

## INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DEL DIRECTORIO POR EL PERÍODO ANUAL 2021

### Entorno

Después de más de una década de incertidumbre respecto del rumbo del país, el 2021 fue un año en que el ambiente de confianza regresó en algunos aspectos. El resultado de las elecciones de abril reportó una mejora, inmediata, en lo que respecta al índice de riesgo país, que mide la percepción del mercado internacional de inversionistas, con la consecuente tranquilidad en los mercados financieros externos e internos. Este cambio de percepción permitió también que, gracias a una gestión efectiva del nuevo gobierno, se consiga un abastecimiento suficiente de vacunas, sumado a una eficiente campaña de vacunación, con la colaboración del sector privado, llegando a uno de los más altos niveles de cobertura en la región. Esto infundió tranquilidad en la población e influyó para que en el último trimestre se consiga una recuperación del crecimiento económico, mayor al esperado.

El nuevo gobierno ha mantenido una política de puertas abiertas, tanto en la política interna como en las relaciones internacionales. En el ámbito local, al no tener mayoría en la asamblea de legisladores, ha visto que sus propuestas de reforma no tienen suficiente respaldo. Sin embargo, la principal propuesta de reforma económica, que permitiría un manejo más adecuado de las finanzas públicas, se aprobó por ministerio de la ley. Han habido manifestaciones de grupos extremistas, pero sin mayor respaldo popular. Desafortunadamente, se han dado enfrentamientos entre grupos narcoterroristas que han creado un ambiente de inseguridad. Quedan pendientes reformas a las leyes laborales que permitan reducir el empleo no adecuado y desempleo. Existe la decisión de lograr acuerdos de libre comercio e inversión con los países y mercados más importantes.

Se ha mantenido la estabilidad del sector financiero, a pesar de los efectos que la pandemia causó en la capacidad de pago de personas y empresas. Se evidencia un crecimiento moderado de la liquidez y la cartera vencida ha tenido una evolución favorable. Las instituciones financieras han permitido que los planes de pago y demás condiciones, se ajusten a las particularidades de cada deudor. Queda pendiente todavía una mayor reactivación económica, que, como ya se mencionó, en el último trimestre del 2021 presentó señales alentadoras.

El sector de la construcción ha sido uno de los más afectados en los últimos años. Desde la aprobación, y posterior derogatoria, de la ley de plusvalía, no ha logrado recuperar su dinamismo, agravado por la pandemia en el 2020.

### Mercado Hipotecario de Vivienda

#### Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variación 2020 & 2021
Bancos	389.23	533.00	574.59	533.98	366.82	554.72	51.23%
Bancos VIP	88.66	143.11	172.40	135.50	87.96	116.79	32.77%
Mutualistas	56.72	73.64	85.14	78.83	34.52	57.91	67.75%
Mutualistas VIP	8.25	8.98	21.44	20.43	31.70	71.00	123.97%
Sociedades Financieras	0.59						
Cooperativas S1 y S2	75.76	204.49	357.28	363.00	223.72	376.17	68.14%
Cooperativas VIP			0.14	2.82	-	0.07	
<b>Total sin BIESS</b>	<b>619.22</b>	<b>963.22</b>	<b>1,210.97</b>	<b>1,134.56</b>	<b>744.72</b>	<b>1,176.67</b>	58.00%
BIESS	1,022.10	851.68	769.71	564.66	376.35	596.70	58.55%
<b>Total con BIESS</b>	<b>1,641.32</b>	<b>1,814.90</b>	<b>1,980.69</b>	<b>1,699.22</b>	<b>1,121.08</b>	<b>1,773.37</b>	58.18%

Fuente: Banco Central del Ecuador y BIESS.

