INFORME DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y DEL PRESIDENTE EJECUTIVO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
POR EL PERÍODO ANUAL 2023

Entorno

El Presidente de la República Guillermo Lasso, inició el año 2023 en medio de un ambiente político adverso, habiendo fracasado su consulta popular en la que se proponían cambios estructurales que permitirían un mejor ordenamiento del sistema de partidos políticos, lucha contra la corrupción, mejor control de la delincuencia organizada y narcotráfico, entre otros. La clase política logró que la población rechace las 8 propuestas de reformas. Con este resultado, la Asamblea se enfocó en destituir al Presidente de la República aduciendo un sin número de acusaciones que nunca fueron sustentadas. En mayo, el presidente Lasso decidió hacer uso de su facultad de disolver la Asamblea y convocar a elecciones anticipadas, lo que se conoce como, la muerte cruzada. Se convocó a elecciones generales de Presidente de la República y de toda la Asamblea, en agosto. Desde la declaración de la muerte cruzada, se generó un ambiente de incertidumbre y un compás de espera en muchas actividades. El desenlace resultó en la sorpresiva elección del actual Presidente Daniel Noboa que se posesionó en noviembre. El crimen organizado desplegó una campaña de terror, dirigida desde los recintos penitenciarios, generando un ambiente de mucha inseguridad, llegando a niveles insospechados de criminalidad. Para combatir esta arremetida, el presidente Noboa decretó un conflicto armado Interno, dejando en manos de las Fuerzas Armadas el manejo de este combate contra grupos terroristas, que incluye el manejo de las cárceles, desde donde se evidenció que se dirigían los actos de terrorismo. En las semanas que siguieron a la declaratoria, se ha apreciado una notable disminución de los actos terroristas.

La incertidumbre generada por los mencionados hechos políticos, más una crisis de generación energética hacia fines de año, repercutieron en el desempeño de la economía, cuyo crecimiento en el año 2023 se espera sea insignificante . Los esperanzadores resultados alcanzados en el año 2022 han sido reemplazados por niveles preocupantes en prácticamente todas las medidas de desempeño. El déficit fiscal ha crecido sustancialmente, las reservas internacionales han caído más del 25%, la recaudación de impuestos fue menor que la presupuestada, se ha deteriorado la balanza comercial, todavía no se ha aprobado el presupuesto del nuevo gobierno para el 2024, pero se estima que el requisito de financiamiento será de alrededor de USD 12 mil millones, cifra muy difícil de cubrir si no se aprueba la propuesta del gobierno de incrementar el IVA de 12% a 15% y se concreta la focalización de los subsidios a los combustibles. Esto permitiría buscar acceso a fuentes de financiamiento adecuadas para cubrir el mencionado requisito de financiamiento. El índice de riesgo país alcanzó niveles superiores a 2,100 puntos. Están pendientes de aprobación, en la Asamblea, los acuerdos comerciales con China, Corea del Sur y Costa Rica.

Si bien el sector financiero ha mantenido un desempeño estable, el ritmo de crecimiento de los depósitos y del crédito ha experimentado cierta desaceleración. Los resultados han mejorado, por un mayor enfoque en créditos de consumo y microcréditos, que permiten el cobro de tasas máximas más altas. Los créditos para los sectores productivos (corporativo, empresarial y vivienda) han experimentado crecimientos más bajos que en años anteriores y, en el caso de inmobiliario, se han presentado reducciones en la colocación de nuevas operaciones en los últimos meses. Desde el año

