

















































































MEMORIA 2025

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA TERCEROS

<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI1</p>  <p>\$28'358.459</p> <p>JUNIO 2005</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD1</p>  <p>\$45'845.279</p> <p>MAYO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI2</p>  <p>\$39'597.922</p> <p>JUNIO 2006</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH1</p>  <p>\$85'019.959</p> <p>JULIO 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI3</p>  <p>\$33'611.537</p> <p>NOVIEMBRE 2006</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI4</p>  <p>\$64'505.051</p> <p>NOVIEMBRE 2007</p>
<p>BANCO GENERAL RUMIÑAHUI</p>  <p>BGR1</p>  <p>\$51'480.628</p> <p>MARZO 2008</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI5</p>  <p>\$64'998.136</p> <p>OCTUBRE 2008</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD2</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>FIMUPI6</p>  <p>\$40'000.000</p> <p>JUNIO 2009</p>	<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER1</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>ENERO 2010</p>
<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI7</p>  <p>\$30'998.000</p> <p>DICIEMBRE 2010</p>	<p>PRODUBANCO</p>  <p>FIMPROD3</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MAYO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH2</p>  <p>\$91'539.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH3</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH4</p>  <p>\$91'556.000</p> <p>JUNIO 2011</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI8</p>  <p>\$30'000.000</p> <p>MARZO 2012</p>
<p>BANCO INTERNACIONAL</p>  <p>INTER2</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>MAYO 2012</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI9</p>  <p>\$35'000.000</p> <p>DICIEMBRE 2012</p>	<p>BANCO DE LOJA</p>  <p>BLOJATH1</p>  <p>\$19'300.000</p> <p>FEBRERO 2013</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>FIMUPI10</p>  <p>\$50'000.000</p> <p>JUNIO 2014</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>FIMEPCH5</p>  <p>\$176'216.000</p> <p>JUNIO 2021</p>	

TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP

<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIP-PICH1</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-MUPI1</p>  <p>\$15'000.000</p> <p>AGOSTO 2018</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VIPPICH2</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-MUPI2</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-MUPI3</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-MUPI4</p>  <p>\$45'164.000</p> <p>DICIEMBRE 2021</p>	<p>MUTUALISTA AZUAY</p>  <p>VISP-MAZ1</p>  <p>\$19'964.000</p> <p>DICIEMBRE 2021</p>
<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH5</p>  <p>\$81'447.000</p> <p>ENERO 2022</p>	<p>BANCO PICHINCHA</p>  <p>VISP-PCH6</p>  <p>\$78'900.000</p> <p>DICIEMBRE 2022</p>	<p>MUTUALISTA PICHINCHA</p>  <p>VISP-MUPI5</p>  <p>\$59'750.000</p> <p>DICIEMBRE 2022</p>	<p>MUTUALISTA AZUAY</p>  <p>VISP-MAZ2</p>  <p>\$24'934.000</p> <p>MARZO 2023</p>

TITULARIZACIONES DE CARTERA VIP

BANCO DEL
PACIFICO



VISP-PAC4



\$51'868.000

SEPTIEMBRE 2023

BANCO GENERAL
RUMIÑAHUI



VISP-BGR1



\$41'700.000

DICIEMBRE 2023

BANCO
PICHINCHA



VISP-PCH7



\$132'022.000

DICIEMBRE 2023

MUTUALISTA
PICHINCHA



VISP-MUPI6



\$58'907.000

DICIEMBRE 2023

MUTUALISTA
AZUAY



VISP-MAZ3



\$25'190.200

MAYO 2024

COOPERATIVA
ATUNTAQUI



VISP-ATQ1



\$8'999.999

OCTUBRE 2024

BANCO
PICHINCHA



VISP-PCH8



\$144'229.944

NOVIEMBRE 2024

MUTUALISTA
PICHINCHA



VISP-MUPI7



\$51'259.231

DICIEMBRE 2024

BANCO GENERAL
RUMIÑAHUI



VISP-BGR2



\$31'381.749

ENERO 2025

MUTUALISTA
AZUAY



VISP-MAZ4



\$30'677.586

MAYO 2025

BANCO
PICHINCHA



VISP-PCH9



\$95'629.347

NOVIEMBRE 2025

BANCO GENERAL
RUMIÑAHUI



VISP-BGR3



\$39'999.225

NOVIEMBRE 2025

MUTUALISTA
PICHINCHA



VISP-MUPI8



\$54'320.789

DICIEMBRE 2025

MUTUALISTA
AZUAY














VISP-MAZ5



\$27'059.607

DICIEMBRE 2025

TITULARIZACIONES DE CARTERA HIPOTECARIA PROPIA


 FIMECTH 1 \$17'689.007 NOVIEMBRE 2003	 FIMECTH 2 \$13'739.785 DICIEMBRE 2004	 FIMECTH 3 \$21'499.038 DICIEMBRE 2005	 FIMECTH 4 \$13'287.702 MAYO 2008	 FIMECTH 5 \$11'185.470 ABRIL 2010	 CTH - BID1 \$17'250.000 JUNIO 2012
 FIMECTH 7 \$25'000.000 AGOSTO 2014	 FIMECTH 8 \$17'000.000 DICIEMBRE 2016	 FIMECTH 9 \$9'000.000 NOVIEMBRE 2017	 FIMECTH 11 \$20'000.000 SEPTIEMBRE 2020	 FIMECTH 12 \$16'700.000 FEBRERO 2024	

OBLIGACIONES

 EMISION DE OBLIGACIONES \$3'950.000 ABRIL 2002	 EMISION DE OBLIGACIONES \$3'200.000 SEPTIEMBRE 2002	 EMISION DE OBLIGACIONES \$2'250.000 MAYO 2003
---	--	--

 EMISION DE OBLIGACIONES \$2'200.000 ENERO 2010	 EMISION DE OBLIGACIONES \$800.000 NOVIEMBRE 2011	 EMISION DE OBLIGACIONES \$1'000.000 ABRIL 2013	 EMISION DE OBLIGACIONES \$8'000.000 FEBRERO 2022
---	---	---	---

PAPEL COMERCIAL

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

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

PRESENTACIÓN

Mensaje de la Presidencia	6
Misión y Visión	7
Miembros del Directorio	7
Organigrama Estructural	8
Entorno	9
El Mercado Hipotecario de Vivienda	10
Originación	10
Saldos de Cartera	11
Resultados	12
Calidad de Activos	12
Calidad de Cartera Titularizada	13
Inversiones	14
Calificación de Riesgo	14
Titularización	14
Cumplimiento	15
Gobierno Corporativo	15
Comité de Auditoría	16
Programa de Educación Financiera	17
Recursos Humanos	17