En el 2021, la originación de cartera hipotecaria, en el sector financiero, recuperó niveles similares a aquellos del 2019; sin embargo, esos niveles fueron inferiores a los del 2017 y 2018. La demanda no se llegó a recuperar a pesar de que las instituciones financieras mantuvieron niveles de liquidez superiores a los de los últimos 5 años. Las cooperativas han superado los niveles de originación de los últimos 6 años. En cuanto al BIESS, también recuperó niveles similares a los años previos a la pandemia, pero su originación en el 2021 fue equivalente al 58% de lo alcanzado en el 2016.

### Saldos de Cartera

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	Variación 2020-2021
Bancos	1,957.03	2,118.50	2,254.13	2,343.40	2,306.88	2,238.84	-2.95%
Bancos VIP	22.70	88.77	62.66	42.67	36.40	85.93	136.09%
Mutualistas	223.95	257.92	293.17	312.71	297.48	298.36	0.30%
Mutualistas VIP	9.06	13.00	10.37	18.26	15.79	24.64	56.02%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP	93.69	168.90	383.16	531.92	644.90	739.81	14.72%
Titularizado Bancos	124.69	53.39	38.94	24.65	18.53	185.15	899.19%
Titularizado Mutualistas	80.86	65.10	52.35	41.97	34.39	26.17	-23.89%
CTH (más Titularizado)	61.10	56.11	55.90	58.67	53.69	49.53	-7.74%
Cooperativas (S1 y S2)	337.08	437.35	683.94	908.55	980.16	1,081.06	10.29%
Cooperativas VIP (S1 y S2)			0.13	2.90	2.87	2.73	-4.88%
<b>Total sin BIESS</b>	<b>2,910.16</b>	<b>3,259.05</b>	<b>3,834.61</b>	<b>4,285.70</b>	<b>4,391.07</b>	<b>4,732.22</b>	<b>7.77%</b>
IESS / BIESS *	6,154.90	6,665.80	7,008.10	7,100.00	7,015.00	6,900.00	-1.64%
<b>Total con BIESS</b>	<b>9,065.06</b>	<b>9,924.85</b>	<b>10,842.71</b>	<b>11,385.70</b>	<b>11,406.07</b>	<b>11,632.22</b>	<b>1.98%</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

\*Datos extraoficiales.

El inventario acumulado de crédito hipotecario, en el sistema financiero, ha crecido lentamente en los últimos 3 años, en línea con la evolución de demanda de vivienda. De la cartera privada total, sin BIESS, los bancos tienen una participación del 66% incluyendo su participación en el programa VISIP y titularizaciones; las cooperativas acumulan una participación del 23%, las mutualistas el 10% incluidas sus titularizaciones y de créditos del programa VISIP. El programa VISIP, tanto de bancos como de mutualistas representa el 18% del sistema financiero privado. Del total global, el sector financiero privado participa con el 41% y el BIESS con el restante 59%.

### Resultados

El resultado obtenido en el año analizado, es 224% mejor que el 2020, año en que se tuvieron que adoptar medidas de prudencia importante debido a los efectos de la pandemia en los ingresos de las familias y negocios. También contribuyeron en este resultado la liquidación de una clase subordinada, una importante reducción del costo financiero y la mejora en los ingresos por servicios. El retorno sobre patrimonio fue del 14.96%

## Calidad de Activos

<b>Cartera Propia y Administrada</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Cartera Vencida / Total	0.51%	0.36%	0.40%	0.37%	0.65%	0.42%
Cartera no Devenga / Total	4.74%	4.29%	3.68%	5.32%	10.98%	6.36%

El cuadro presenta la cartera vencida que tiene retrasos superiores a los 60 días y, como cartera que no devenga intereses, el saldo de dicha cartera que tiene vencimientos a futuro.