2022 se ha experimentado un incremento en las tasas de captación de depósitos, además de un cambio en la composición de pasivos de las instituciones financieras, hacia una mayor concentración de depósitos a plazo y una menor proporción de depósitos a la vista y ahorros. En los últimos meses, incluso, se ha evidenciado una agresiva campaña de mayores tasas, para depósitos de ahorro a la vista. Adicionalmente, se ha evidenciado un deterioro en la morosidad de cartera en casi todos los segmentos. Por otro lado, las tasas de interés internacionales se han mantenido altas, a lo que se añade una reciente imposición, establecida por la Asamblea , en la que se establece que el pago de los créditos de la banca privada, recibidos del exterior, deben cancelar el impuesto a la salida de divisas, haciendo inviable conseguir financiamiento del exterior, por lo que estas instituciones buscarán captar localmente los recursos requeridos para pagar sus obligaciones externas, presionando aún más hacia arriba las tasas de captación; consecuentemente, los márgenes serán menores, poniendo en riesgo la supervivencia de instituciones con altos costos operativos, alto endeudamiento, activos de riesgos elevados y patrimonio insuficiente. En este entorno, la concesión de crédito será muy restringida, limitando a su vez el crecimiento de las actividades productivas.

Mercado Hipotecario de Vivienda

Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variación 2022 & 2023
Bancos	**574.59**	**533.98**	**366.82**	**554.72**	**737.67**	**635.68**	-13.83%
Bancos VIP	**172.40**	**135.50**	**87.96**	**116.79**	**111.77**	**165.49**	48.07%
Mutualistas	85.14	78.83	34.52	57.91	68.13	63.88	-6.22%
Mutualistas VIP	21.44	20.43	31.70	71.00	142.01	116.31	-18.09%
Sociedades Financieras	-	-	-	-	-	-	
Cooperativas (S1)	357.28	363.00	223.72	376.17	268.23	244.81	-8.73%
Cooperativas VIP (S1)	0.14	2.82	-	0.07	-	8.48	
Total sin BIESS	**1,210.97**	**1,134.56**	**744.72**	**1,176.67**	**1,327.80**	**1,234.67**	**-7.01%**
BIESS	765.66	564.75	376.35	577.52	615.09	587.70*	-4.45%
Total con BIESS	**1,976.63**	**1,699.31**	**1,121.08**	**1,754.18**	**1,942.89**	**1,822.37**	**-6.20%**

El segmento de crédito hipotecario, con excepción del programa VISP, ha experimentado una reducción en la originación. La tasa máxima definida para el crédito inmobiliario, al momento, es la más baja de todos los segmentos de crédito. En los últimos 12 meses se ha evidenciado una caída de12% en la colocación de los créditos inmobiliarios. De mantenerse el máximo actual y la tendencia de incremento

de las tasas pasivas, las instituciones financieras tenderán a desincentivar el financiamiento de nuevos proyectos de vivienda, pues la oferta de créditos al comprador, a largo plazo, disminuirá. Desafortunadamente, las perspectivas de que bajen las tasas de interés pasivas son muy remotas, más aún cuando los sectores políticos han identificado al sector financiero como una de las principales actividades para someterlas al pago de impuestos y contribuciones que financien la grave situación fiscal.

El BIESS también ha experimentado una reducción en la colocación de nuevos créditos. En conjunto, el nuevo financiamiento de vivienda se ha contraído 6.2%.

Saldos de Cartera

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	Variación 2022-2023
Bancos	2,254.13	2,343.40	2,306.88	2,238.84	2,371.88	2,591.31	9.25%
Bancos VIP	62.66	42.67	36.40	85.93	51.95	21.32	-58.96%
Mutualistas	293.17	312.71	297.48	298.36	309.39	302.85	-2.11%
Mutualistas VIP	10.37	18.26	15.79	24.64	18.70	17.80	-4.80%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP	383.16	531.92	644.90	739.81	935.60	1,161.49	24.14%
Titularizado Bancos	38.94	24.65	18.53	185.15	157.02	133.53	-14.96%
Titularizado Mutualistas	52.35	41.97	34.39	26.17	19.13	13.66	-28.59%
CTH (más Titularizado)	55.90	58.67	53.69	49.53	49.04	47.81	-2.52%
Cooperativas (S1)	683.94	908.55	980.16	1,081.06	1,191.81	1,268.90	6.47%
Cooperativas VIP (S1)	0.13	2.90	2.87	2.73	2.58	7.94	207.31%
Total sin BIESS	**3,834.61**	**4,285.70**	**4,391.07**	**4,732.22**	**5,107.10**	**5,566.60**	**9.00%**
IESS / BIESS *	7,008.10	7,100.00	7,015.00	6,900.00	6,918.40	6,940.70	0.32%
Total con BIESS	**10,842.71**	**11,385.70**	**11,406.07**	**11,632.22**	**12,025.50**	**12,507.30**	**4.01%**

