

Ecuador
Títulos con Respaldo de
Créditos Hipotecarios

Fideicomiso Mercantil FIMEPCH1

Valores PCHTH 1

Calificación (Octavo seguimiento)

Tipo Instrumento	Calif. Anterior	Calif. Actual	Ultimo Cambio
Clase A1	AAA	AAA	--
Clase A2	AA+	AA+	--
Clase B	A	A	--

Descripción de la Estructura:

Originador: Banco Pichincha

Activo Subyacente: Cartera Hipotecaria

Administración Fiduciaria: CTH S.A.

RESUMEN CLASE A1				
	Clase A1	Clase A1	Clase A1	Clase A1
Fecha Emisión	28-jul-06	28-jul-06	28-jul-06	28-jul-06
Fecha Vencimiento	15-dic-15	15-ago-16	15-sep-16	15-mar-17
Monto Emitido	5,000,000	14,400,000	35,600,000	18,970,000
Saldo de Capital	1,690,889	6,973,754	18,160,611	11,742,892
Amort. Capital	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
Amort. Interés	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
Interés (como % de TPP Créditos)	62.82%	62.82%	62.82%	62.82%

RESUMEN CLASES A2 Y B		
	Clase A2	Clase B
Fecha Emisión	28-jul-06	28-jul-06
Fecha Vencimiento	15-ago-17	15-nov-18
Inicio Etapa Amort.	15-jul-17	15-oct-18
Monto Emitido	3,400,000	7,649,959.22
Saldo de Capital	3,400,000	7,649,959.22
Amort. Capital	Mensual	Mensual
Amort. Interés	Mensual	Mensual
Interés (como % de TPP Créditos)	73.65%	100%

Contactos

Patricia Pinto
(593 2) 222 23 23
pintop@bankwatchratings.com

Carlos Ordóñez
(593 2) 254 83 93
carlosordonez@bankwatchratings.com

Lorena Oliva
(593 2) 254 83 93
loliva@bankwatchratings.com

FECHA COMITE: Julio 30, 2010

ESTADOS FINANCIEROS A: Mayo 15, 2010

RAZONAMIENTO DE LA CALIFICACION

Luego de analizar los balances interinos del Fideicomiso Mercantil FIMEPCH1 con corte al 15 de mayo de 2010 y la demás información presentada, el Comité de Calificación de Bankwatch Ratings S.A. decidió **mantener la calificación de la Clase A1 en AAA, y mantener las calificaciones de las clases A2 y B en AA+ (doble A más) y A respectivamente.** De acuerdo a la Ley de Mercado de Valores, estas categorías tienen la siguiente definición:

AAA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

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

A: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene buena capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

Las tres clases fueron emitidas el 28 de julio de 2006, y desde junio 08, la totalidad de la clase A1 se encuentra en etapa de amortización.

La calificación otorgada a la Clase A1 se fundamenta en que ésta es capaz de hacer frente a los pagos de capital e intereses en tiempo y forma, habiendo simulado el comportamiento esperado de la cartera en un escenario de estrés AAA.

La calificación de la clase A2 se fundamenta en que ésta es capaz de hacer frente a los pagos de capital e intereses en tiempo y forma, habiendo simulado el comportamiento esperado de la cartera en un escenario de estrés AA+.

La calificación otorgada a la Clase B se fundamenta en que ésta es capaz de hacer frente a los pagos de capital e intereses en tiempo y forma, habiendo simulado el comportamiento esperado de la cartera en un escenario de estrés A. En este caso, se considera que de acuerdo a la escritura la clase B puede cancelarse mediante la transferencia al inversionista del saldo de cartera, al 100% de su valor nominal

Al ser la clase residual, la clase B es más sensible a la reducción del exceso de intereses que se ha generado por una mayor tasa de prepagó, recompras de la cartera por parte del Originador, gastos mayores a lo proyectado inicialmente, y un menor rendimiento promedio de la

Las calificaciones de riesgo que realiza BankWatch-Ratings se fundamentan en la información que obtiene de los emisores y sus estados financieros auditados. En el caso de Grupos Financieros, el análisis se realiza sobre los estados financieros consolidados de la institución y sus subsidiarias. Contribuyen al proceso, la información pública disponible, información obtenida en las reuniones y conversaciones sostenidas con los ejecutivos de la institución, así como de otras fuentes que BankWatch-Ratings considera que son confiables. BankWatch-Ratings no audita ni verifica la información proporcionada. Las calificaciones de riesgo pueden modificarse, o dejarse sin efecto, como resultado de ausencia de información, cambios en la situación de la entidad u otros motivos. La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún tipo de valores. Las Calificaciones de riesgo no constituyen un comentario respecto de la suficiencia del precio de mercado, la conveniencia para un inversionista en particular o la naturaleza de una posible exención tributaria, o de imposiciones tributarias que afecten al instrumento calificado.



cartera. No obstante, la menor morosidad observada de la cartera, respecto a lo proyectado permite que la fortaleza de la estructura se recupere en el tiempo.