Como hemos mencionado, el 2020 fue un año en que, debido al confinamiento y otras consecuencias derivadas de la pandemia, todos los índices de medición presentaron cambios importantes, como se puede apreciar en el cuadro anterior. Los índices de cartera vencida y que no devenga intereses han mejorado, en el 2021, en parte por la recuperación de los ingresos de las familias, pero también por acuerdos de pago y reestructuración de las deudas de aquellos que requieren mayor tiempo para recuperar su capacidad de pago. A inicios del 2022, nuevas variantes del coronavirus han motivado a que las autoridades establezcan nuevas restricciones; esto pudiera generar nuevas afectaciones a los ingresos de las familias.

## Calidad de la Cartera Titularizada

Para una evaluación completa del desempeño de las titularizaciones vigentes, a continuación, se incorpora la comparación de la cartera vencida respecto del saldo actual de cartera y el saldo original titularizado.

<b>CTH-BID1 Titularización</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Cartera Vencida / Total	0.44%	0.42%	1.01%	1.37%	2.36%	Cancelada
Cartera no Devenga / Total	4.28%	4.35%	4.21%	9.35%	8.41%	Cancelada
Cartera no Devenga / Original	1.68%	1.26%	0.87%	1.35%	0.94%	Cancelada
<b>FIMECTH7 Titularización</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Cartera Vencida / Total	0.08%	0.12%	0.23%	0.14%	0.61%	0.61%
Cartera no Devenga / Total	4.02%	4.45%	3.32%	4.67%	15.65%	8.13%
Cartera no Devenga / Original	3.00%	2.67%	1.69%	2.01%	5.74%	2.44%
<b>CTH 8 Titularización</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Cartera Vencida / Total	0.01%	0.04%	0.09%	0.20%	0.66%	0.56%
Cartera no Devenga / Total	0.71%	0.88%	3.35%	3.73%	9.79%	8.28%
Cartera no Devenga / Original	0.70%	0.76%	2.45%	2.35%	5.31%	3.81%
<b>CTH 9 Titularización</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Cartera Vencida / Total	0.00%	0.01%	0.05%	0.17%	0.35%	0.32%
Cartera no Devenga / Total	0.00%	0.46%	1.16%	9.39%	12.81%	7.27%
Cartera no Devenga / Original	0.00%	0.45%	0.99%	6.76%	7.73%	3.74%
<b>CTH 11 Titularización</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	0.01%	0.04%	0.05%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	1.33%	5.94%	3.61%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	1.33%	5.66%	3.03%

En línea con lo comentado respecto de la cartera reportada en los libros de CTH, el año 2020 refleja el nivel más alto de cartera vencida, en todas las titularizaciones, debido a los efectos del confinamiento. Para el 2021, se aprecia una reducción a niveles similares a los de años previos a la pandemia. En todo caso, es importante anotar que, todavía existen ciertas actividades que no han recuperado su dinamismo y requerirán nuevos diferimientos o reestructuraciones, pero para cada caso se definirá una solución.

En las titularizaciones, la clase más subordinada es la que asume las pérdidas por falta de pago. Dicha clase, a la vez, es la que recibe todo el diferencial de intereses entre la tasa que genera la cartera hipotecaria y la tasa que se paga a las diferentes clases de títulos. Las proyecciones, que se revisan periódicamente, reflejan que este diferencial supera ampliamente la probabilidad de

pérdidas que se puedan esperar. En la experiencia con más de 10 titularizaciones liquidadas, las pérdidas han sido insignificantes, comparadas con el diferencial de intereses acumulados en favor de la clase subordinada que asume dichas pérdidas.

### **Calificación de Riesgo**

La calificación de riesgo de la CTH, emitida por Pacific Credit Ratings (PCR), ha cambiado a AA. Anteriormente, la calificadora Bankwatch Ratings asignó una calificación A+.

Un ejemplar de esta calificación, con corte al 30 de septiembre del 2021, está disponible en nuestra página web y en la oficina de atención de la CTH.