*Datos extraoficiales.

Fuente: SB y SEPS.

Por la característica de largo plazo del crédito hipotecario, el saldo se incrementa con la colocación de nuevos créditos, a diferencia de otros créditos de menor plazo, cuyo saldo total puede reducirse de un año a otro. En conjunto, el saldo acumulado de cartera del sistema financiero creció 4%, ligeramente más que en el 2022.

Resultados

El resultado de CTH del 2023 es 51.2% inferior al del año anterior, debido a la constitución de provisiones por USD 1 millón, requeridas por las normas de la Superintendencia de Bancos, para inversiones de USD 2 millones en clases subordinadas, causadas por el cambio de calificación de A a B, otorgada por la calificadora de riesgos Bankwatch. Este cambio, de acuerdo con las normas que debe cumplir la calificadora, representa una caída de solamente un nivel de riesgo y considera que el emisor tiene capacidad de pagar la totalidad del valor emitido, por lo que requeriría la constitución del 5% de provisión. Sin embargo, la normativa de la Superintendencia de Bancos establece una escala de calificaciones que, entre A y B, incluye niveles de calificación BBB+,BBB, BBB-,BB+,BB y BB-, por lo que el paso de A a B representa una caída de 6 niveles de riesgo, determinando que el emisor no estaría en capacidad de pagar el valor emitido, requiriendo la constitución de provisiones del 50%. Existe una discrepancia entre las normas que rigen a las calificadoras de riesgo y aquellas que aplica la Superintendencia de Bancos, por lo que, hemos solicitado a la Junta de Política y Regulación Financiera que homologue las normas para un adecuado manejo de las provisiones. Nuestra decisión es cumplir con la norma de la Superintendencia de Bancos que es el organismo rector de las actividades de la CTH.

Calidad de activos

Cartera Propia y Administrada	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	0.40%	0.37%	0.65%	0.42%	0.39%	0.49%
Cartera no Devenga / Total	3.68%	5.32%	10.98%	6.36%	6.05%	5.77%

Como en años anteriores, el cuadro presenta la cartera vencida con retrasos superiores a 60 días y la cartera que no devenga intereses, que es el saldo por vencer, de esa cartera vencida. En el 2023 se presenta una ligera mejora, pero, hay una tendencia de deterioro en los créditos que fueron restructurados en la época de pandemia, con períodos de gracia con cuotas más bajas, y han tenido dificultades con el pago de las cuotas al nivel que pagaban antes de la restructuración, pues no han logrado recuperar sus ingresos. Cabe mencionar que, en la mayoría de los casos, son actividades independientes que también se han visto afectados por las restricciones y dificultades relacionadas con el deterioro de la seguridad, que les representa costos adicionales y menores tiempos de actividad.

Esto ha llevado a que se constituyan provisiones de acuerdo con las definiciones establecidas por las normas vigentes y aceptadas por los reguladores, que incluyen provisiones genéricas hasta por los niveles permitidos.