ESTADOS FINANCIEROS

Balance General	20
Activo	21
Pasivo	21
Patrimonio	21
Estado de Pérdidas y Ganancias	22
Eficiencia Administrativa	24
Rentabilidad	26
Patrimonio Técnico	26

INFORMACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Informe de Auditores Independientes	28
Balance General	29
Estado de Resultados	30
Estado de Cambio de Patrimonio	31
Estado de Flujo de Efectivo	32
Imposiciones: Impuestos, Contribuciones	
Participaciones y Aportaciones Obligatorias	33

Queridos Amigos



La reactivación de la actividad de financiamiento de vivienda mostró un avance gradual durante el año. Este ritmo responde a la incertidumbre generada en los últimos años por diversos factores. Entre ellos destacan la inseguridad, los cortes de energía, los paros y, sobre todo, la prolongada inestabilidad política. Este escenario de cautela, que se extendió por casi tres años tras la “muerte cruzada”, afectó la confianza de los actores del sector.

Sin embargo, los resultados electorales de abril marcaron un punto de inflexión. El presidente electo logró una representación significativa en la Asamblea Legislativa. Esto ha impulsado iniciativas para fortalecer las finanzas estatales, mejorar la seguridad y enfrentar la delincuencia organizada. Además, se han dado pasos para abrir el comercio hacia mercados de alto potencial. Como reflejo de estos avances, los mercados de financiamiento y los organismos multilaterales han mejorado la calificación del país.

En 2025, la liquidez del sistema financiero local creció considerablemente. Los costos financieros disminuyeron, lo que facilitó el acceso a créditos. El desempeño positivo de las exportaciones y el aumento de las remesas, junto con el retorno al mercado internacional de capitales, permitieron un re-perfilamiento de la deuda externa. Como resultado, el sector financiero nacional presenta perspectivas sólidas de liquidez y estabilidad.

Para la CTH, el año 2025 significó una recuperación en la cartera hipotecaria, con un crecimiento del 15% respecto al año anterior. Se consolidó la continuidad del principal programa de financiamiento de vivienda en el país. Asimismo, se aprovecharon oportunidades de adquisición de clases subordinadas, lo que aportó significativamente a los buenos resultados obtenidos.

Estos logros fueron posibles gracias al compromiso constante de nuestro equipo, la guía de nuestros directores, la confianza de nuestros financiadores y el respaldo incondicional de los accionistas. A todos ellos, nuestro más sincero reconocimiento. Juntos hemos superado desafíos complejos y estamos preparados para capitalizar las nuevas oportunidades que se presentan. Seguiremos trabajando con determinación y confianza para seguir creciendo y aportando al desarrollo del país.

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



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)
Magister	Carlos Julio Rivera Bautista	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Doctor	Omar Bernardo Alvarado Diaz	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Ingeniero	Juan Carlos Alarcon Chiriboga	Director Principal	Vocal Principal, Delegado Mutualista Plichincha (accionista)
Economista	Santiago Bayas Paredes	Director Principal	Vocal Principal, Delegado del Banco Pichincha (accionista)
Señor	Enrique Xavier Orti Ortega	Director Principal	Vocal Principal, Delegado Banco del Pacifico (accionista)
Señor	Alberto Enrique Romay Mock	Director Principal	Vocal Principal - Delegado CAF (Accionista)
Ingeniero	Damian Marcelo Ochoa Rodriguez	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Señor	Rodrigo Fernando Aviles Jaramillo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco de Desarrollo del Ecuador (accionista)
Economista	Elsa Magdalena Miño Andrade	Director Alterno	Vocal Principal, Delegado Banco del Pacifico (accionista)
Ingeniero	Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco Pichincha (accionista)
Ingeniero	Gustavo Javier Orbe Montenegro	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Produbanco (accionista)
Doctor	Fernando Silvino Gonzalez Corral	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado Mutualista Azuay (accionista)
Doctor	George Christopher Lalama Rovayo	Director Alterno	Vocal Alterno, Delegado del Banco Internacional (accionista)
Doctor	Santiago Eguiguren	Secretario	CTH

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DIRECTORIO

COMITÉ DE AUDITORIA

COMITÉ DE ÉTICA

COMITÉ DE RETRIBUCIONES

COMITÉ CUMPLIMIENTO

COMITÉ DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS / DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

COMITÉ DE TECNOLOGÍA

COMITÉ DE SEGURIDAD DE LA INFORMACION

AUDITOR INTERNO

UNIDAD DE CUMPLIMIENTO

UNIDAD DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

COMISIÓN EJECUTIVA

PRESIDENTE EJECUTIVO

VICEPRESIDENTE

GERENTE DE FINANZAS

GERENTE LEGAL

GERENTE DE CRÉDITO

GERENTE DE OPERACIONES

GERENTE DE TECNOLOGÍA

OFICIAL DE SEGURIDAD DE LA INFORMACION

TESORERO

ESTRUCTURADOR FINANCIERO

CONTADOR GENERAL

SUPERVISOR LEGAL

SUPERVISOR DE ORIGINACIÓN HIPOTECARIA

JEFE DE RECURSOS HUMANOS

SUPERVISOR DE OPERACIONES

SUPERVISOR DE CUSTODIA

ASISTENTE ADMINISTRATIVA GYE

SUPERVISOR DE CALIDAD Y DESARROLLO

SECRETARIA DE PRESIDENCIA

SUBCONTADOR

OFICIALES DE CONTABILIDAD

ASISTENTES LEGALES

ANALISTAS HIPOTECARIAS

OFICIALES DE OPERACIONES

ASISTENTES DE COBRANZAS

ASISTENTE DE CUSTODIA

AUXILIAR ADMINISTRATIVA GYE

INGENIERO DE DESARROLLO

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURA

AUXILIAR DE LIMPIEZA

CORPORATIVO

PRESIDENCIA

VICEPRESIDENCIA

GERENCIAS

SUPERVISOR Y ADMINISTRATIVO

OPERATIVO

SERVICIOS GENERALES

INFORME DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y DEL PRESIDENTE EJECUTIVO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL PERÍODO ANUAL 2025

Entorno

Durante el año 2025, el país atravesó transformaciones significativas en los ámbitos político y económico. El proceso electoral, durante el primer trimestre, estuvo marcado por un contexto de incertidumbre, reflejado en la primera vuelta, donde se observó una preferencia del electorado por propuestas orientadas a una mayor intervención estatal. En la segunda vuelta, el presidente electo obtuvo una victoria amplia, acompañada de una composición favorable de fuerzas políticas en la Asamblea Nacional, lo que ha facilitado la aprobación de iniciativas relevantes para abordar la problemática de inseguridad asociada al crimen organizado, particularmente vinculado al narcotráfico y la minería ilegal. Asimismo, la configuración legislativa deberá incentivar reformas orientadas al desarrollo nacional, priorizando una mayor participación de inversión privada como mecanismo para suplir las limitaciones presupuestarias y el acceso restringido a nuevo financiamiento para el estado.