Las condiciones de liquidez en mercado de valores han cambiado favorablemente para las emisiones de obligaciones, sumado a nuevas normas impositivas que permiten la exención de impuestos a los rendimientos de este tipo de valores; por ello, hemos programado una emisión de obligaciones por USD 8 millones, a 3 años plazo, para compra y almacenamiento de cartera hipotecaria y capital de trabajo. Esperamos colocar estas obligaciones en el primer trimestre de este año.

### **Titularización**

En el año 2021 la CTH alcanzó el mayor volumen de titularizaciones de su trayectoria.

En junio se marcó un hito en titularización de cartera hipotecaria generada en Ecuador. Se completó el primer proceso de emisión y colocación, en mercados internacionales, de una titularización de USD176 millones originada por el Banco Pichincha. Se estructuró una titularización local, compuesta de ciertas clases específicas, equivalentes al 75% de la emisión local, que fueron adquiridas por un vehículo de inversión en el exterior, que, a su vez, emitió títulos para el mercado americano, los cuales fueron garantizados por la DFC (U.S. International Development Finance Corporation).

En el mercado local se completaron 4 procesos de titularización de cartera del programa de Vivienda de Interés Social y Público (VISP), por un valor acumulado de USD 220 millones. Desde el inicio del programa se han completado 12 procesos de titularización por un total de USD 740 millones.

### **Cumplimiento**

El informe de auditoría interna, que es parte del expediente de la Junta General de Accionistas, incluye su opinión respecto al cumplimiento de los controles para Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo (ARLAFDT), La administración lo considera completo y suficiente, dada la actividad de la empresa y los riesgos a la que se encuentra expuesta.

Hemos sido revisados por los auditores externos, respecto del cumplimiento de la normativa sobre Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo (ARLAFDT), y sus comentarios reflejan el cumplimiento de la empresa con todos sus requerimientos. Se han mantenido reuniones mensuales del Comité de Cumplimiento en las que se revisan las novedades reportadas por la Unidad de Cumplimiento, determinando aquellos casos que requieren atención. En general, de acuerdo con lo establecido en las normativas, el riesgo de lavado de activos y financiamiento de delitos como el terrorismo, en las actividades de la CTH, es bajo.

El siguiente es un resumen de las actividades realizadas para la implementación de la norma ARLAFDT en el año 2021.

- Se atendió los requerimientos realizados por la Superintendencia de Bancos y Seguros relacionados con la implementación de la Norma ARLAFDT.

- Se implementaron las políticas y procesos del Manual para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo (ARLAFDT), que incluyó:
  - Implementación de la política conoce a tu cliente y conoce a tu usuario.
  - Implementación de la política conoce a tu empleado y conoce a tu accionista.
  - Implementación de la política conoce a tu proveedor.
  - Implementación de la política conoce a tu mercado
  - Implementación de la política conoce a tu corresponsal
- Trimestralmente se realizó la revisión a la matriz de riesgos institucional para valorar los niveles de riesgo.

## **Gobierno Corporativo**

De acuerdo con los requisitos establecidos en la normativa vigente, mediante el presente informe, el Presidente Ejecutivo y el Directorio emiten su opinión sobre los estados financieros, los mismos que reflejan la real situación de la empresa, cuentan con la opinión limpia de los auditores externos y demuestran una situación solvente, sólida y rentable, habiendo cumplido sus objetivos y aquellos relacionados con todos los cambios regulatorios.

Con fecha 11 de enero del 2022, el Comité de Gestión Integral de Riesgos emitió su informe anual, adjunto, el mismo que incluye el siguiente pronunciamiento:

En base a lo anterior se concluye que la entidad ha controlado en forma efectiva y eficiente los diferentes riesgos a los que ha estado expuesta durante el 2021; generando información oportuna y confiable como resultado de las políticas, estrategias y procedimientos definidos. Los límites de riesgo han sido monitoreados y controlados adecuadamente; y se ha cumplido con todos los requerimientos de las entidades de control.

Respecto del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, se ha cumplido con todos los requisitos de reporte, tanto los internos como aquellos establecidos en la normativa correspondiente.