Inversiones

En cuanto a las inversiones en clases subordinadas, como se ha mencionado, el cambio de calificación de dos de las clases subordinadas mantenidas en nuestro portafolio, han requerido la constitución de provisiones por USD 1 millón, las que serían reversadas cuando se produzca la homologación de las categorías de calificación o cuando, con la evolución de las titularizaciones, la calificación regrese al nivel que permita el reverso de tales provisiones. Para el 2024 se proyecta que una de esas inversiones mejore su calificación, con lo que se reversarían USD 500 mil de provisiones; para los otros USD 500 mil el reverso se proyecta para el año 2025.

Calidad de la cartera titularizada vigente

CTH 7 Titularización	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cartera Vencida / Total	0.23%	0.14%	0.61%	0.61%	0.88%	1.40%
Cartera no Devenga / Total	3.32%	4.67%	15.65%	8.13%	10.42%	5.41%
Cartera no Devenga / Original	1.69%	2.01%	5.74%	2.44%	2.52%	1.03%
CTH 8 Titularización	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Cartera Vencida / Total	0.09%	0.20%	0.66%	0.56%	0.80%	0.98%
Cartera no Devenga / Total	3.35%	3.73%	9.79%	8.28%	7.46%	6.28%
Cartera no Devenga / Original	2.45%	2.35%	5.31%	3.81%	2.80%	1.87%
CTH 9 Titularización	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Cartera Vencida / Total	0.05%	0.17%	0.35%	0.32%	0.43%	0.41%
Cartera no Devenga / Total	1.16%	9.39%	12.81%	7.27%	13.65%	7.28%
Cartera no Devenga / Original	0.99%	6.76%	7.73%	3.74%	6.18%	2.78%
CTH 11 Titularización	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Cartera Vencida / Total	N/A	0.01%	0.04%	0.05%	0.08%	0.10%
Cartera no Devenga / Total	N/A	1.33%	5.94%	3.61%	3.58%	5.84%
Cartera no Devenga / Original	N/A	1.33%	5.66%	3.03%	2.66%	3.86%
CTH 12 Titularización	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.00%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.15%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00%	0.15%

La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primero tres años, la cartera vencida y que no devenga intereses, crece; mientras el saldo sobre el cual se calcula el índice de mora se contrae. Pasados los tres años, el saldo vencido y el índice de mora tienden a reducirse. Para una completa evaluación del desempeño de las titularizaciones, es apropiado calcular el índice respecto del saldo original de la cartera con la que arrancó el proceso. Se observa que, con excepción del CTH 11, que

fue titularizado a fines del 2020, todas las titularizaciones vigentes tienen índices inferiores al 3% del saldo original. Así mismo, se puede apreciar que el año 2020, en que aconteció la pandemia, el deterioro de las carteras fue el más alto.

La experiencia de las titularizaciones que han sido liquidadas es que, el interés extraordinario remanente supera, en promedio, más de 6 veces las pérdidas experimentadas.

Calificación de Riesgo

La calificación de Riesgo, emitida por la calificadora PCR, se ha mantenido en AA-. El informe completo de calificación está disponible en nuestras oficinas y en nuestra la página web.

Las obligaciones emitidas en el año 2021, por USD 8 millones, cuyo saldo al cierre del 2023 es de USD 3.4 millones, fueron calificadas AA+.

Titularización

Durante el año 2023, se realizaron 5 titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público, por un valor total de US$ 309,43 millones. A diciembre de 2023, el saldo vigente de las titularizaciones efectuadas asciende a US$ 1.275 millones, correspondiente a 28 procesos. La CTH ha estructurado 52 procesos en total.

Dada la mencionada evolución de las tasas de interés, el margen que generan nuestras operaciones es inaceptable. Las tasas que debemos pagar para el financiamiento de nuestros activos han subido a niveles que, incluidos los impuestos a los créditos, superan el máximo que pueden generar nuestros activos. Por este motivo, decidimos cancelar la mayoría de nuestros pasivos, mediante una titularización por USD 16.7 millones, cerrando de esta manera el riesgo que el costo financiero siga elevándose, sin que sea posible ajustar la tasa de interés que rinden los activos. Al ser nuestros activos, de largo plazo, un margen negativo representa una pérdida sustancial de valor de la cartera. Este riesgo es el que justamente se mitiga mediante la titularización.

