborador por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Sobre el escenario base se aplicaron reducciones progresivas del recaudo proyectado, como aproximación al efecto combinado de mayor mora, rezago de cobranza y menor recuperación oportuna. Bajo los supuestos aplicados, la Clase A2 mantiene suficiencia de flujos hasta una reducción aproximada de 71,38% del recaudo proyectado. La cobertura integral de las clases A2 y A3 se mantiene hasta una reducción aproximada de 26,77%; por encima de dicho nivel, la presión de flujo se concentra principalmente en la Clase A3, sin comprometer la suficiencia del tramo preferente hasta escenarios de deterioro significativamente más severos.

El resultado no debe interpretarse como una estimación puntual de morosidad futura, sino como una medición de tolerancia de flujo. La morosidad observada corresponde a una fotografía del saldo vencido y no devenga a la fecha de corte, mientras que el ejercicio de estrés mide la capacidad de la estructura para absorber reducciones hipotéticas en la cobranza proyectada. En consecuencia, el mecanismo de subordinación continúa protegiendo a la Clase A2 frente a desviaciones relevantes del activo subyacente, mientras que la Clase A3 mantiene una

exposición residual superior al comportamiento efectivo de las recuperaciones y de los activos remanentes del fideicomiso.

Es importante destacar que la cartera remanente a la liquidación del Fideicomiso se transfiere al tenedor de la clase subordinada y que los haberes de los inversionistas de las clases A2 se encuentran en etapa de amortización. En otras palabras, el riesgo de morosidad si lo hubiera, lo asume el tenedor actual. Debe puntualizarse, además, que la cartera pendiente de cobro está garantizada por hipotecas con una relación deuda avalúo (DAV) del 24,52%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro. En consecuencia, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., que el Fideicomiso está en capacidad de cubrir los montos pendientes de pago.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de abril 2026 contabilizaron USD 2.901.719 compuestos principalmente de cartera de créditos (89,88%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 2.901.719 compuestos principalmente por valores en circulación (99,99%). El patrimonio, compuesto únicamente por el capital social fue de USD 1.000.

Los gastos que tuvo el Fideicomiso alcanzaron la suma de USD 101.283, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (99,18%), mientras que los ingresos fueron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (97,33%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (ABRIL 2026)	MONTO (USD)
Activos	2.901.719
Activos corrientes	1.006.097
Fondos disponibles	114.665
Activos financieros	891.432
Cartera de créditos	712.557
<i>Por vencer</i>	526.816
<i>Cartera refinanciada por vencer</i>	56.616
<i>Cartera reestructurada por vencer</i>	5.460
<i>Cartera que no devenga intereses</i>	48.489
<i>Cartera refinanciada que no devenga intereses</i>	16.451
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses</i>	15.396
<i>Cartera vencida</i>	29.110
<i>Cartera refinanciada vencida</i>	8.957
<i>Cartera reestructurada vencida</i>	5.262
Cuentas por cobrar	178.876
Activos no corrientes	1.895.622
Activos financieros no corrientes	1.895.622
Cartera de créditos l/p	1.895.622
<i>Por vencer l/p</i>	1.327.570
<i>Refinanciada por vencer l/p</i>	194.378
<i>Reestructurada por vencer l/p</i>	45.354
<i>Cartera que no devenga intereses l/p</i>	103.351
<i>Cartera refinanciada que no devenga intereses l/p</i>	95.532
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses l/p</i>	129.437
Pasivos	2.900.719
Pasivos corrientes	1.845.042
Porción corriente valores emitidos	1.844.702
<i>Valores de titularización</i>	1.832.368
<i>Intereses por pagar</i>	12.334
Otros pasivos corrientes	340
Pasivos no corrientes	1.055.677
Porción no corriente valores emitidos	1.055.677
<i>Valores de titularización</i>	1.055.677
Patrimonio	1.000
Capital social	1.000
Gastos	101.283
Intereses causados	100.453
Gastos de operación	830
Ingresos	101.283
Intereses y descuentos ganados	98.575
Otros ingresos	2.708

Fuente: ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La estructura del Fideicomiso CTH-8 ha mostrado un comportamiento operativo y de flujos consistente con lo previsto en su diseño, permitiendo atender de forma oportuna las obligaciones de la Clase A2 desde el inicio de la amortización en 2017. La recuperación acumulada de capital e intereses, junto con una proporción relevante de pagos ordinarios y precancelaciones, ha contribuido a sostener la liquidez del esquema. Este desempeño se ve reforzado por el mecanismo de subordinación entre clases, que otorga prelación a la Clase A2 y ha incrementado progresivamente su nivel de cobertura hasta 506,01%, además del respaldo real de la cartera mediante hipotecas de primer grado y coberturas de seguros, lo que fortalece la capacidad de absorción de pérdidas bajo escenarios de estrés.

No obstante, el fideicomiso enfrenta presiones altas derivadas del deterioro de la cartera, reflejado en una morosidad consolidada del 17,33%, presión sobre el margen financiero contable, producto de mayores intereses causados frente a los intereses y descuentos ganados. Adicionalmente, la cobertura de los activos sobre el saldo por pagar a los inversionistas se mantiene ajustada, lo que exige un seguimiento continuo del desempeño de la cartera y de los flujos futuros. Si bien estos factores impactan principalmente a las clases subordinadas, la estructura vigente conserva capacidad suficiente para cumplir con los pagos del tramo privilegiado, siempre que se mantengan controles adecuados sobre la morosidad y la gestión de cobranza.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN
AAA (Clase A2)
AA (+) (Clase A3)

AAA: *El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.*

AA: *El patrimonio autónomo tiene muy buena capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.*

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del originador para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones de los respectivos contratos.

El Informe de Calificación de Riesgos al Fideicomiso Mercantil CTH 8 ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre
 Presidente Ejecutivo

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en junio 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN ORIGINADOR Y ADMINISTRADORA	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información proveniente de la estructuración financiera. Información proveniente de la estructuración legal. Calidad del activo subyacente.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Titularización.
OTROS	Otros documentos que se consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
IMPACTO DEL ENTORNO	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
GENERACIÓN DE FLUJOS	Numeral 2, Artículo 77, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IDONEIDAD DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
LEGALIDAD Y FORMA DE TRANSFERENCIA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
ADMINISTRADORA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
BIENES INMUEBLES	Numeral 2, Artículo 77, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.