Desde abril 2025, se han registrado avances económicos. Se estima un crecimiento del PIB de 3.8%, el riesgo país bajó de 1.908 a 498 puntos en diciembre de 2025, las reservas internacionales aumentaron 42.3% y la balanza comercial no petrolera creció 48.2%. Persisten retos en el déficit fiscal, seguridad social, empleo adecuado, inversión extranjera, endeudamiento, corrupción, entre otros.

El notable desempeño de la balanza comercial, el crecimiento de las remesas y la concesión de financiamiento al gobierno, principalmente por las instituciones multilaterales, han generado un crecimiento importante en los depósitos de las instituciones financieras locales. Se han reactivado algunas de las actividades que dependen de la disponibilidad de crédito, sin embargo, el crecimiento de la concesión de crédito, 12.4%, ha sido menor que el incremento de depósitos, 14.3%, lo que ha llevado a una apreciable disminución de las tasas de interés para todos los segmentos crediticios.

Durante 2025, el crédito para vivienda otorgado por instituciones financieras privadas creció modestamente, debido principalmente al rezago generado por las restricciones a las tasas de interés mantenidas en 2024. Estas limitaciones afectaron la concesión de financiamiento tanto para proyectos habitacionales como por la incertidumbre sobre la continuidad de los programas destinados a vivienda de interés social y público. Sin embargo, la buena gestión

de las nuevas autoridades del organismo rector logró el respaldo del Banco Interamericano de Desarrollo, lo que permite anticipar una recuperación significativa en este sector. Además, la liquidez existente en el sistema financiero sugiere que en 2026 habrá suficiente financiamiento para viviendas en todos los segmentos.

MERCADO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Originación

Volumen de crédito (millones de USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Variación 2024 & 2025
Bancos	366.82	554.72	737.67	639.16	579.58	620.01	6.98%
Bancos VIP	87.96	116.79	111.77	165.49	182.84	162.86	-10.93%
Mutualistas	34.52	57.91	68.13	63.88	34.56	74.03	114.21%
Mutualistas VIP	31.70	71.00	142.01	116.31	104.33	109.40	4.86%
Sociedades Financieras	-	-	-	-	-	-	
Cooperativas (S1)	223.72	376.17	268.23	244.81	227.76	268.99	18.10%
Cooperativas VIP (S1)	-	0.07	-	8.48	0.86	-	-100.00%
Total sin BIESS	744.72	1,176.67	1,327.80	1,238.14	1,129.93	1,235.29	9.32%
BIESS	376.35	577.52	615.09	587.70	533.97	479.00	-10.29%
Total con BIESS	1,121.08	1,754.18	1,942.89	1,825.84	1,663.90	1,714.29	3.03%

La originación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda no tuvo una dinámica similar que el rebote evidenciado en el crecimiento del PIB. El crecimiento del 9% en el 2025, del sistema financiero privado estuvo cerca de recuperar la actividad a niveles de años anteriores. Los bancos privados siguen liderando la colocación, tanto en créditos inmobiliarios como en aquéllos del programa VIP. Las mutualistas han enfocado su actividad en la concesión de créditos del programa VIP. Las cooperativas presentan un 18.1% de crecimiento en originación, sin participar en el programa de vivienda VIS/P. El BIESS presenta, por tercer año consecutivo, una disminución que, para el 2025 es del 10.29%.

La originación de crédito hipotecario en el mercado completo creció el 3% en el 2025

SALDOS DE CARTERA

Saldos de cartera (millones de USD)	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	Variación 2023-2024
Bancos	2,306.88	2,238.84	2,371.88	2,591.31	2,681.52	2,806.95	4.68%
Bancos VIP	36.40	85.93	51.95	21.32	42.50	25.51	-39.97%
Mutualistas	297.48	298.36	309.39	302.85	301.68	275.08	-8.82%
Mutualistas VIP	15.79	24.64	18.70	17.80	3.18	20.09	532.31%
Fideicomisos y Titularizaciones VIP	644.90	739.81	935.60	1,161.49	1,353.56	1,545.40	14.17%
Titularizado Bancos	18.53	185.15	157.02	133.53	115.93	98.30	-15.21%
Titularizado Mutualistas	34.39	26.17	19.13	13.66	10.63	6.51	-38.81%
CTH (más Titularizado)	53.69	49.53	49.04	47.81	42.67	36.70	-13.98%
Cooperativas (S1)	980.16	1,081.06	1,191.81	1,268.90	1,206.42	1,347.76	11.72%
Cooperativas VIP (S1)	2.87	2.73	2.58	7.94	2.58	2.51	-2.78%
Total sin BIESS	4,391.07	4,732.22	5,107.10	5,566.60	5,760.67	6,164.81	7.02%
IESS / BIESS *	7,015.00	6,900.00	6,918.40	6,940.70	7,115.67	6,683.00	-6.08%
Total con BIESS	11,406.07	11,632.22	12,025.50	12,507.30	12,876.34	12,847.81	-0.22%

*Datos extraoficiales.

Fuente: SB y SEPS.

El saldo total de la cartera hipotecaria en el sistema financiero, incluido el BIESS presenta una ligera contracción del 0.22%, principalmente por la disminución del 6.08% del saldo del BIESS, que se contrapone al crecimiento del 7.02% generado por el sector privado.

RESULTADOS

En 2025 reiniciamos la concesión de créditos, que suspendimos totalmente debido a las condiciones inaceptables de las tasas de interés en el 2024. Lamentablemente, la reactivación de colocación fue muy inferior de lo que esperamos. Si embargo, esto fue compensado por la adquisición y liquidación de clases subordinadas que a su vez fueron mayores a las presupuestadas. Estos ingresos adicionales generaron resultados superiores a los del 2024. El retorno sobre el patrimonio (ROE) fue del 11.99% el 2025 comparado con el 7.01 % en el 2024.

