

BALANCE GENERAL			
CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.			
(en millones de dólares)			
Código	ACTIVO	31-12-2024	31-03-2025
11	FONDOS DISPONIBLES	0.12	0.35
12	OPERACIONES INTERBANCARIAS	0.00	0.00
13	INVERSIONES	7.58	7.48
14	CARTERA DE CRÉDITOS	3.24	3.05
15	DEUDORES POR ACEPTACIONES	0.00	0.00
16	CUENTAS POR COBRAR	1.29	1.18
	BIENES REALIZABLES ADJ. PAGO, ARREN. MERC. Y NO		
17	UTILIZADOS POR LA INSTITUCIÓN	0.20	0.17
18	PROPIEDADES Y EQUIPO	0.34	0.36
19	OTROS ACTIVOS	0.13	0.15
1	TOTAL ACTIVO	12.91	12.74
	PASIVOS		
21	OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	0.00	0.00
22	OPERACIONES INTERBANCARIAS	0.00	0.00
23	OBLIGACIONES INMEDIATAS	0.00	0.00
24	ACEPTACIONES EN CIRCULACIÓN	0.00	0.00
25	CUENTAS POR PAGAR	1.27	1.26
26	OBLIGACIONES FINANCIERAS	1.93	2.10
27	VALORES EN CIRCULACIÓN	0.67	0.00
	OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES Y APORTES		
28	PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	0.00	0.00
29	OTROS PASIVOS	0.19	0.19
2	TOTAL PASIVOS	4.06	3.55
	PATRIMONIO		
31	CAPITAL SOCIAL	3.94	3.94
32	PRIMA O DESCUENTO EN COLOCACION DE ACCIONES	0.05	0.05
33	RESERVAS	4.00	4.00
34	OTROS APORTES PATRIMONIALES	0.00	0.00
35	SUPERÁVIT POR VALUACIONES	0.25	0.32
36	RESULTADOS	0.62	0.89
3	TOTAL PATRIMONIO	8.86	9.20
4	GASTOS	4.94	0.93
5	INGRESOS	5.52	1.20
6	CUENTAS CONTINGENTES	0.00	0.00
7	CUENTAS DE ORDEN	76.97	74.58

JOSÉ ANDINO
PRESIDENTE EJECUTIVO

EDGAR PÉREZ
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.			
(en millones de dólares)			
Código		31-12-2024	31-03-2025
5	INGRESOS		
51	INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	1.50	0.33
41	INTERESES CAUSADOS	0.48	0.06
	MARGEN NETO INTERESES	1.02	0.27
52	COMISIONES GANADAS	0.00	0.00
54	INGRESOS POR SERVICIOS	2.05	0.51
42	COMISIONES CAUSADAS	0.02	0.00
53	UTILIDADES FINANCIERAS	0.00	0.00
43	PERDIDAS FINANCIERAS	0.52	0.00
	MARGEN BRUTO FINANCIERO	2.53	0.78
44	PROVISIONES	1.18	0.15
	MARGEN NETO FINANCIERO	1.35	0.63
45	GASTOS DE OPERACIÓN	2.25	0.55
	MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	-0.90	0.08
55	OTROS INGRESOS OPERACIONALES	0.00	0.00
46	OTRAS PERDIDAS OPERACIONALES	0.00	0.00
	MARGEN OPERACIONAL	-0.90	0.08
56	OTROS INGRESOS	1.97	0.36
47	OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS	0.10	0.01
	GANANCIA O (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	0.96	0.43
48	IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS	0.38	0.16
	GANANCIA O (PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS	0.58	0.27

REPORTE DE PATRIMONIO TÉCNICO
CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS C.T.H. S.A.
(en millones de dólares y porcentajes)

	CTH	
	31-12-2024	31-03-2025
TOTAL PATRIMONIO TÉCNICO PRIMARIO	5.96	5.96
TOTAL PATRIMONIO TÉCNICO SECUNDARIO	2.83	3.13
PATRIMONIO TÉCNICO TOTAL	8.79	9.09
TOTAL DEDUCCIONES AL PATRIMONIO TÉCNICO	0.00	0.00
PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO	8.79	9.09
TOTAL ACTIVOS Y CONTINGENTES PONDERADOS POR RIESGO	8.40	7.96
PTC / ACTIVOS Y CONTINGENTES PONDERADOS POR RIESGO	104.64%	114.17%
PTC2/PTC1	47.48%	52.48%

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS C.T.H. S.A.
INDICADORES FINANCIEROS
(en porcentajes)

