



MEMORIA 2021

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA TERCEROS

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 1</p>  <p>\$28'358.459</p> <p>JUNIO 2005</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 1</p>  <p>\$45'845.279</p> <p>MAYO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 2</p>  <p>\$39'597.922</p> <p>JUNIO 2006</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 1</p>  <p>\$85'019.959</p> <p>JULIO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 3</p>  <p>\$33'611.537</p> <p>NOVIEMBRE 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 4</p>  <p>\$64'505.051</p> <p>NOVIEMBRE 2007</p>	<p>BANCO GENERAL RUMINAHUI</p>  <p>BGR 1</p>  <p>\$51'480.628</p> <p>MARZO 2008</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER 2</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>MAYO 2012</p>
---	---	---	---	---	--	---	--

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 5</p>  <p>\$64'998.136</p> <p>OCTUBRE 2008</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 2</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2008</p>	<p>BANCO BOLIVARIANO</p>  <p>BB1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 6</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER 1</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>ENERO 2010</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 7</p>  <p>\$30'998.000</p> <p>DICIEMBRE 2010</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD 3</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MAYO 2011</p>
---	--	---	---	---	--	---

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 2</p>  <p>\$91'539.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 3</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 4</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 8</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MARZO 2012</p>
--	--	--	--

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 9</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2012</p>	<p>BANCO DE LOJA</p>  <p>BLOJATH 1</p>  <p>\$19'300.000</p> <p>FEBRERO 2013</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI 10</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>JUNIO 2014</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH 5</p>  <p>\$176'216.000</p> <p>JUNIO 2021</p>
---	---	--	--

PAPEL COMERCIAL

 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$3'500.000</p> <p>FEBRERO 2005</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$2'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2009</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$3'200.000</p> <p>AGOSTO 2010</p>
---	--	--

 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$2'200.000</p> <p>MAYO 2011</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$3'800.000</p> <p>ABRIL 2012</p>	 <p>PAPEL COMERCIAL</p> <p>\$4'500.000</p> <p>MARZO 2013</p>
--	---	---

TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP TERCEROS

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH 1</p>  <p>\$101'399.859</p> <p>JULIO 2017</p>	<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VIP-PAC1</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2017</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VIP-MUPI 1</p>  <p>\$15'000.000</p> <p>AGOSTO 2018</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH 2</p>  <p>\$158'390.000</p> <p>NOVIEMBRE 2018</p>
<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VIP-PAC2</p>  <p>\$79'330.000</p> <p>MARZO 2019</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VIP-MUPI 2</p>  <p>\$14'998.000</p> <p>JUNIO 2019</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PCH3</p>  <p>\$80'596.000</p> <p>NOVIEMBRE 2019</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI 3</p>  <p>\$29'445.000</p> <p>DICIEMBRE 2020</p>
<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH4</p>  <p>\$32'360.000</p> <p>ENERO 2021</p>	<p>BANCO DEL PACIFICO</p>  <p>VISP-PAC3</p>  <p>\$122'574.000</p> <p>MARZO 2021</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI 4</p>  <p>\$45'164.000</p> <p>DICIEMBRE 2021</p>	<p>MUTUALISTA AZUAY</p>  <p>VISP-MAZ 1</p>  <p>\$19'964.000</p> <p>DICIEMBRE 2021</p>

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA PROPIA

 <p>FIMECTH 1</p> <p>\$17'689.007</p> <p>NOVIEMBRE 2003</p>	 <p>FIMECTH 2</p> <p>\$13'739.785</p> <p>DICIEMBRE 2004</p>	 <p>FIMECTH 3</p> <p>\$21'499.038</p> <p>DICIEMBRE 2005</p>
 <p>FIMECTH 4</p> <p>\$13'287.702</p> <p>MAYO 2008</p>	 <p>FIMECTH 5</p> <p>\$11'185.470</p> <p>ABRIL 2010</p>	 <p>CTH - BID1</p> <p>\$17'250.000</p> <p>JUNIO 2012</p>
 <p>FIMECTH 7</p> <p>\$25'000.000</p> <p>AGOSTO 2014</p>	 <p>FIMECTH 8</p> <p>\$17'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2016</p>	 <p>FIMECTH 9</p> <p>\$9'000.000</p> <p>NOVIEMBRE 2017</p>
 <p>FIMECTH 11</p> <p>\$20'000.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2020</p>		