CALIDAD DE ACTIVOS

Cartera Propia y Administrada	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cartera Vencida / Total	0.65%	0.42%	0.39%	0.49%	0.56%	0.86%
Cartera no Devenga / Total	10.98%	6.36%	6.05%	5.77%	11.49%	13.46%

En nuestros informes de años anteriores mencionamos la tendencia de deterioro de la cartera por dos principales razones. Aquellos deudores que, producto de la emergencia sanitaria, que requirió de reestructuraciones con períodos de gracia, cuyos ingresos en buena medida provienen de actividades independientes, no han logrado recuperar sus ingresos y, al finalizar los períodos de gracia, tienen dificultad de pagar las cuotas que pagaban antes de la pandemia. Otros deudores se han visto afectados por la inseguridad, en especial aquellos cuyas actividades son independientes y se han visto reducidas por los estados de excepción, toques de queda, extorciones y, hacia fines del año 2024 e inicios del 2025, por los cortes de energía.

En el año 2025, la adquisición de clases subordinadas, si bien generaron ingresos extraordinarios, a su vez incluyeron cartera de dudosa recuperación, por lo que creció la cartera vencida de todos los niveles de morosidad. Cabe aclarar que, en vista que fueron titularizaciones en las que actuamos como servidor maestro desde su originación, los precios de compra de dichos créditos de dudosa recuperación incluyeron los correspondientes descuentos, hasta del 100% del capital e intereses.

Para todos estos casos hemos constituido las provisiones requeridas por las normativas que nos rigen.

CALIDAD DE LA CARTERA TITULARIZADA VIGENTE

CTH 8 Titularización	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cartera Vencida / Total	0.66%	0.56%	0.80%	0.98%	1.49%	1.88%
Cartera no Devenga / Total	9.79%	8.28%	7.46%	6.28%	12.70%	16.68%
Cartera no Devenga / Original	5.31%	3.81%	2.80%	1.87%	2.95%	2.92%
CTH 9 Titularización	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cartera Vencida / Total	0.35%	0.32%	0.43%	0.41%	0.94%	3.56%
Cartera no Devenga / Total	12.81%	7.27%	13.65%	7.28%	10.71%	29.27%
Cartera no Devenga / Original	7.73%	3.74%	6.18%	2.78%	3.50%	4.26%
CTH 11 Titularización	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cartera Vencida / Total	0.04%	0.05%	0.08%	0.10%	0.21%	0.54%
Cartera no Devenga / Total	5.94%	3.61%	3.58%	5.84%	9.40%	13.62%
Cartera no Devenga / Original	5.66%	3.03%	2.66%	3.86%	5.46%	6.61%
CTH 12 Titularización	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cartera Vencida / Total	N/A	N/A	0.00%	0.00%	0.06%	0.16%
Cartera no Devenga / Total	N/A	N/A	0.00%	0.15%	4.34%	7.62%
Cartera no Devenga / Original	N/A	N/A	0.00%	0.15%	3.84%	5.96%

Los cuadros presentan la cartera vencida con retrasos superiores a 60 días y la cartera que no devenga intereses. La tendencia en las titularizaciones es que, durante los primeros 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, lo que hace que mientras más antigua es la titularización, el índice crece aunque en valor absoluto el nivel de cartera vencida se mantenga. Por este motivo, cabe analizar el nivel de morosidad respecto del saldo original de la cartera total al inicio de la titularización. En dichos casos, se puede apreciar que en las titularizaciones que han madurado más de 5 años, los niveles de morosidad contra el saldo inicial van mejorando y se estabilizan alrededor del 3%, como es el caso de CTH 8 y CTH 9. Mientras que las titularizaciones que han madurado menos de 5 años, como es el caso de CTH 11 y CTH 12, los niveles de morosidad contra el saldo inicial son del alrededor del 6%

En las titularizaciones que han sido liquidadas totalmente, el interés extraordinario remanente ha superado, en promedio, más de 6 veces las pérdidas experimentadas.

INVERSIONES

En el año 2023, debimos constituir provisiones por un total de USD 1 millón, requerido por la normativa que aplica la Superintendencia de Bancos para nuestras inversiones en clases subordinadas, por USD 2 millones, que cambiaron de calificación de A a B y requirieron la constitución de provisiones del 50%. Una de dichas clases subordinadas mejoró su calificación de B a A, por lo que, en el 2024, se reversaron USD 500 mil de las mencionadas provisiones.

En el 2025, insistimos en nuestro reclamo ante la Junta de Regulación de Política Financiera, por la falta de homologación entre la normativa de la Superintendencia de Bancos y la del Mercado de Valores que generó la incomprensible constitución de provisiones del 50% por la baja de un nivel. En mayo del 2025, la mencionada Junta emitió la resolución que homologa las dos normativas, por lo que en el 2026, en la próxima calificación se podrá reversar USD 450 mil de provisiones.

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 página web.

TITULARIZACIÓN

En el 2025 se realizaron 6 titularizaciones del programa de vivienda de interés social y público (VIS/P) por un total de USD 279 millones, con la participación de: Banco Pichincha, Mutualista Pichincha, Mutualista Azuay y Banco General Rumiñahui. Las dudas sobre la continuidad del programa, reportadas en el informe del año pasado, han sido superadas, pues el Gobierno del Presidente Noboa ha logrado la aprobación del Banco Interamericano de Desarrollo para garantizar un bono por USD 500 millones, cuyos recursos serán destinados exclusivamente para continuar con el aporte estatal en el programa, que ha sido reconocido como una de las más importantes alianzas público-privadas.

CUMPLIMIENTO

A continuación presentamos un resumen de las actividades realizadas en la implementación de la norma ARLAFDT en el 2025:

1. Se atendió los requerimientos realizados por la Superintendencia de Bancos relacionados con la implementación de la Norma ARLAFDT, entregándose toda la información solicitada por dicha institución.
2. 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.
3. 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
4. Se reportó mensualmente al Comité de Cumplimiento y Directorio de la institución respecto de las actividades gestionadas mensualmente por el Oficial de Cumplimiento.

Mensualmente se reportó a la Unidad de Análisis Financiero y Económico – UAFE la información que correspondió.

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 2026, el Comité de Gestión Integral de Riesgos emitió su informe anual, adjunto, el mismo que incluye el siguiente pronunciamiento:

En función de lo expuesto, CTH ha demostrado eficacia y eficiencia en el control de los diversos riesgos a los que estuvo expuesta durante el 2025. La generación de información ha sido oportuna y confiable, como resultado de la adecuada aplicación de políticas, controles y procedimientos. Los límites de riesgo han sido debidamente monitoreados y controlados, y se ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por las entidades de control.

COMITÉ DE AUDITORÍA

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 2025 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 2025, 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

En el período correspondiente a este informe, no ha habido rotación de personal. La valoración anual realizada respecto del clima laboral reporta el mantenimiento de un alto compromiso y satisfacción del personal respecto de los diferentes aspectos que definen una cultura organizacional saludable. En los pocos aspectos que no supera el 90% de satisfacción, el resultado es bastante mejor que los niveles reportados para empresas del sector financiero.