Esta titularización ha sido estructurada y aprobada por los diferentes organismos de supervisión y la colocación de la clase privilegiada se realizó en los primeros meses del 2024, cancelando pasivos que permitan la mayor reducción de costos financieros.

Durante el año 2024, se espera continuar con las titularizaciones del Programa de Vivienda de Interés Social y Público además de la colocación de nuestra propia titularización.

Cumplimiento

A continuación presentamos un resumen de las actividades realizadas en la implementación de la norma ARLAFDT en el 2023:

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

2. Se realizó la reforma al Manual para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, como el Terrorismo (ARLAFDT), con la finalidad de implementar disposiciones para fortalecer los controles de la Política "Conoce a tu Cliente"; y se capacitó al personal de la institución de dichos cambios.

3. Se reportó mensualmente al Comité de Cumplimiento y Directorio de la institución respecto de las actividades gestionadas mensualmente por el Oficial de Cumplimiento.

4. 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:
   a. Aplicación de la política conoce a tu cliente y conoce a tu usuario.
   b. Aplicación de la política conoce a tu empleado y conoce a tu accionista.
   c. Aplicación de la política conoce a tu proveedor.
   d. Actualización de la política conoce a tú mercado

5. Semestralmente se realizó la revisión a la matriz de riesgos institucional para valorar los niveles de riesgo y se reportó a la Superintendencia de Bancos.

6. Se cumplió con la actualización de la calificación de la Oficial de Cumplimiento en la Superintendencia de Bancos.

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 15 de enero del 2024, 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 2023; 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, basada en las actividades desarrolladas por Auditoría Interna y de la información proporcionada por la Administración durante el año terminado el 31 de diciembre del 2023 es informar 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 y no hemos conocido de situaciones que afecten el Gobierno Corporativo, ni de investigación de

actos de conductas sospechosas o irregulares significativas que afecten los resultados.

El Comité de Ética ha sido debidamente conformado y cuenta con los respectivos procedimientos tendientes a mitigar los conflictos de interés. No se han reportado casos de conflictos de interés.

La política de remuneraciones ha sido aplicada a cabalidad por la administración, tanto para el directorio, como para todos los funcionarios. En este año no han existido cambios a la política de retribuciones o al reglamento del comité de retribuciones, que deban ser puestos en conocimiento de la Junta de Accionistas.

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 2023, CTH ha difundido el contenido desarrollado en el Programa de Educación Financiera de la entidad al público objetivo, 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 general reporta el 92.15% de satisfacción del personal, superior, en 3.45%, que la del 2022. 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 de cumplimiento de las principales variables críticas para el desempeño de la empresa.

Infraestructura

Durante el año 2023, el equipo del área de tecnología, mejoró la infraestructura de la oficina de Quito y del centro alterno de datos ubicado en la oficina de Guayaquil, con la adquisición de un servidor de procesamiento, el incremento de velocidad del enlace entre las oficinas, la ampliación de los bancos de baterías del UPS de la oficina de Guayaquil y la actualización de los firewall de las dos oficinas. Se implementó en la página web la generación de un log, en el sitio de préstamos, para cumplir con la ley de protección de datos personales y se actualizó le sistema operativo, wordpress y aplicaciones. También se implementó un servidor FTPS para mayor seguridad y encriptación de datos del sitio.
Se implementó el sistema de mesa de servicio de TI el cual permitirá mejorar el control, administración y visualización de los casos solicitados. Se trabajó en la atención de requerimientos y mejoras del sistema RIATH, entre los más importantes, se mejoró la arquitectura del conector del

módulo clientes del sistema RIATH y se automatizó la generación de las estructuras de central de riesgos.
Se realizaron las pruebas BCP-DRP las cuales probaron la infraestructura de respaldo de la oficina Quito, sin que existan recomendaciones críticas en su ejecución.
En el 2023 no se produjeron eventos significativos que afecten la infraestructura que hayan afectado la operación normal de las actividades.