Incorporamos al presente, el pronunciamiento del Comité de Auditoría sobre la calidad del control interno.

La responsabilidad del Comité de Auditoría, basado en las actividades desarrolladas por Auditoría Interna y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2021, informamos al Directorio de la Corporación que: no han existido situaciones significativas que afecten la calidad de los sistemas de control interno; se ha efectuado el seguimiento al cumplimiento de las recomendaciones de los informes de Auditoría Interna, de Auditoría externa y de la Superintendencia de Bancos; hemos tomado conocimiento de los principales cambios efectuados en registros contables, no han existido conflictos de intereses en los cuales el Comité haya tomado conocimiento o intervenido; ni de investigación de actos de conductas sospechosas o irregulares significativas que afecten los resultados; y no hemos conocido de situaciones significativas que afecten el Gobierno Corporativo.

Se adjunta el Informe del Comité de Auditoría.

El Comité de Ética ha sido debidamente conformado y cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. En el ejercicio 2021 no se reportaron casos que requieran la atención de este comité. No se han reportado casos de conflictos de interés. Se adjunta el Informe del Comité de Ética confirmando lo indicado.

La política de remuneraciones ha sido aplicada a cabalidad por la administración, tanto para el directorio, como para todos los funcionarios.

Periódicamente, el Comité de Auditoría y el Directorio revisan el sistema de acción correctiva (SAC), mediante el cual se realiza el seguimiento a las recomendaciones, objeciones y demás asuntos relevantes que son determinados por las diferentes instancias de control interno y externo.

### **Programa de Educación Financiera**

Durante el año 2021, CTH ha difundido, al público objetivo, el contenido desarrollado en el Programa de Educación Financiera de la entidad, con la periodicidad y en los porcentajes de capacitación definidos. Además ha sido difundido a través de la página web institucional.

### **Recursos Humanos**

La evaluación del clima laboral y cultura organizacional, nuevamente, reporta índices mejores a los de otras empresas en la muestra y avances en las áreas que tuvieron observaciones en años anteriores. La evaluación general supera el 89.2 % de satisfacción del personal y mejora respecto del 88.5% obtenida el 2020. El equipo con que contamos es completo y tiene amplia experiencia.

El Directorio mantiene su conformación, lo que constituye una de las fortalezas de la CTH, al estar integrado por profesionales con amplia experiencia en el sistema financiero y conocimiento de lo que ocurre en los mercados. Se ha reunido todos los meses, con quórum suficiente, con participación de miembros principales y suplentes, habiendo atendido y tomado las decisiones que se han requerido para el normal funcionamiento de las actividades. Los diferentes comités y comisiones han contado con la participación de los miembros del Directorio designados.

Respecto de la administración, específicamente del Presidente Ejecutivo, se realiza una evaluación trimestral de los resultados alcanzados, en función del nivel cumplimiento de las principales variables críticas para el desempeño de la empresa.

### **Infraestructura**

El sistema informático de la CTH atiende todos los procesos requeridos por la operación, proporcionando información, oportuna y confiable, para el manejo de las diferentes actividades. Durante el segundo semestre del año 2021, se mejoró el sitio alterno de la oficina de Guayaquil a fin de optimizar el proceso de respaldos y recuperación de información.

En el año 2022 inicia el proceso de actualización del software base y las herramientas de desarrollo del sistema RIATH. Se van a utilizar microservicios y arquitectura de contenedores, para garantizar un mejor funcionamiento y mantenimiento de la arquitectura, por medio de la implementación de metodologías ágiles, seguras, más fáciles de desarrollar y adaptable a infraestructura tanto en la nube como en servidores locales. Este proceso tomará aproximadamente 2 años, pero garantizará el uso del sistema RIATH por al menos 13 años más.