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 2025, el área de tecnología enfocó sus esfuerzos en el fortalecimiento de la infraestructura física y la optimización de sistemas críticos; se actualizó el servidor principal y se renovaron las unidades de almacenamiento, logrando un incremento del 30% en la velocidad de procesamiento, se renovaron los equipos Wi-Fi para garantizar una cobertura óptima en todas las secciones. También se optimizó el servidor de respaldos y se duplicó la autonomía energética mediante el incremento del 100% en la capacidad del banco de baterías. Se ejecutó también la actualización de VMware a la versión 8.0.3 en ambas oficinas, mejorando significativamente la eficiencia operativa y la seguridad de los servicios virtuales.

Se trabajó en la atención de requerimientos y mejoras del sistema RIATH centrando la gestión en la reducción de número de requerimientos, logrando una reducción del 32% en el volumen de casos pendientes. Se realizaron las pruebas BCP-DRP internas de TI las cuales probaron la infraestructura de respaldo del servicio de directorio activo (primario y secundario) y la red WIFI de la oficina Quito, los resultados fueron satisfactorios, sin hallazgos ni recomendaciones críticas.

Contamos con la asesoría permanente de un especialista en seguridad de la información, quien supervisa periódicamente la infraestructura y procesos, emitiendo los correspondientes informes y recomendaciones.

Finalmente, se trabajó en la auditoría de código fuente elaborada por un auditor externo y en la auditoría de servidores realizada por el Oficial de Seguridad de la Información.

Es importante destacar que, gracias a las mejoras implementadas y al mantenimiento preventivo, durante este periodo no se registraron eventos que afectaran la operación normal de las actividades de la institución.



ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE DE SITUACIÓN CTH S.A.						
(Expresado en miles de dólares)						
	dic-23		dic-24		dic-25 □	
Activo	USD	%	USD	%	USD	%
Fondos Disponibles	265.37	1.0%	124.70	1.0%	225.19	1.5%
Inversiones	1,122.19	4.4%	7,583.45	58.7%	7,552.55	48.8%
Cartera de créditos	4,571.82	18.1%	3,244.75	25.1%	6,624.50	42.8%
Cuentas por cobrar	11,701.19	46.3%	1,291.73	10.0%	598.28	3.9%
Bienes realizables adjudicados por pago	319.84	1.3%	199.90	1.5%	54.21	0.4%
Propiedades y equipos	396.06	1.6%	341.44	2.6%	315.58	2.0%
Otros Activos	6,922.34	27.4%	128.94	1.0%	116.58	0.8%
Total Activo	25,298.81	100.0%	12,914.91	100.0%	15,486.87	100.0%
Pasivo						
Cuentas por Pagar	1,470.07	8.8%	1,269.75	31.3%	1,837.01	29.4%
Obligaciones Financieras	11,700.00	70.0%	1,930.00	47.6%	4,380.00	70.2%
Valores en Circulación	3,367.02	20.1%	668.78	16.5%	-	0.0%
Otros Pasivos	187.33	1.1%	187.33	4.6%	25.44	0.4%
Total Pasivo	16,724.41	100.0%	4,055.86	100.0%	6,242.44	100.0%
Capital Social	3,943.41	46.0%	3,943.41	44.5%	3,943.41	42.7%
Prima o Colocaciones de acciones	46.68	0.5%	46.68	0.5%	46.68	0.5%
Reservas	3,998.99	46.6%	3,998.99	45.1%	3,998.99	43.3%
Superavit por valuaciones	-39.14	-0.5%	248.50	2.8%	137.25	1.5%
Resultados	35.48	0.4%	41.03	0.5%	41.03	0.4%
Resultado del Ejercicio	588.97	6.9%	580.44	6.6%	1,077.07	11.7%
Total Patrimonio	8,574.40	100.0%	8,859.05	100.0%	9,244.43	100.0%
Total Pasivo + Patrimonio	25,298.81		12,914.91		15,486.87	

Fuente y elaboración: CTH

ACTIVO

El principal activo se mantiene en inversiones que consisten principalmente de títulos subordinados de las titularizaciones CTH 9, 11 y 12, por USD 7.5 millones que componen el 49% de participación del activo total. La cartera de crédito ha tenido un crecimiento del 103.6% derivado principalmente de la adquisición y liquidación de tres clases subordinadas, dos de las cuales fueron originadas por CTH y la tercera por la Mutualista Pichincha. Las demás cuentas del activo se mantienen en niveles similares a los del año anterior. El total de activos ha crecido 20%, principalmente por el incremento en cartera de crédito por USD 3.4 millones.

PASIVO

En el año 2024 se reportó el nivel más bajo de endeudamiento en muchos años debido a la titularización que se llevó a cabo en dicho año para cancelar el endeudamiento que, en las condiciones del mercado de ese entonces, generaba un margen negativo.

En el 2025, las condiciones fueron más favorables y se presentaron oportunidades de adquirir activos mediante la compra de clases subordinadas de titularizaciones que fueron estructuradas por CTH y monitoreadas permanentemente en nuestra labor de servidor maestro. Para ello, adquirimos deuda con instituciones financieras locales, en términos favorables, lo que representó un incremento de USD 2 millones y un crecimiento del 54% en el total de pasivos.

PATRIMONIO

El patrimonio técnico supera en más de 10 veces el requisito establecido por la normativa, incluso después de haber distribuido la totalidad de los resultados del año 2024.

La rentabilidad sobre el patrimonio es del 11.99%, representando una sustancial mejora respecto del 7.01% obtenido en el año 2024.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CTH S.A.						
(Expresado en miles de dólares)						
	dic-23		dic-24		dic-25	
	USD	%	USD	%	USD	%
Intereses ganados	4,588.03	66.8%	1,497.01	27.1%	3,064.67	50.3%
Total Ingresos Financieros	4,594.03	66.9%	1,499.01	27.2%	3,065.35	50.3%
Intereses causados	1,278.59	18.6%	481.48	8.7%	277.97	4.6%
Comisiones causadas	39.55	0.6%	15.37	0.3%	13.08	0.2%
Perdidas Financieras	0.04	0.0%	520.94	9.4%	1.21	0.0%
Total Egreso Financiero	1,318.18	19.2%	1,017.79	18.5%	292.26	4.8%
Margen Financiero	3,275.85	47.7%	481.22	8.7%	2,773.09	45.5%
Ingreso por servicios	1,742.99	25.4%	2,051.05	37.2%	2,016.66	33.1%
Egresos de operación	2,267.58	33.0%	2,133.68	38.7%	2,189.10	35.9%
Margen Operacional	2,751.26	40.1%	398.59	7.2%	2,600.66	42.7%
Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	2,273.10	33.1%	1,299.42	23.6%	1,620.62	26.6%
Ingresos extraordinarios	532.49	7.8%	1,966.25	35.6%	1,011.34	16.6%
Egresos extraordinarios	39.00	0.6%	103.52	1.9%	227.61	3.7%
Utilidad antes de impuestos y participaciones	971.65	14.1%	961.90	17.4%	1,763.76	28.9%
Participación de los empleados y funcionarios en las utilidades	145.75	2.1%	144.28	2.6%	264.56	4.3%
Impuesto a la renta	236.93	3.4%	237.17	4.3%	422.13	6.9%
Utilidad Neta	588.97	8.6%	580.44	10.5%	1,077.07	17.7%