OBLIGACIONES

 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'950.000</p> <p>ABRIL 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$3'200.000</p> <p>SEPTIEMBRE 2002</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'250.000</p> <p>MAYO 2003</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$2'200.000</p> <p>ENERO 2010</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$800.000</p> <p>NOVIEMBRE 2011</p>	 <p>EMISION DE OBLIGACIONES</p> <p>\$1'000.000</p> <p>ABRIL 2013</p>
---	--	--	---	---	---

PRESENTACIÓN

Mensaje de la Presidencia	9
Misión y Visión	10
Miembros del Directorio	10
Organigrama Estructural	11
Entorno	13
El Mercado Hipotecario de Vivienda	14
Saldos de Cartera	15
Resultados	16
Calidad de Activos	16
Calidad de Cartera Titularizada	16
Calificación de Riesgo	18
Titularización	18
Cumplimiento	19
Gobierno Corporativo	20
Programa de Educación Financiera	21
Recursos Humanos	21
Infraestructura	22

ESTADOS FINANCIEROS

Balance General	24
Activo	25
Pasivo	25
Patrimonio	25
Estado de Pérdidas y Ganancias	26
Eficiencia Administrativa	28
Rentabilidad	30
Patrimonio Técnico	30

INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Informe de Auditores Independientes	32
Balance General	33
Estado de Resultados	34
Estado de Cambio de Patrimonio	35
Estado de Flujo de Efectivo	36
Imposiciones: Impuestos, Contribuciones	
Participaciones y Aportaciones Obligatorias	37