Estados Financieros

BALANCE DE SITUACIÓN CTH S.A. (Expresado en miles de dólares)						
	dic-21		dic-22		dic-23	
Activo	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos Disponibles	210.32	1.1%	157.89	0.7%	265.37	1.0%
Inversiones	2,073.14	11.1%	1,901.61	8.1%	1,122.19	4.4%
Cartera de créditos	12,452.47	66.9%	12,409.04	52.8%	4,571.82	18.1%
Cuentas por cobrar	2,978.38	16.0%	3,184.88	13.6%	11,701.19	46.3%
Bienes realizables adjudicados por pago	359.82	1.9%	359.82	1.5%	319.84	1.3%
Propiedades y equipos	482.62	2.6%	446.24	1.9%	396.06	1.6%
Otros Activos	47.47	0.3%	5,025.21	21.4%	6,922.34	27.4%
Total Activo	**18,604.23**	**100.0%**	**23,484.69**	**100.0%**	**25,298.81**	**100.0%**
Pasivo						
Cuentas por Pagar	1,578.31	16.8%	1,826.56	12.8%	1,470.07	8.8%
Obligaciones Financieras	7,650.00	81.2%	6,200.00	43.3%	11,700.00	70.0%
Valores en Circulación	-	0.0%	6,102.60	42.6%	3,367.02	20.1%
Otros Pasivos	187.33	2.0%	187.33	1.3%	187.33	1.1%
Total Pasivo	**9,415.64**	**100.0%**	**14,316.49**	**100.0%**	**16,724.41**	**100.0%**
Capital Social	3,943.41	42.9%	3,943.41	43.0%	3,943.41	46.0%
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.5%	46.68	0.5%
Reservas	3,870.28	42.1%	3,995.64	43.6%	3,998.99	46.6%
Superávit por valuaciones	50.18	0.5%	- 55.17	-0.6%	- 39.14	-0.5%
Resultados ejercicios anteriores	24.40	0.3%	29.94	0.3%	35.48	0.4%
Resultado del ejercicio	1,253.64	13.6%	1,207.69	13.2%	588.97	6.9%
Total Patrimonio	**9,188.59**	**100.0%**	**9,168.20**	**100.0%**	**8,574.40**	**100.0%**
Total Pasivo + Patrimonio	**18,604.23**		**23,484.69**		**25,298.81**	

Fuente y elaboración: CTH

Activo

La composición del activo experimenta un cambio de composición importante, principalmente por la redistribución de la cartera de créditos hacia cuentas por cobrar y otros activos, donde se contabilizan los activos transferidos al fideicomiso de titularización FIMECTH 12, por un total de USD 16.7 millones. Otro cambio significativo se evidencia en las inversiones, que se presentan netas de las provisiones, mencionadas anteriormente, por USD 1 millón, lo que resulta en una reducción de similar magnitud. En valor absoluto, los activos crecen 7.7% debido a un mayor volumen de cartera hipotecaria acumulada, en las diferentes cuentas del activo. Como siempre, el 95.6% de los activos son cartera, cuentas por cobrar, inversiones en clases subordinadas y otros activos, cuyos activos subyacentes son créditos hipotecarios

Pasivo

En línea con el crecimiento de la cartera de activos hipotecarios, el pasivo crece en montos similares, pero también se redistribuye entre instituciones financieras locales, multilaterales y emisiones de obligaciones en el mercado de valores. Los pasivos con instituciones financieras locales y multilaterales crecen 89% mientras que las obligaciones tienen una reducción del 44%. Una vez colocada la titularización VACTH12, los pasivos con costo se reducirán sustancialmente, con excepción de las obligaciones de largo plazo que vencen en el 2025.