Fuente y elaboración: CTH

Como se ha mencionado en este documento, en el año 2024 se suspendió la concesión de créditos, por lo que los ingresos por intereses en esos años fueron significativamente bajos. En el 2025, se retomó esta actividad y, adicionalmente, la compra y liquidación de las clases subordinadas, mencionadas anteriormente, generaron intereses extraordinarios por lo que los ingresos por intereses totales crecieron 104%

Los egresos financieros principales fueron intereses pagados, que se redujeron sustancialmente comparados con años anteriores. Adicionalmente, en el 2025 las pérdidas financieras fueron insignificantes comparadas con las que se asumieron en el 2024, debido a la colocación de títulos, con descuento, cuyo producto se utilizó para cancelar la deuda que generaba márgenes negativos.

Mayores ingresos por intereses, menores cargos y la inexistencia de pérdidas financieras, resultaron en un margen financiero de USD 2.773 mil, uno de los más altos de los últimos años.

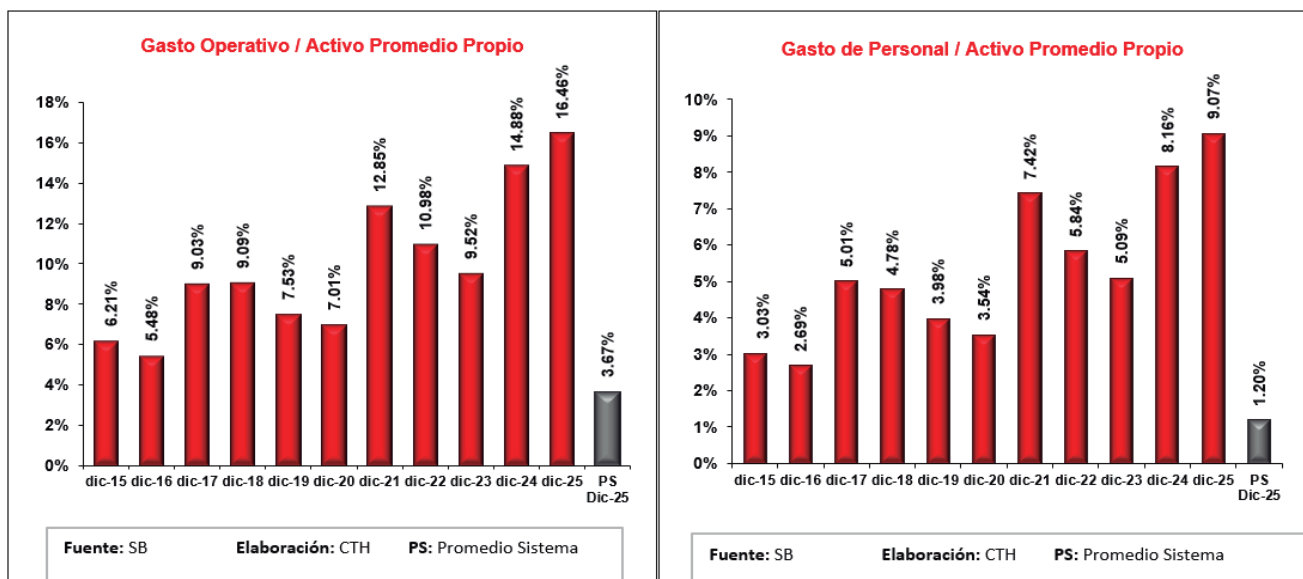
Los ingresos por servicios fueron ligeramente inferiores (1.6%) respecto del año anterior y los gastos de operacionales crecieron 2.6% principalmente por la modificatoria del cálculo de la provisión para la jubilación patronal, que incluyó el fondo de reserva como parte del cálculo para la mencionada provisión, aplicada retroactivamente en función de la antigüedad de los empleados.

En estos últimos años la constitución y liberación de provisiones, para activos que presentan demoras en su recuperación, han presentado fluctuaciones importantes. En el 2025, la compra y liquidación de clases subordinadas requirieron 26% de provisiones adicionales para cumplir con las correspondientes normas; estas fueron compensadas, en parte, por la liberación de provisiones por recuperaciones o mejoras en la calificación, resultando en una constitución neta de USD 845 mil, lo que se compara favorablemente con el interés extraordinario que generaron las liquidaciones de clases subordinadas por USD 1,598 mil. Finalmente, hubo una significativa recuperación de intereses, comisiones y recuperación de activos castigados que mejoraron los resultados.

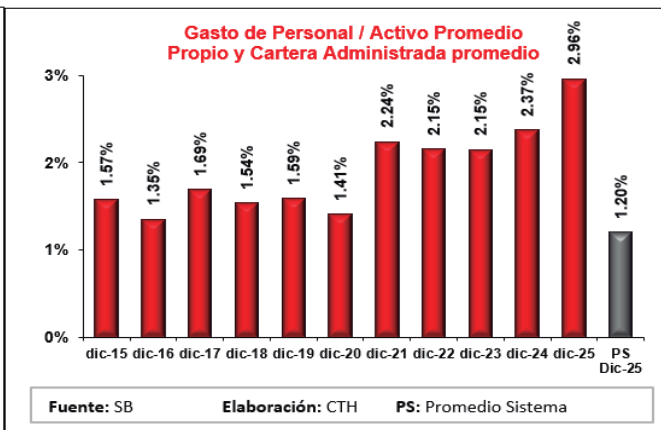
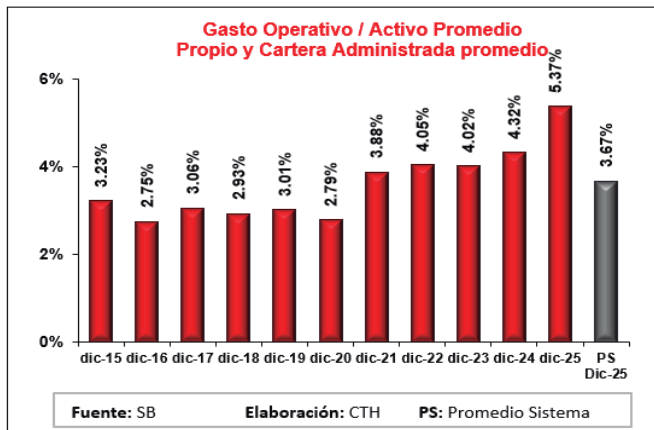
La utilidad neta cerró en USD 1,077 mil, un 86% mejor que las alcanzadas en los últimos dos años.

EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

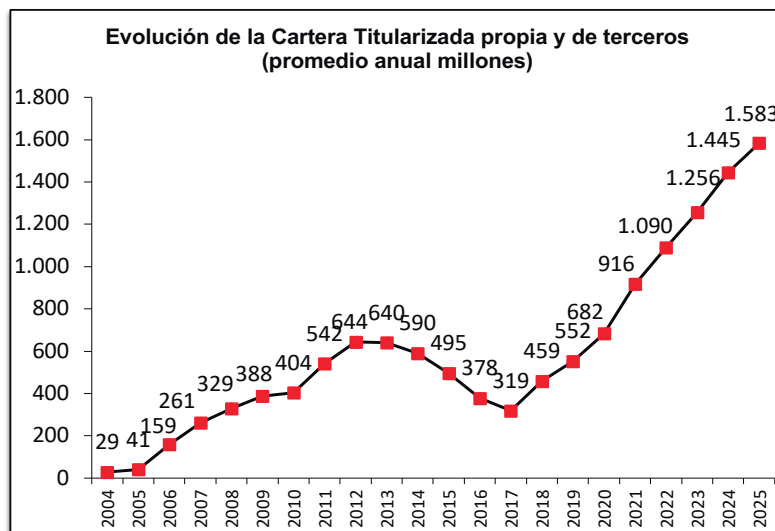
Los indicadores de eficiencia administrativa, contrastados con el activo promedio propio, indican que CTH, comparada con el sistema tiene un mayor gasto operativo y de personal, esto es debido a la naturaleza del negocio que busca mantener el menor nivel de cartera hipotecaria en su activo y titularizar 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.

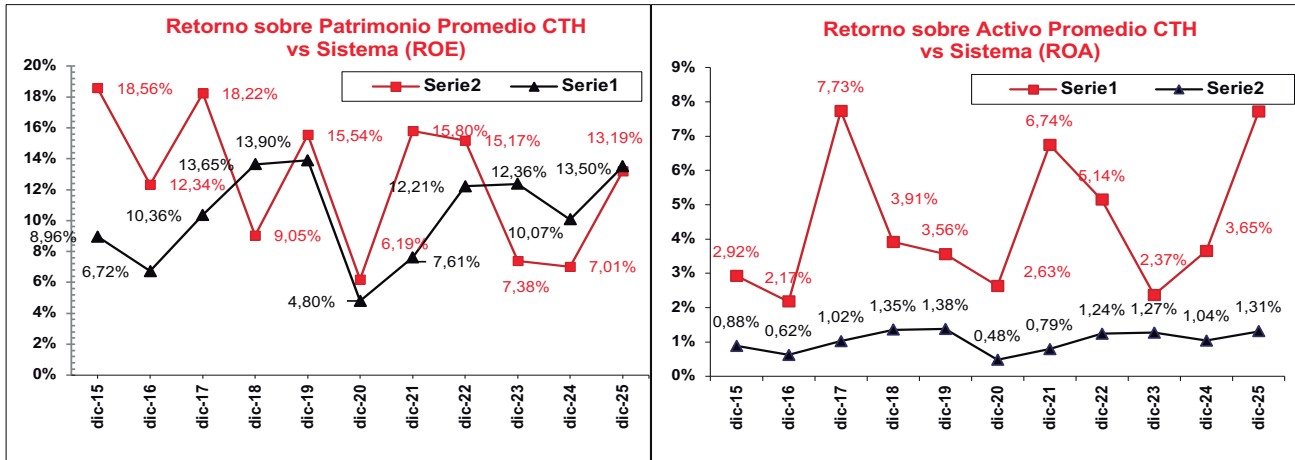


Los activos de cartera titularizada propia y de terceros aumentaron en promedio en un 9.55% con relación al 2024, debido a los fideicomisos de Vivienda de Interés Social y Público (VISP) que han sido titularizados y otros que se encuentran en etapa de acumulación de cartera. Además de los fideicomisos de originación propia, a diciembre 2025 se encuentran vigentes 3 procesos de titularización, originados por terceros, con un saldo de cartera de USD 104.81 millones y 34 fideicomisos VISP con saldo de cartera por USD 1,545.40.



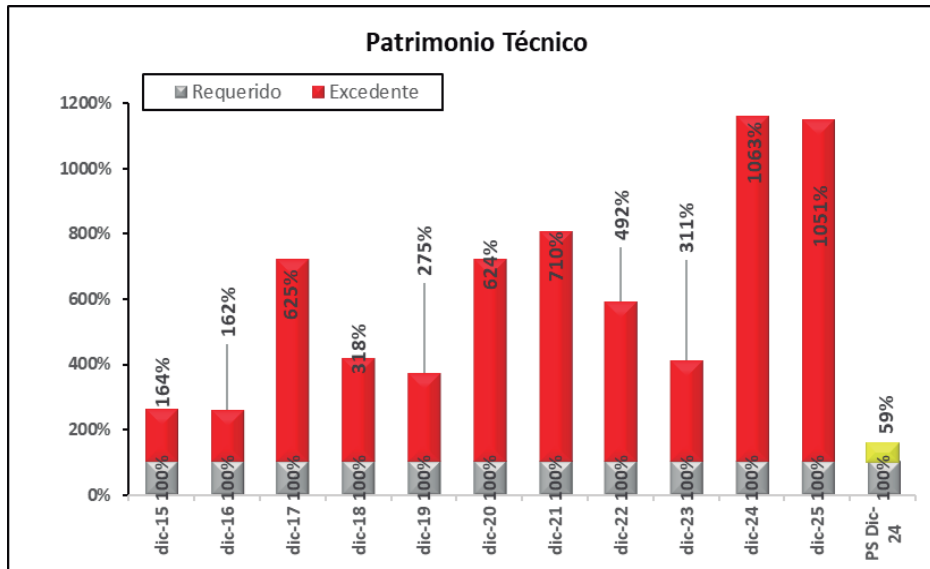
RENTABILIDAD

La rentabilidad de CTH es mayor que la del año 2024 y fue similar al promedio del sistema financiero. El ROA de CTH supera ampliamente al promedio del sistema.