QUERIDOS AMIGOS

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

José Andino
Presidente Ejecutivo



VISIÓN

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

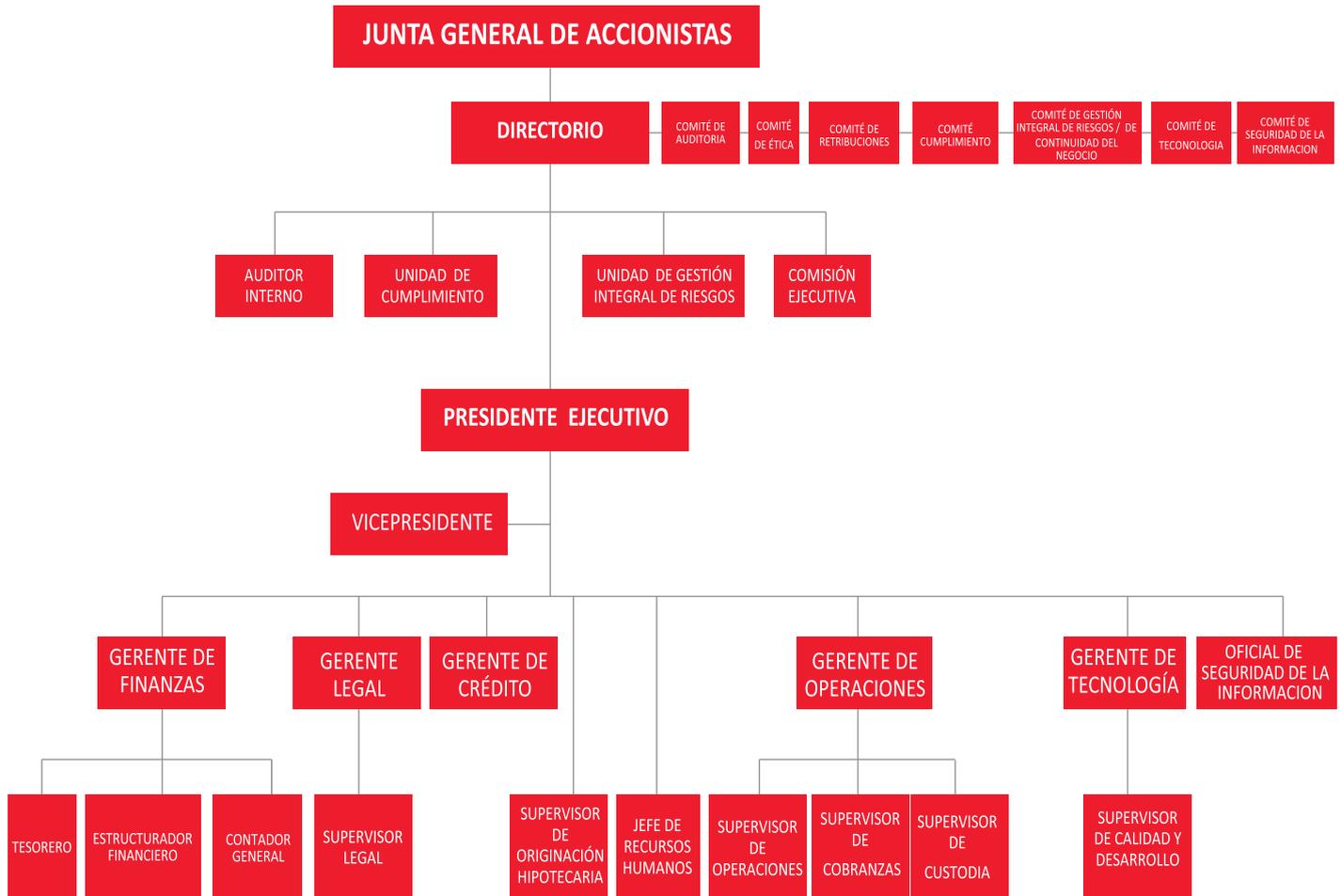
MISIÓN

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



MIEMBROS DEL DIRECTORIO

Título	Nombre	Cargo en CTH	Delegaciones
Señor	Juan Manuel Borrero Viver	Presidente del Directorio	Vocal Principal, Delegado del Produbanco (accionista)
Economista	Carrillo Jaramillo Fabian Anibal	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del BDE(accionista)
Economista	Rolando Vinicio Murgueitio Echeverria	Director Principal	Vocal Alterno, Delegado del BDE(accionista)
Ingeniero	Juan Carlos Alarcon Chiriboga	Director Principal	Vocal Principal, Delegado de MUPI (accionista)
Economista	Santiago Bayas Paredes	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Bco. Pichincha (accionista)
Doctor	Julio Ignacio De Armas Anderson	Director Principal	Vocal Principal, Delegado de CAF (accionista)
Magister	Sofia Alexandra Moncayo Racines	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Bco. del Pacifico (accionista)
Economista	Juan Eduardo Hidalgo Andrade	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del BDE (accionista)
Economista	Jorge Mauricio Falcon Gomez	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del BDE (accionista)
Ingeniero	Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Bco. Pichincha (accionista)
Señora	Miriam Jacqueline Peña Sanchez	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Bco. del Pacifico (accionista)
Ingeniero	Gustavo Javier Orbe Montenegro	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Produbanco (accionista)
Doctor	Fernando Silvino Gonzalez Corral	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado accionistas minoritarios (Mutu. Azuay)
Doctor	George Cristopher Lalama Rovayo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Bco. Internacional (accionista)
Doctor	Santiago Eguiguren	Secretario	CTH



INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO AL 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	
Total sin BIESS	619.22	963.22	1,210.97	1,134.56	744.72	1,176.67	58.00%
BIESS	1,022.10	851.68	769.71	564.66	376.35	596.70	58.55%
Total con BIESS	1,641.32	1,814.90	1,980.69	1,699.22	1,121.08	1,773.37	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%
Total sin BIESS	2,910.16	3,259.05	3,834.61	4,285.70	4,391.07	4,732.22	7.77%
IESS / BIESS *	6,154.90	6,665.80	7,008.10	7,100.00	7,015.00	6,900.00	-1.64%
Total con BIESS	9,065.06	9,924.85	10,842.71	11,385.70	11,406.07	11,632.22	1.98%

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 VISP y titularizaciones; las cooperativas acumulan una participación del 23%, las mutualistas el 10% incluidas sus titularizaciones y de créditos del programa VISP. El programa VISP, 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

Cartera Propia y Administrada	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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.