En cuanto a seguridad de la información, contamos con los servicios de un profesional con experiencia, quien revisa la infraestructura, procesos y demás instructivos, emitiendo los correspondientes informes y recomendaciones.

No se han producido eventos que hayan afectado la operación normal de las actividades.

## Estados Financieros

<b>BALANCE DE SITUACIÓN CTH S.A.</b>						
<b>(Expresado en miles de dólares)</b>						
	<b>dic-19</b>		<b>dic-20</b>		<b>dic-21</b>	
<b>Activo</b>	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos Disponibles	513.01	1.5%	229.03	1.2%	210.32	1.1%
Inversiones	1,001.76	3.0%	4,402.45	23.7%	2,073.14	11.1%
Cartera de créditos	14,549.26	42.9%	8,534.54	45.9%	12,452.47	66.9%
Cuentas por cobrar	3,673.71	10.8%	4,439.71	23.9%	2,978.38	16.0%
Bienes realizables adjudicados por pago	-	0.0%	359.82	1.9%	359.82	1.9%
Propiedades y equipos	588.90	1.7%	532.97	2.9%	482.62	2.6%
Otros Activos	13,564.09	40.0%	81.43	0.4%	47.47	0.3%
<b>Total Activo</b>	<b>33,890.74</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,579.94</b>	<b>100.0%</b>	<b>18,604.23</b>	<b>100.0%</b>
<b>Pasivo</b>						
Cuentas por Pagar	1,828.49	7.3%	1,045.63	10.3%	1,578.31	16.8%
Obligaciones Financieras	23,084.29	92.7%	8,967.74	87.9%	7,650.00	81.2%
Otros Pasivos	-		187.33	1.8%	187.33	2.0%
<b>Total Pasivo</b>	<b>24,912.78</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,200.69</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,415.64</b>	<b>100.0%</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital Social	3,943.41	43.9%	3,943.41	47.1%	3,943.41	42.9%
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.6%	46.68	0.5%
Reservas	3,700.71	41.2%	3,821.43	45.6%	3,870.28	42.1%
Superávit por valuaciones	67.76	0.8%	60.97	0.7%	50.18	0.5%
Resultados	12.20	0.1%	18.30	0.2%	24.40	0.3%
Resultado del Ejercicio	1,207.19	13.4%	488.46	5.8%	1,253.64	13.6%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>8,977.95</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,379.25</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,188.59</b>	<b>100.0%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>33,890.74</b>		<b>18,579.94</b>		<b>18,604.23</b>	

Fuente y elaboración: CTH

### Activo

Se aprecia un nivel de activo total similar al del año 2020, después de haber titularizado USD 20 millones en septiembre 2020. En el 2021 existe una mayor concentración en cartera de créditos que crece 46% al pasar de USD 8.53 millones a USD 12.45 millones. Las inversiones y cuentas por cobrar se reducen para permitir el crecimiento de la cartera de créditos.

Los demás activos mantienen niveles similares.

### Pasivo

El pasivo total presenta una reducción del 7.7 % ya que el crecimiento de la cartera se financió con la venta de inversiones y la reducción de cuentas por cobrar, correspondiente a la liquidación de una clase subordinada cuyo producto se lo recibe en cartera hipotecaria.

### Patrimonio

Existe un crecimiento patrimonial del 9.7% como resultado neto del ejercicio 2021, luego de haber distribuido dividendos por el 100% de la utilidad a disposición de los accionistas del ejercicio 2020.

La rentabilidad sobre patrimonio fue del 14.96 % lo cual es superior que el promedio del sistema financiero.