Patrimonio

En el ejercicio del 2023, por decisión de la Junta General de accionistas, se distribuyó la totalidad del resultado del 2022, manteniendo la solidez patrimonial que ha caracterizado a la CTH, pues el nivel de patrimonio técnico supera en 4.11veces el requisito establecido para instituciones del sistema financiero.

La rentabilidad sobre patrimonio fue del 7.38% lo cual es inferior que el año anterior y el promedio del sistema financiero.

Estado de Pérdidas y Ganancias

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CTH S.A. (Expresado en miles de dólares)					
	dic-21	dic-22		dic-23	
	USD	USD	%	USD	%
Intereses ganados	3,021.41	2,753.41	-8.9%	4,588.03	66.6%
Utilidades financieras	-	-		6.00	
Total Ingresos Financieros	**3,021.41**	**2,753.41**	**-8.9%**	**4,594.03**	**66.8%**
Intereses causados	519.72	711.36	36.9%	1,278.59	79.7%
Comisiones causadas	51.34	80.04	55.9%	39.55	-50.6%
Perdidas Financieras	41.18	0.07	-99.8%	0.04	-47.3%
Total Egreso Financiero	**612.24**	**791.47**	**29.3%**	**1,318.18**	**66.5%**
Margen Financiero	**2,409.17**	**1,961.94**	**-18.6%**	**3,275.85**	**67.0%**
Ingreso por servicios	1,850.95	1,888.27	2.0%	1,742.99	-7.7%
Egresos de operación	2,138.56	2,210.53	3.4%	2,267.58	2.6%
Margen Operacional	**2,121.56**	**1,639.69**	**-22.7%**	**2,751.26**	**67.8%**
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	585.52	91.31	-84.4%	2,273.10	2389.3%
Ingresos extraordinarios	482.84	444.48	-7.9%	532.49	19.8%
Egresos extraordinarios	32.93	37.83	14.9%	39.00	3.1%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	**1,985.95**	**1,955.03**	**-1.6%**	**971.65**	**-50.3%**
Participación de los empleados y funcionarios en las utilidades	297.89	293.25	-1.6%	145.75	-50.3%
Impuesto a la renta	434.42	454.08	4.5%	236.93	-47.8%
Utilidad Neta	**1,253.64**	**1,207.69**	**-3.7%**	**588.97**	**-51.2%**

Fuente y elaboración: CTH

Los ingresos financieros experimentaron un crecimiento del 66.8%, en parte por un mayor nivel de cartera de créditos, pero, principalmente por la liquidación de una inversión en un título subordinado, que arrojó un interés extraordinario de USD 1.8 millones, antes de provisiones. Los egresos financieros, también presentan un crecimiento del 66.5% debido a que, el costo del dinero en el mercado local ha sufrido un incremento importante, causado por la persistente incertidumbre política. En todo caso el crecimiento de los ingresos superó el de los gastos financieros, resultando en el mayor margen financiero de los últimos tres años.

Los ingresos por servicios se reducen7.7% pues, en los dos años anteriores se contó con los ingresos de la mayor estructuración de títulos, que fueron colocados en el mercado internacional con garantía del DFC. En el 2023 los ingresos por estructuraciones fueron íntegramente relacionados con titularizaciones de segmentos de vivienda de interés social y público (VSIP).

Los egresos operacionales se han mantenido en los mismos niveles de los últimos 5 años, sin perjuicio de las contribuciones extraordinarias establecidas, por el gobierno, para los años 2022 y 2023.