CTH-BID1 Titularización	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
FIMECTH7 Titularización	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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%
CTH 8 Titularización	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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%
CTH 9 Titularización	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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%
CTH 11 Titularización	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE DE SITUACIÓN CTH S.A.						
(Expresado en miles de dólares)						
	dic-19		dic-20		dic-21	
Activo	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%
Total Activo	33,890.74	100.0%	18,579.94	100.0%	18,604.23	100.0%
Pasivo						
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%
Total Pasivo	24,912.78	100.0%	10,200.69	100.0%	9,415.64	100.0%
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%
Total Patrimonio	8,977.95	100.0%	8,379.25	100.0%	9,188.59	100.0%
Total Pasivo + Patrimonio	33,890.74		18,579.94		18,604.23	

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%
Total Ingresos Financieros	4,788.13	67.7%	3,267.63	60.9%	3,021.41	56.4%
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%
Total Egreso Financiero	1,685.80	23.8%	1,682.44	31.4%	612.24	11.4%
Margen Financiero	3,102.32	43.9%	1,585.20	29.6%	2,409.17	45.0%
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%
Margen Operacional	2,645.30	37.4%	1,087.67	20.3%	2,121.56	39.6%
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%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	1,937.47	27.4%	790.28	14.7%	1,985.95	37.1%
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%
Utilidad Neta	1,207.19	17.1%	488.46	9.1%	1,253.64	23.4%

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

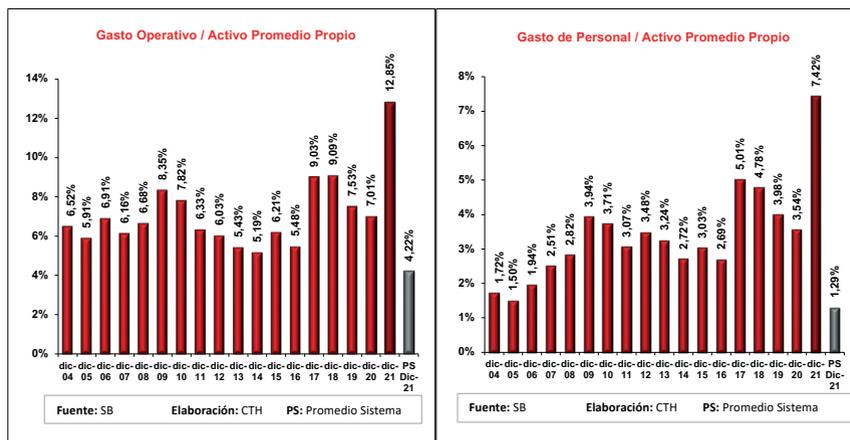
Una de las particularidades de la compra y liquidación de clases subordinadas es que, se recibe la cartera subyacente, en su mayoría buena, pero también aquella con problemas de pago. Dicha cartera, al momento de determinar el precio a pagar por la clase subordinada, se la valora con el descuento que 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