## Estado de Pérdidas y Ganancias

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CTH S.A.						
(Expresado en miles de dólares)						
	dic-19		dic-20		dic-21	
	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	4,788.13	67.7%	3,267.63	60.9%	3,021.41	56.4%
<b>Total Ingresos Financieros</b>	<b>4,788.13</b>	<b>67.7%</b>	<b>3,267.63</b>	<b>60.9%</b>	<b>3,021.41</b>	<b>56.4%</b>
Intereses causados	1,615.77	22.8%	1,603.71	29.9%	519.72	9.7%
Comisiones causadas	69.41	1.0%	56.76	1.1%	51.34	1.0%
Pérdidas Financieras	0.63	0.0%	21.97	0.4%	41.18	0.8%
<b>Total Egreso Financiero</b>	<b>1,685.80</b>	<b>23.8%</b>	<b>1,682.44</b>	<b>31.4%</b>	<b>612.24</b>	<b>11.4%</b>
<b>Margen Financiero</b>	<b>3,102.32</b>	<b>43.9%</b>	<b>1,585.20</b>	<b>29.6%</b>	<b>2,409.17</b>	<b>45.0%</b>
Ingreso por servicios	1,659.20	23.5%	1,441.85	26.9%	1,850.95	34.6%
Egresos de operación	2,116.22	29.9%	1,939.38	36.2%	2,138.56	39.9%
<b>Margen Operacional</b>	<b>2,645.30</b>	<b>37.4%</b>	<b>1,087.67</b>	<b>20.3%</b>	<b>2,121.56</b>	<b>39.6%</b>
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	1,313.67	18.6%	936.91	17.5%	585.52	10.9%
Ingresos extraordinarios	624.53	8.8%	652.61	12.2%	482.84	9.0%
Egresos extraordinarios	18.68	0.3%	13.09	0.2%	32.93	0.6%
<b>Utilidad antes de impuestos y participaciones</b>	<b>1,937.47</b>	<b>27.4%</b>	<b>790.28</b>	<b>14.7%</b>	<b>1,985.95</b>	<b>37.1%</b>
Participación de los empleados y funcionarios en las utilidades	290.62	4.1%	118.54	2.2%	297.89	5.6%
Impuesto a la renta	439.66	6.2%	183.27	3.4%	434.42	8.1%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,207.19</b>	<b>17.1%</b>	<b>488.46</b>	<b>9.1%</b>	<b>1,253.64</b>	<b>23.4%</b>

Fuente y elaboración: CTH

### Ingresos financieros

Los intereses ganados son algo inferiores a los del 2020, pues, en dicho año, se mantuvo un mayor nivel de cartera, hasta septiembre del 2020, en que se titularizaron USD 20 millones. En el 2021, el crecimiento de la cartera fue moderado, a pesar que existía suficiente liquidez. Como se reporta al inicio de este informe, la demanda de crédito para adquisición de vivienda fue más baja que en años normales, pues las familias fueron afectadas por el confinamiento y la incertidumbre de la pandemia, sumado a una falta de confianza que se experimentó en el primer cuatrimestre por las elecciones presidenciales.

### Egresos financieros

El menor nivel de financiamiento requerido y la reducción de tasas de interés, generada por la menor incertidumbre y mayor confianza, derivadas del resultado de las elecciones presidenciales, resultó en una significativa reducción, en valor absoluto, de 67.6% de interés causado. El margen financiero se recuperó a niveles del 45% del ingreso, incluso relativamente mejor que el 43.9% obtenido en el 2019.

### Otros ingresos

En línea con los buenos resultados de las titularizaciones emitidas en el 2021, los ingresos ordinarios relacionados con los servicios de titularización crecieron 28.4%, llegando al punto más alto de estos ingresos, anuales, en la trayectoria de la CTH.

### Egresos operacionales

Los egresos operacionales se incrementaron 10.2%, principalmente debido a una mayor provisión de jubilación patronal y que, en el 2020, los egresos por el confinamiento, también fueron menores. Comparados con el 2019, los gastos operacionales del 2021 son ligeramente mayores (1%).