El activo subyacente está compuesto principalmente por cartera, la cual conserva su buena calidad, presentando a la fecha de corte de este informe solamente un 0.12% de cartera con más de 3 cuotas vencidas.

Desde junio 08 hasta el corte de este informe, el Originador ha realizado recompras de cartera de USD 70.9M mensuales en promedio, motivadas por el interés de liberar sus garantías hipotecarias y utilizarlas para el otorgamiento o gestión de cobro de otras operaciones. Este hecho se suma al prepago en cuanto a acelerar el tiempo de recuperación de la cartera y por tanto reducir la generación de intereses respecto al flujo teórico.

CTH actúa como agente de manejo y le ha delegado la función de Administrador de la Cartera al Banco Pichincha C.A., quien cuenta con la estructura adecuada y la experiencia para cumplir con la función encomendada. Banco Pichincha mantiene una calificación en escala local otorgada por Bankwatch Ratings (BWR) de AA+.

CTH cuenta con una calificación local otorgada por BWR de AA. Se considera que la institución cuenta con los sistemas adecuados para ejercer las funciones de coordinador general de la Administración.

■ HECHOS RELEVANTES

Modificatoria de la escritura del Fideicomiso

El 13 de abril del 2007 la Asamblea de Tenedores aprobó la modificatoria de la escritura del Fideicomiso, que incluye los siguientes aspectos:

- El valor de interés a cancelarse el 16 noviembre 2007, por concepto del cierre del 15 de noviembre 07 se realiza con la Tasa Promedio Ponderada (TPP) calculada al cierre del 15 de octubre 2007. No se amortiza capital en esta fecha.
- El valor del interés a cancelarse el 16 de diciembre 07, por concepto de cierre del 15 de diciembre 07 será con la TPP calculada al día de cierre de 15 de Octubre 07 y el valor de la amortización de capital corresponderá a la sumatoria de la recuperación de capital entre el 16 de octubre al 15 de noviembre 2007, más el exceso de flujos calculado al 15 de noviembre 2007.
- A partir del 16 de enero 2008 el interés se calcula con la TPP del día de cierre del segundo mes inmediato anterior al del día de cierre y el capital se paga en función de la recuperación de capital del mes inmediato anterior al del día de cierre que se paga.

■ EVOLUCIÓN DEL COLATERAL

Resumen Colateral a:	15-may-10
Monto Cartera (USD)	
Original (calificado)	88,075,578.63
Original (emitido)	85,019,959.22
Actual	51,803,899.49
Número de Créditos actual	2,608
Monto Promedio Crédito Actual (US)	19,863.46
Deuda/ Gía promedio ponderado (%)	
Original (calificado)	53.00
Actual	41.71
Dividendo/ Renta promedio ponderado (%)	
Original (calificado)	20.03
Actual	21.28
Plazo promedio ponderado remanente (meses)	
Original (calificado)	124
Actual	93
Tasa Interés promedio ponderada (%)	
Original (calificado)	11.54
Actual	10.41
Concentración Regional (%):	
Pichincha	72.50
Guayas	18.39
Azuay	3.32
Manabí	1.76
Imbabura	1.22
Otras Provincias (<1%)	2.82
TPA Promedio Plazo Emisión	10.58%

La presente emisión se encuentra respaldada por 2.608 créditos hipotecarios de vivienda originados por Banco Pichincha, con un monto promedio de USD 20 M y una tasa de interés promedio ponderada de 10.41%. Todos los créditos tienen vencimientos mensuales y están protegidos por seguros de desgravamen y seguro de daños sobre el inmueble en garantía.

El saldo insoluto de los títulos emitidos es de USD 49,618 M frente a un saldo de cartera de USD 51,803 M y recursos líquidos netos por USD 1,352M; estos últimos serán utilizados principalmente para la próxima amortización mensual de capital y pago de intereses a las clases.

La cartera muestra un promedio ponderado de la relación deuda/garantía actual (DAV) de 41.71% y una relación dividendo / ingreso (CIN) de 21.28%, indicadores que son mejores a los límites que establece el Fideicomiso (DAV de hasta 82% y CIN al momento de la originación del crédito de hasta 40%).