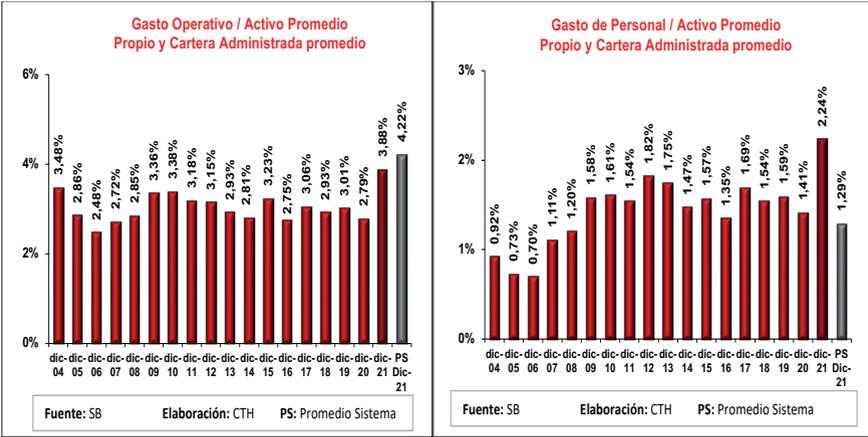
La utilidad conseguida en el año 2021 es superior a la de los dos años anteriores, gracias a una importante reducción del costo financiero, mejores ingresos por servicios, un adecuado control de egresos operacionales, una prudente actitud en la constitución de provisiones y buenos resultados en la recuperación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

Eficiencia Administrativa

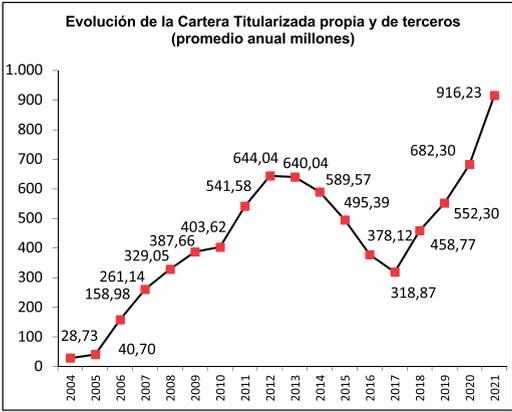
Los indicadores de eficiencia administrativa, contrastados con el activo promedio propio, indican que CTH, comparada con el sistema tiene un mayor gasto operativo y de personal, esto es debido a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar tan pronto se consigan volúmenes que permitan realizar procesos de titularización, que sirvan para manejar el riesgo de descalce y rotar eficientemente las líneas de financiamiento.



Considerando el activo promedio propio y la cartera administrada promedio, los indicadores son similares a los del sistema y responden al efecto de los procesos propios que CTH administra fuera de su balance.

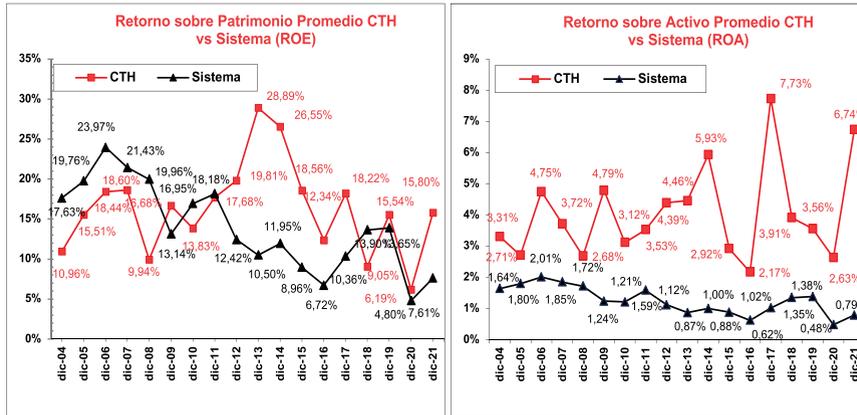


Los activos de cartera titularizada propia y de terceros aumentaron en promedio en un 34.29% con relación al 2020, debido a los fideicomisos de Vivienda de Interés Social y Público (VISP) que han sido titularizados y otros que se encuentran en etapa de acumulación de cartera. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2021 se encuentran vigentes 9 procesos de titularización, originados por terceros, con un saldo de cartera de USD 213.92 millones y 14 fideicomisos VISP con saldo de cartera por USD 739.71.