### Provisiones

Como se menciona en este informe, ciertas actividades y familias no han logrado restablecer el nivel de ingresos, por lo que los índices de morosidad no han logrado regresar a niveles previos a la emergencia sanitaria. Por este motivo, la CTH ha constituido las provisiones requeridas por

las normativas vigentes y, dentro de lo determinado por los organismos de supervisión, hemos constituido provisiones genéricas adicionales hasta por el 5% del saldo de cartera al 31 de diciembre.

### **Ingresos extraordinarios**

Una de las particularidades de la compra y liquidación de clases subordinadas es que, se recibe la cartera subyacente, en su mayoría buena, pero también aquella con problemas de pago. Dicha cartera, al momento de determinar el precio a pagar por la clase subordinada, se la valora con el descuento que corresponda y una vez incorporada en el balance de la CTH se constituyen las provisiones requeridas. La CTH realiza la correspondiente labor de recuperación, cuyos resultados efectivos se reportan como ingresos extraordinarios y los correspondientes reversos de provisiones.

### **Utilidad neta**

La utilidad conseguida en el año 2021 es superior a la de los dos años anteriores, gracias a una importante reducción del costo financiero, mejores ingresos por servicios, un adecuado control de egresos operacionales, una prudente actitud en la constitución de provisiones y buenos resultados en la recuperación de cartera con problemas.

### **Conclusión**

En el informe del año pasado mencionamos que, en el 2021 no se podía esperar una reactivación de la economía, hasta que se logre un nivel alto de inmunización. Gracias a una excelente gestión del nuevo gobierno, la vacunación ha llegado a la mayoría de la población y, en el último trimestre del 2021, la recuperación de la actividad económica fue mejor que la esperada. El gobierno ha conseguido implementar una reforma tributaria que le permitirá reducir el déficit de las cuentas públicas y se espera que se genere mayor confianza e inversión. La reforma laboral, para permitir un mejor acceso al empleo formal se ha anunciado y es una de las reformas que se espera ocurran en el 2022, para lo cual se requieren reformas legales complejas.

El sistema financiero se mantuvo robusto y cuenta con suficientes recursos para atender una demanda de crédito que aun no se reactiva. Las perspectivas de estabilidad económica son buenas y debe redundar en una mayor actividad en el 2022.

Las autoridades encargadas de vivienda están realizando esfuerzos orientados hacia un mayor desarrollo del financiamiento de vivienda. Han demostrado mucho interés en entender lo que se requiere para desarrollar un mercado secundario de hipotecas más amplio, que permita mejorar las condiciones para facilitar el acceso a la vivienda. El mercado de financiamiento de vivienda tiene una relación directa con los ciclos de la economía, por lo que, de darse la esperada reactivación, podremos ver una mejora en la demanda de crédito para adquisición de vivienda.

La CTH tuvo un resultado muy satisfactorio en el 2021, producto de buenas inversiones realizadas en años anteriores, un adecuado manejo del margen financiero y se alcanzaron resultados importantes en la primera colocación de títulos en el mercado exterior y 4 procesos de titularización de cartera del programa VISP. Para el 2022, debemos enfocarnos en ampliar el financiamiento de vivienda, aprovechar la disposición y orientación de las autoridades para desarrollar las condiciones necesarias para un mercado secundario de hipotecas más dinámico.

Nuestro agradecimiento a todos los que hacemos que la CTH logre resultados muy satisfactorios. La colaboración recibida de nuestros directores, accionistas, reguladores, financistas, inversionistas, grupos de interés y sobre todo de nuestro equipo de colaboradores, han permitido que el 2021 sea un muy buen año.

Gracias

JUAN MANUEL  
RAMON  
BORRERO VIVER

Firmado digitalmente  
por JUAN MANUEL  
RAMON BORRERO VIVER  
Fecha: 2022.03.23  
09:19:45 -05'00'

**Juan Manuel Borrero V.**  
Presidente del Directorio



Firmado electrónicamente por:  
**PEDRO JOSE  
ANDINO  
BURBANO**

**José Andino**  
Presidente Ejecutivo