RATIOS

	31-12-2024	30-03-2025
1. CAPITAL		
SOLVENCIA:	104.64%	114.17%
COBERTURA PATRIMONIAL DE ACTIVOS	654.25%	747.95%
COBERTURA PATRIMONIAL DE ACTIVOS*	654.25%	747.95%
PATRIMONIO TECNICO SECUNDARIO VS. PATRIMONIO TECNICO PRIMARIO:	47.48%	52.48%
2. CALIDAD DE ACTIVOS		
MOROSIDAD CARTERA DE CRÉDITOS INMOBILIARIA	31.30%	32.34%
MOROSIDAD CARTERA DE CRÉDITOS INMOBILIARIA*	31.30%	32.34%
MOROSIDAD BRUTA TOTAL	31.30%	32.34%
MOROSIDAD BRUTA TOTAL *	31.30%	32.34%
3. COBERTURA		
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITO INMOBILIARIO	134.64%	135.98%
COBERTURA DE LA CARTERA DE CRÉDITO INMOBILIARIO*	134.64%	135.98%
COBERTURA TOTAL CARTERA	134.64%	135.98%
COBERTURA TOTAL CARTERA*	134.64%	135.98%
4. MANEJO ADMINISTRATIVO		
ACTIVOS PRODUCTIVOS / PASIVO CON COSTO	445.17%	548.01%
ACTIVOS PRODUCTIVOS * / PASIVO CON COSTO	445.17%	548.01%
GASTOS DE OPERACIÓN / MARGEN NETO FINANCIERO	166.76%	87.52%
GASTOS DE PERSONAL / TOTAL ACTIVO PROMEDIO	7.76%	8.66%
GASTOS DE OPERACIÓN / TOTAL ACTIVO PROMEDIO	14.15%	17.15%
5. RENTABILIDAD		
ROA: RENDIMIENTO / TOTAL ACTIVO	4.49%	8.37%
ROE: RENDIMIENTO / PATRIMONIO	7.01%	12.36%
RENDIMIENTO CARTERA INMOBILIARIA:		
<u>INTERÉS GANADO CARTERA INMOBILIARIA POR VENCER</u>	23.67%	3.86%
CARTERA DE CREDITO INMOBILIARIO*		

Nota () Incluye cartera en fideicomiso en etapa de acumulación*

RESUMEN DE LA CALIFICACION DE CARTERA														
	Días de Mora	CREDITOS INMOBILIARIO	(A) SALDO SUJETO A CALIFICACION		(B) % DE PARTICIPACION		(C=E/A) % DE PROVISION		(D) PROVISIONES REQUERIDAS		(E) PROVISIONES CONSTITUIDAS		(F=D-E) DIFERENCIA ENTRE PROVISIONES REQUERIDAS Y CONSTITUIDAS	
			31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25
A1	0 días	RIESGO NORMAL	1,580,341.16	1,483,148.35	28.18%	27.29%	1.00%	1.00%	15,803.41	14,831.48	15,803.41	14,831.50	(0.00)	0.02
A1 (1)			215,375.22	171,428.42	3.84%	3.15%	100.00%	100.00%	215,375.22	171,428.42	215,375.22	171,428.42	-	-
A2			652,047.80	333,848.44	11.63%	6.14%	2.00%	2.00%	13,040.96	6,676.97	13,040.97	6,676.97	0.01	0.00
A2	1 - 30	RIESGO NORMAL	49,725.84	123,833.33	0.89%	2.28%	100.00%	100.00%	49,725.84	123,833.33	49,725.84	123,833.33	-	-
A3			605,448.75	885,798.85	10.80%	16.30%	5.00%	5.00%	30,272.44	44,289.94	30,272.43	44,289.95	(0.01)	0.01
A3 (1)			177,584.05	111,157.56	3.17%	2.04%	100.00%	100.00%	177,584.05	111,157.56	177,584.05	111,157.56	-	-
B1	61 - 120	RIESGO POTENCIAL	713,459.86	722,516.23	12.72%	13.29%	9.00%	9.00%	64,211.39	65,026.46	64,211.38	65,026.48	(0.01)	0.02
B1 (1)			129,040.05	180,218.53	2.30%	3.32%	100.00%	100.00%	129,040.05	180,218.53	129,040.05	180,218.53	-	-
B2			351,044.61	260,170.97	6.26%	4.79%	19.00%	19.00%	66,698.47	49,432.48	66,698.47	49,432.48	(0.01)	(0.00)
B2 (1)	121 - 180	RIESGO POTENCIAL	340,568.43	383,487.14	6.07%	7.06%	100.00%	100.00%	340,568.43	383,487.14	340,568.43	383,487.14	-	-
C1			94,882.27	939.64	1.69%	0.02%	39.00%	39.00%	37,004.09	366.46	37,004.08	366.46	(0.01)	0.00
C1 (1)			90,174.43	-	1.61%	0.00%	100.00%	100.00%	90,174.43	-	90,174.43	-	-	-
C2	211 - 270	DEFICIENTE	-	159,105.53	0.00%	2.93%	59.00%	59.00%	-	93,872.26	-	93,872.27	-	0.01
C2 (1)			123,038.28	99,189.07	2.19%	1.82%	100.00%	100.00%	123,038.28	99,189.07	123,038.28	99,189.07	-	-
D			57,577.69	1,410.95	1.03%	0.03%	99.00%	99.00%	57,001.91	1,396.84	57,001.91	1,396.84	(0.00)	(0.00)
D (1)	271 - 450	DUDOSO RECAUDO	158,703.64	224,794.78	2.83%	4.14%	100.00%	100.00%	158,703.64	224,794.78	158,703.64	224,794.78	-	-
E			268,922.55	294,610.56	4.80%	5.42%	100.00%	100.00%	268,922.55	294,610.56	268,922.55	294,610.56	-	-
E + 450			T O T A L	5,607,934.63	5,435,658.35	100.00%	100.00%			1,837,165.16	1,864,612.29	1,837,165.14	1,864,612.34	-0.02