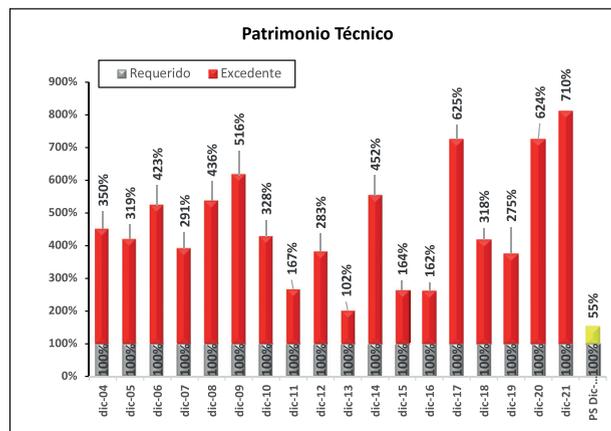
Rentabilidad

La rentabilidad de CTH fue mayor que en el año 2020 y se ubicó sobre el promedio del sistema financiero. El ROE y ROA de CTH supera el promedio del sistema.



Patrimonio Técnico

El patrimonio técnico de CTH se mantiene como uno de los más altos del sistema, puesto que cubre 8.10 veces el patrimonio requerido.



INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA





KPMG del Ecuador Cia. Ltda.
Av. República de El Salvador N35-40
y Portugal
Quito – Ecuador

Teléfonos: (593-2) 2500 051

Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros Resumidos

A la Junta de Accionistas y Miembros del Directorio de:

Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Opinión

Los estados financieros resumidos que incluyen el balance general resumido al 31 de diciembre de 2021, y los estados resumidos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa, son derivados de los estados financieros auditados de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. (la "Corporación") del año terminado el 31 de diciembre del 2021.

En nuestra opinión, los estados financieros resumidos adjuntos son consistentes, en todos los aspectos materiales, con los estados financieros auditados, preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Base Contable

Informamos que tal como se explica en la nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para cumplir con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

Estados Financieros Resumidos

Los estados financieros resumidos adjuntos, para fines de publicación, no contienen todas las revelaciones requeridas de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros resumidos y de este informe del auditor independiente, no sustituye la lectura de los estados financieros auditados y del respectivo informe del auditor independiente.

Estados Financieros Auditados y Nuestro Respectivo Informe

Nosotros expresamos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros auditados en nuestro informe de fecha 7 marzo de 2022. Dicho reporte también incluye la comunicación sobre los asuntos claves de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son aquellos aspectos que en nuestro juicio profesional fueron de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual.

Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros Resumidos

La Administración de la Corporación es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros resumidos de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Responsabilidades del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre si los estados financieros resumidos son consistentes, en todos los aspectos materiales, con los estados financieros auditados, basados en nuestros procedimientos, los cuales fueron efectuados de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría 810 (NIA 810) "Compromisos para reportar sobre Estados Financieros Resumidos".

KPMG del Ecuador

7 de marzo de 2022

BALANCE GENERAL

31 de diciembre de 2021

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos

Fondos disponibles (nota 3)	US\$	210.323
Inversiones (nota 4)		2.073.139
Cartera de créditos (nota 5)		12.452.472
Cuentas por cobrar (nota 7)		2.978.379
Bienes adjudicados por pago (nota 2e)		359.824
Propiedades y equipos (nota 8)		482.623
Otros activos (nota 9)		47.473
Total activo	US\$	<u>18.604.233</u>

Pasivo y Patrimonio de los Accionistas

Cuentas por pagar (nota 11)	US\$	1.578.313
Obligaciones financieras (nota 12)		7.650.000
Otros pasivos		187.326
Patrimonio (nota 13)		9.188.594
Total de pasivo y patrimonio	US\$	<u>18.604.233</u>

Cuentas de orden deudoras (nota 18)	US\$	<u>44.008.119</u>
Cuentas de orden acreedoras (nota 18)	US\$	<u>50.156.699</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE RESULTADOS