PATRIMONIO TÉCNICO

El patrimonio técnico de CTH se mantiene como uno de los más altos del sistema, puesto que cubre 11.5 veces el patrimonio requerido.





**INFORMACIÓN
ECONÓMICA Y
FINANCIERA**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

A la Junta de Accionistas y Miembros del Directorio
Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Opinión

Los estados financieros resumidos de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., los cuales incluyen el balance general resumido al 31 de diciembre de 2025 y los estados resumidos de resultados, de cambios de patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, se derivan de los estados financieros auditados de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

Estados financieros resumidos

Los estados financieros resumidos no contienen todas las revelaciones que son requeridas por las disposiciones de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y por la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria. Por lo tanto, la lectura de los estados financieros resumidos y de este informe, no sustituye la lectura de los estados financieros auditados y el respectivo informe del auditor independiente.

Estados financieros auditados y nuestro respectivo informe

Con fecha 6 de marzo de 2026, emitimos nuestro informe de auditoría que contiene una opinión sin salvedades sobre los estados financieros de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2025, la mencionada opinión, incluye una sección con la comunicación de los asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del mencionado período.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros resumidos

La Administración de Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros resumidos, de conformidad con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y por la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria.

Responsabilidad 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 (NIA) 810 (Revisada) "Compromisos para reportar sobre Estados Financieros Resumidos".

BDO ECUADOR

Marzo 06, 2026
RNAE No. 9118
Quito, Ecuador

Esteban Carrillo - Director

BALANCE GENERAL

31 de diciembre de 2025

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

	<u>Nota</u>	
Activos		
Activos corrientes		
Fondos disponibles	3	225.190
Inversiones	4	7.552.547
Cartera de créditos, neta	5	6.624.496
Cuentas por cobrar, neto	7	598.278
Bienes adjudicados por pago.	8	54.205
Propiedades y equipos, neto	9	315.579
Otros activos	10	116.575
Total activos		15.486.870
Pasivos y Patrimonio		
Cuentas por pagar	12	(1.837.007)
Obligaciones financieras	13	(4.379.998)
Otros pasivos		(25.436)
Patrimonio	14	(9.244.429)
Total pasivos y patrimonio		(15.486.870)
Cuentas de orden deudoras	19	30.350.016
Cuentas de orden acreedoras	19	59.597.222

ESTADO DE RESULTADOS

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025

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

	Nota	
Intereses y descuentos ganados	15	3.064.666
Intereses causados	15	(277.971)
Margen neto de intereses		2.786.695
Ingresos por servicios	15	2.016.662
Comisiones causadas	15	(13.080)
Pérdidas financieras	15	(1.210)
Utilidades financieras	15	686
Margen bruto financiero		4.789.753
Provisiones para activos de riesgo	11	(1.495.144)
Margen neto financiero		3.294.609
Gastos de operación	16	(2.314.574)
Margen operacional	1	980.035
Otros ingresos	17	1.011.337
Otros gastos y pérdidas	17	(227.613)
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		1.763.759
Participación de los empleados en las utilidades	18	(264.564)
Utilidad antes del impuesto a la renta		1.499.195
Impuesto a la renta	18	(422.131)
Utilidad neta del año		1.077.064

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025

(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	Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 1 de enero del 2025	3.943.410	46.680	1.971.705	64.346	1.962.943	248.501	621.467	8.859.052
Utilidad neta ejercicio 2025	-	-	-	-	-	-	1.077.064	1.077.064
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(580.440)	(580.440)
Superávit por valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(111.247)	-	(111.247)
Saldos al 31 de diciembre del 2025	3.943.410	46.680	1.971.705	64.346	1.962.943	137.254	1.118.091	9.244.429

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Flujos de caja en actividades de operación:	
Intereses y descuentos ganados	1.455.504
Intereses y comisiones pagadas	(162.207)
Ingresos por servicios	1.993.093
Pagos operativos, impuestos y a empleados	(2.298.156)
Utilidades y pérdidas financieras (neto)	(518)
Otros ingresos	167.723
Gastos no operacionales	(18.837)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios de activos y pasivos operacionales	1.136.602
Cambios en activos y pasivos operacionales:	
Cartera de créditos	(2.229.870)
Cuentas por cobrar	117.261
Otros activos	(225.206)
Cuentas por pagar	257.661
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(943.552)
Flujos de caja en actividades de inversión:	
Incremento de inversiones disponibles para la venta	(79.344)
Adquisición de propiedades y equipos	(54.642)
Incremento de gasto diferido, neto	(24.742)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(158.728)
Flujos de caja en actividades de financiamiento:	
Contratación de obligaciones financieras	5.800.000
Pagos de obligaciones financieras	(3.350.002)
Disminución valores en circulación	(666.667)
Dividendos pagados	(580.564)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	1.202.767
Fondos disponibles:	
Aumento neto del año	100.487
Saldo al comienzo del año	124.703
Saldo al final del año	225.190
Utilidad neta del año	1.077.064
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación,	
Provisión para activos de riesgo	1.495.144
Reverso de provisiones	(649.831)
Depreciaciones y amortizaciones	125.479
Pérdida en venta de bienes adjudicados	208.776
Otros gastos	5
Provisión para jubilación patronal	105.439
Provisión para desahucio	8.685
Provisión por participación trabajadores	264.564
Impuesto a la renta	422.131
Prima de descuento en colocación de valores	(2.117)
Cambios en activos y pasivos:	
Interés por cobrar	(1.607.045)
Cuentas por cobrar	(24.464)
Cuentas por pagar	(99.902)
Otros pasivos	(187.326)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales	1.136.602

IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, PARTICIPACIONES Y APORTACIONES OBLIGATORIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(En miles de dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

AÑO 2025	en miles
Impuesto a la Renta	422
Participación de Empleados	265
Aporte al IESS	96
Impuestos fiscales	59,05
Impuestos Municipales	48,50
Contribuciones Superintendencia de Bancos	2,76
impuestos y aportes para otros organismos	37,48

930

Imposiciones	<u>930</u>	86%
Utilidad Neta	1.077	

QUITO: Av. Naciones Unidas E3-39 y Av. Amazonas esq. Edificio LA PREVISORA, Torre A,
Piso 6 Oficina 601. Teléfono: +593 2 2270990

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