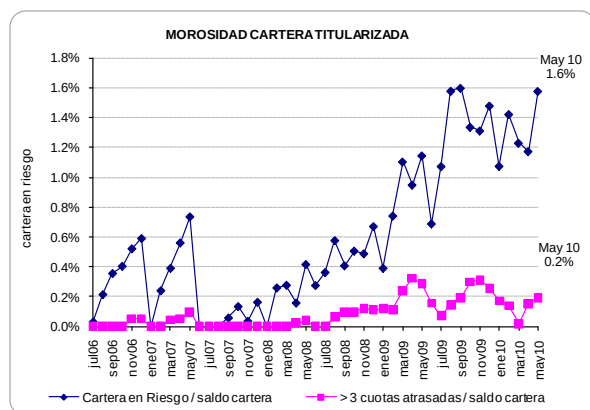
A continuación se presenta la distribución de estos dos indicadores:



DAV POR RANGOS	
< 10%	2.39%
entre 10% y 19%	7.53%
entre 20% y 29%	12.06%
entre 30% y 39%	20.83%
entre 40% y 49%	25.35%
entre 50% y 59%	20.47%
entre 60% y 69%	10.75%
entre 70% y 82%	0.62%
	100.00%

CIN POR RANGOS	
< 10%	8.03%
entre 11% y 20%	35.82%
entre 21% y 30%	40.92%
entre 31% y 40%	14.50%
Más de 40%	0.73%
	100.00%

Con respecto a la morosidad de la cartera, esta se mantiene baja, ayudada en parte por las compras que el Originador ha realizado en varias ocasiones de cartera que presentaba cuotas vencidas. No se esperan más recompras de cartera morosa puesto que la totalidad de la clase A1 se encuentra en etapa de amortización desde junio 08. La cartera en riesgo representa únicamente el 1.6% de la cartera total y solamente el 0.2% de los créditos tienen más de 3 cuotas vencidas.



* Cartera en riesgo incluye cartera con atrasos desde 60 días.

Por otro lado, desde junio 08 hasta el corte de este informe, el Originador ha realizado recompras de cartera vigente por USD 70.9 M mensuales en promedio, motivadas por el interés de liberar sus garantías hipotecarias y utilizarlas para el otorgamiento o gestión de cobro de otras operaciones.

Las recompras de cartera han sido menores este año, incidiendo en la disminución de la tasa de prepagó anual (TPA). En promedio la TPA de la cartera se estima en 10.58% y sin considerar las ventas sería de 7.75 %. Es importante indicar que incrementos en el prepagó afectan principalmente a la clase B por la menor generación futura de intereses.

La tasa de interés promedio de la cartera se ha reducido principalmente por la tendencia a decrecer de la tasa pasiva referencial y por los límites impuestos a la tasa efectiva de vivienda. Esto, sumado a un mayor peso de las clases A2 y B, que tienen un cupón de interés mayor; hacen que el exceso de interés disponible luego del pago de intereses a las clases emitidas se reduzca. La tasa efectiva de la cartera se ha visto limitada por la tasa máxima legal del segmento de vivienda que al corte de este informe se encuentra en 10.78% en términos nominales.

Por último, el plazo promedio ponderado remanente de la cartera es de 93 meses frente a un plazo promedio ponderado de los valores en circulación de 85 meses. Además, la cartera presenta dispersión en cuanto a sus fechas de vencimiento. El 38% de la cartera a la fecha de corte del análisis tiene un vencimiento que sobrepasa el plazo legal de la última serie de la titularización es decir 101 meses.

EVOLUCIÓN DE LA EMISIÓN

La emisión está dividida en las clases A1, A2 y B, cuya tasa de interés representa un porcentaje de la tasa promedio ponderada de la cartera subyacente calculada con anterioridad de dos meses.

El mecanismo de garantía establecido para la emisión es la subordinación de pago de la Clase B respecto de las Clases A2 y A1, y la subordinación de la Clase A2 respecto de la Clase A1.

A partir de junio 08 la totalidad de la clase A1 se encuentra en etapa de amortización, por lo que todo el capital y el interés extraordinario que se recaude se utilizarán para la amortización de esta clase hasta su cancelación. Al corte de este informe el Fideicomiso ha cancelado capital de la clase A1 por un total de USD 35.401 M.

FLUJOS DEL FIDEICOMISO

La clase A1 se encuentra en etapa de amortización, por lo que, de acuerdo a lo indicado en la escritura del Fideicomiso, todo el flujo recaudado desde ese mes, luego de cubrir los gastos del Fideicomiso y el interés de los títulos emitidos deberá ser utilizado para pagar el capital de la clase preferente.

Al 15 de mayo del 2010 los fondos disponibles del FIMEPCH1 tienen un saldo de USD 1,352 M, excedente que representa el 2.53% del activo del Fideicomiso, y que se encuentra depositado en la cuenta que mantiene el Fideicomiso en el Banco Pichincha. Las fuentes del excedente se explican a continuación.