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Intereses ganados (nota 14)	US\$	3.021.410
Intereses causados (nota 14)		<u>(519.720)</u>
Margen neto de intereses		2.501.690
Ingresos por servicios (nota 14)		1.850.948
Comisiones causadas (nota 14)		<u>(51.337)</u>
Pérdidas financieras (nota 14)		<u>(41.182)</u>
Margen bruto financiero		4.260.119
Provisiones (nota 10)		<u>(488.869)</u>
Margen neto financiero		3.771.251
Gastos operacionales		
Gastos de operación (nota 15)		(2.138.564)
Depreciaciones (nota 15)		<u>(79.486)</u>
Amortizaciones (nota 15)		<u>(17.162)</u>
Margen operacional		1.536.039
Otros ingresos (nota 16)		482.843
Otros gastos y perdidas (nota 16)		<u>(32.928)</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones		1.985.953
Participación de los empleados en las utilidades (nota 17)		<u>(297.893)</u>
Impuesto a la renta (nota 17)		<u>(434.418)</u>
Utilidad neta	US\$	<u>1.253.643</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Superávit por valuación de activos	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2021	US\$	3.943.410	46.680	1.794.146	64.345	1.962.942	60.965	506.763	8.379.251
Apropiación de reserva legal		-	-	48.846	-	-	-	(48.846)	-
Superávit (déficit) por valuación de:		-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedades y equipos		-	-	-	-	-	(5.350)	-	(5.350)
Instrumentos financieros		-	-	-	-	-	666	-	666
Realización del superávit por valuación		-	-	-	-	-	(6.100)	6.100	-
Distribución de dividendos (nota 13)		-	-	-	-	-	-	(439.616)	(439.616)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	-	-	1.253.643	1.253.643
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$	3.943.410	46.680	1.842.992	64.345	1.962.942	50.181	1.278.044	9.188.594

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses, comisiones y descuentos ganados	US\$	3.364.090
Intereses, comisiones y descuentos pagados		(667.836)
Pagos operativos y a empleados		(2.041.307)
Impuesto a la renta		(29.359)
Utilidades financieras, neto		(39.166)
Otros ingresos no operacionales, neto		449.915
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales		1.036.336
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Cartera de créditos (neto)		(2.217.730)
Cuentas por cobrar (neto)		(32.445)
Otros activos (neto)		(165.444)
Otras cuentas por pagar		13.080
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1.366.203)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recuperación de inversiones (neto)		3.140.929
Compras, netas de ventas de propiedades y equipos		(34.494)
Incremento de gastos diferidos		(1.403)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		3.105.033
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones financieras		12.100.000
Pago de obligaciones financieras		(13.417.739)
Dividendos pagados		(439.798)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(1.757.537)
Fondos disponibles		
Disminución neta del año		(18.707)
Saldo al inicio del año		229.030
Saldo al final del año	US\$	210.323
Utilidad neta	US\$	1.253.643
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:		
Provision para activos de riesgo y contingentes		488.869
Depreciaciones y amortizaciones		96.648
Pérdidas financieras		2.015
Cambios en Activos y Pasivos:		
Cuentas por cobrar		
Intereses por cobrar		(1.508.268)
Cuentas por pagar		803.424
Intereses por pagar		(99.994)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en activos y pasivos operacionales	US\$	1.036.336

IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, PARTICIPACIONES Y APORTACIONES OBLIGATORIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

AÑO 2021

Impuesto a la Renta	434
Participación de Empleados	298
Aporte al IESS	98
Impuestos Municipales	47
Contribuciones Superintendencia de Bancos	4
Impuestos y aportes para otros organismos	47
	928
Imposiciones	928
Utilidad Neta	1.254
Porcentaje	74%

QUITO: Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas esq. Edificio La Previsora,
Torre A, Piso 6 Oficina 601. Teléfono: +593 2 227 0990

GUAYAQUIL: Kennedy Norte, Avenida Francisco de Orellana 234. Edificio Blue Towers, Piso 13,
Oficina 1308. Teléfono +593 4 263 1431 / 263 1432