Las provisiones son la principal variación en los resultados de los últimos años. Como se mencionó anteriormente, por una discrepancia de homologación de las normativas de calificación de riesgos, se debieron constituir provisiones de USD 1.0 millón por deterioro de valor en inversiones de dos clases subordinadas. Adicionalmente, en la liquidación de la clase subordinada que generó un ingreso extraordinario, se recibió también cartera de variada morosidad, que requirió la constitución de USD 540 mil en provisiones. También, se han presentado dificultades de pago por parte de deudores cuyos créditos fueron refinanciados o restructurados, principalmente durante la pandemia, y que no han recuperado sus ingresos. Los problemas de inseguridad que no permiten las actividades normales, especialmente en deudores independientes, también han requerido la constitución de provisiones adicionales.

Finalmente, se han logrado importantes recuperaciones de créditos castigados y reversos de provisiones por USD 532 mil, con lo que el resultado neto de USD 589 mil representa una reducción del 51.2%, comparado con el año anterior.

Conclusión

El 2024 ha iniciado con lel decreto de guerra interna contra las bandas terroristas, acción que requiere de cuantiosos recursos adicionales, con los que no cuenta el Estado, por lo que se encuentra gestionando, ante la Asamblea, un incremento de tarifas del impuesto al valor agregado, IVA, que, al momento de redactar este informe, perece tener buenas posibilidades de aprobación, pero también se han dado manifestaciones de asambleístas que proponen mayores imposiciones a las instituciones financieras. Queda pendiente, para financiar el abultado déficit fiscal existente, la reducción del gasto estatal, siendo el más representativo el subsidio a los combustibles.

Para CTH, el año 2023 representó uno de los más bajos resultados, a pesar de que, en términos de margen financiero, es uno de los mejores de su trayectoria. Hemos tenido que constituir cuantiosas

provisiones extraordinarias debido a la ambigüedad existente entre la normativa del mercado de valores, que deben usar las calificadoras de riesgo, y aquella que establecen las normas aplicadas por la Superintendencia de Bancos.

Circunstancias del entorno han generado incertidumbre en el mercado financiero, dando como resultado un incremento en las tasas de interés pasivas, que no puede tener compensación en la tasa activa, debido al sistema de tasas máximas establecidas por la normativa vigente, lo que disminuye el apetito de financiar actividades productivas, entre ellas el financiamiento de vivienda, que constituye nuestro principal objetivo. Los organismos internacionales, como el Fondo Monetario Internacional, han manifestado que no es conveniente mantener este esquema que afecta a las actividades productivas. En nuestro caso, hemos decidido suspender nuestra actividad de colocación de cartera hipotecaria, pues los márgenes no permiten mantener una rentabilidad mínima. Adicionalmente, hemos completado la estructuración de la titularización VACTH12, por USD 16,7 millones, cuya colocación nos permite cancelar la mayoría de nuestros pasivos, mitigando en gran parte el riesgo de márgenes negativos incrementales. Buscaremos fuentes de financiamiento apropiadas y alternativas de colocación de recursos con márgenes aceptables.

La principal actividad prevista en cuanto se refiere a la generación de ingresos por servicios es el programa VISP, que todavía cuenta con recursos suficientes, que han sido entregados por el Estado, con financiamiento multilateral. Esperamos procesar entre 4 y 5 titularizaciones en 2024.

2023 ha sido un año de retos importantes, que los hemos enfrentado satisfactoriamente gracias a la generación de ingresos provenientes de buenas inversiones, una sólida posición patrimonial, la capacidad de constituir provisiones apropiadas, la acertada asesoría de nuestros directores y, sobre todo, la capacidad de nuestro equipo que ha permitido que la CTH, a través de los años haya conseguido estas características.

Las perspectivas para 2024 son muy retadoras, por lo que contamos con el acostumbrado apoyo de nuestros accionistas, financistas, directores y el importante aporte de nuestro equipo de colaboradores.

Juan Manuel Borrero Viver
Firmado digitalmente por Juan Manuel Borrero Viver
Fecha: 2024.03.19 11:19:08 -05'00'

Juan Manuel Borrero
Presidente del Directorio

Firmado electrónicamente por: PEDRO JOSE ANDINO BURBANO

José Andino
Presidente Ejecutivo