GENERACIÓN DE FONDOS DISPONIBLES (USD Miles)	
Effectivo inicial (28-julio-2006)	1
(+) Capital recuperado	54,319
(-) Compra de Cartera para reposición	21,103
Flujo Proveniente de Capital	33,216
(+) Interés recaudado (cartera+otros)**	31,263
(-) Gastos del fideicomiso	3,038
(-) Interés ordinario pagado a clases A1, A2 y B ***	21,054
(-) Pagos al originador	469
Flujo Proveniente de Exceso de Interés	6,703
Effectivo Generado por Capital e Interés	39,919
(-) Capital pagado a clases*	35,402
(-) Interés extraordinario pagado a clase B	3,165
Effectivo pendiente de utilización	1,354
Ajustes:	
(-) Cuentas x cobrar al originador	2
(+) Intereses pagados días después del corte del reporte	-
Effectivo final según balance (15-mayo-10)	1,352

* Corresponde a los intereses recibidos de la cartera y a otros ingresos

**Corresponde a amortización de capital con interés y con capital recuperado

El excedente de caja corresponde principalmente a recuperaciones de capital que serán utilizados para la siguiente amortización mensual de la clase preferente.

Los honorarios al agente de manejo y al administrador de la cartera, mantienen un valor aproximado al establecido en la escritura del Fideicomiso.

ANÁLISIS DE CAPACIDAD DE PAGO

Habiendo realizado un análisis de estrés de la cartera de acuerdo a los niveles de morosidad y pérdidas acumuladas de la cartera actual, el nivel de prepago, el plazo promedio ponderado del colateral y de los bonos, la estructura de costos vigentes y el saldo insoluto de las clases A1, A2 y B a mayo 2010, se determina que éstas podrían cumplir con sus obligaciones dentro de los plazos legales en los escenarios de estrés establecidos para los escenarios AAA, AA+ y A, respectivamente.

Se considera que de acuerdo a la escritura la clase B podría pagar a los inversionistas mediante la transferencia del saldo de la cartera al 100% de su valor nominal.

BANCO PICHINCHA (Originador y Administrador de Cartera)

El Banco Pichincha, constituido en Ecuador en el año 1906, es la cabeza del grupo financiero más grande del Ecuador.

El Grupo tiene cobertura nacional y regional, a través de sus subsidiarias (Banco Financiero del Perú, Pichincha Panamá, y en los Estados Unidos la Agencia Miami.) Desde enero del 2007 cuenta con una oficina de representación en Madrid con actividades informativas.

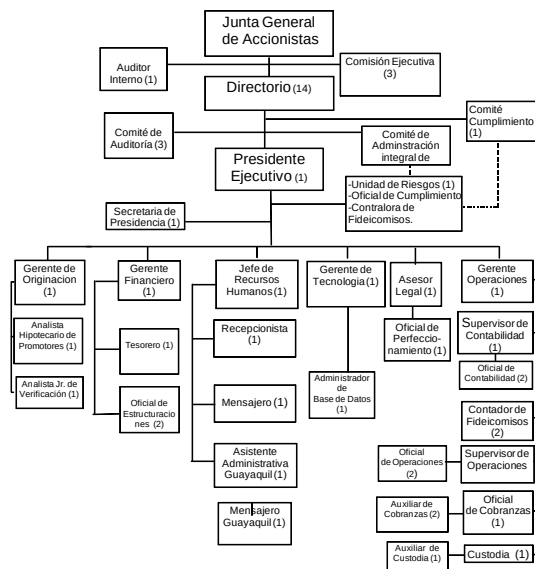
La Institución mantiene la buena imagen de marca en el mercado debido a su larga trayectoria en el País, en la que ha fundamentado su buen nombre y por tanto la confianza de sus clientes. Esta confianza le ha otorgado una ventaja competitiva de largo plazo debido a la diversificación de su fondeo. A Junio 2010 el Banco Pichincha participa del 32.05% de los depósitos a la vista del sistema de bancos privados del país.

Banco Pichincha mantiene una calificación de AA+ en escala local otorgada por BankWatch Ratings. La calificación se sustenta en el mantenimiento estable de los resultados en las diferentes áreas de negocios, e incorpora las tendencias positivas que se esperan a pesar de la incertidumbre existente a nivel macroeconómico y la vulnerabilidad actual del sistema financiero a las decisiones del Gobierno y al giro de la economía.

Con respecto a su rol de Administrador de Cartera del presente Fideicomiso, consideramos que cuenta con la

infraestructura humana y técnica adecuada para tal efecto.

CTH S.A. (AGENTE DE PAGO)



CTH S.A. actúa en el presente proceso de titularización como Agente de Manejo (Administrador General). La empresa cuenta con una calificación global en escala local de AA otorgada por BankWatch Ratings.

Se considera que la institución cuenta con la estructura administrativa, capacidad técnica y experiencia para manejar la presente titularización.

A continuación se muestra la evolución de la cartera administrada por CTH.