(1) Para los créditos reestructurados se constituyeron provisiones del 100% del saldo del capital al 31 de Diciembre de 2023, desde febrero de 2024 para créditos reestructurados con calificación a partir de "A3" se constituyen provisiones al 100% del saldo de capital, y para los créditos con calificación

"A1 y A2" se constituyen provisiones en los mismos porcentajes que para cartera normal.

RESUMEN DE LA CALIFICACIÓN PAGOS POR CUENTA DE CLIENTES														
	Días de Mora	CREDITOS INMOBILIARIO	(A) SALDO SUJETO A CALIFICACION		(B) % DE PARTICIPACION		(C=E/A) % DE PROVISION		(D) PROVISIONES REQUERIDAS		(E) PROVISIONES CONSTITUIDAS		(F=D-E) DIFERENCIA ENTRE PROVISIONES REQUERIDAS Y CONSTITUIDAS	
			31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25
A1	0 días	RIESGO NORMAL	45,057.21	31,549.56	13.95%	10.10%	1.00%	1.00%	450.57	315.50	450.71	315.63	0.14	0.13
A2	1 - 15	RIESGO NORMAL	33,474.18	48,358.75	10.36%	15.48%	2.00%	2.00%	669.48	967.18	669.55	967.43	0.07	0.25
A3	16 - 30	RIESGO NORMAL	7,551.15	4,311.18	2.34%	1.38%	5.00%	5.00%	377.56	215.56	378.20	215.56	0.64	0.00
B1	31 - 45	RIESGO POTENCIAL	27,525.97	24,726.98	8.52%	7.92%	9.00%	9.00%	2,477.34	2,225.43	2,477.36	2,226.19	0.02	0.76
B2	46 - 60	RIESGO POTENCIAL	36,896.40	34,862.33	11.42%	11.16%	19.00%	19.00%	7,010.32	6,623.84	7,009.96	6,623.84	(0.36)	(0.00)
C1	61 - 90	DEFICIENTE	11,779.88	12,792.77	3.65%	4.10%	39.00%	39.00%	4,594.15	4,989.18	4,593.83	4,988.79	(0.32)	(0.39)
C2	91 - 120	DEFICIENTE	7,597.54	8,747.82	2.35%	2.80%	59.00%	59.00%	4,482.55	5,161.21	4,482.80	5,161.45	0.25	0.24
D	121 - 180	DUDOSO RECAUDO	31,737.79	38,356.92	9.82%	12.28%	99.00%	99.00%	31,420.41	37,973.35	31,420.39	37,973.38	(0.02)	0.03
E	+180	PERDIDA	121,454.84	108,634.68	37.59%	34.78%	100.00%	100.00%	121,454.84	108,634.68	121,454.84	108,634.68	-	-
T O T A L			323,074.96	312,340.99	100.00%	100.00%			172,937.22	167,105.93	172,937.64	167,106.95	0.42	1.02

RESUMEN DE LA CALIFICACIÓN DE INVERSIONES								
INVERSIONES	VALOR NOMINAL		VALOR MERCADO		PROVISIONES ESPECIFICAS		PROVISIONES ADICIONALES	
	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25
A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS DE ENTIDADES DEL SECTOR PRIVADO	0.00	0.00	0.00	0.00	n/a	n/a	n/a	n/a
A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS DE ENTIDADES DEL SECTOR PUBLICO	0.00	0.00	0.00	0.00	n/a	n/a	n/a	n/a
DISP. PARA VENTA ENTIDADES DEL SECTOR PRIVADO	6,870,340.00	6,700,340.00	7,087,369.43	6,978,515.53	0.00	500,000.00	0.00	0.00
DISP. VENTA ESTADO O ENT. SECTOR PUBLICO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	6,870,340.00	6,700,340.00	7,087,369.43	6,978,515.53	0.00	500,000.00	0.00	0.00

INVERSIONES	VALOR EN LIBROS		VALOR MERCADO		PROVISIONES ESPECIFICAS		PROVISIONES ADICIONALES	
	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25
OPER. DE REPORTO CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MANTENIDAS VENCIMIENTO SECTOR PRIVADO	0.00	340.00	0.00	340.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MANT. VENCIMIENTO EST. O ENT. SECTOR PUBLICO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA	996,081.25	1,001,681.52	996,081.25	1,001,681.52	500,000.00	0.00	0.00	0.00
DERECHOS FIDUCIARIOS - INVERSIONES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	996,081.25	1,002,021.52	996,081.25	1,002,021.52	500,000.00	0.00	0.00	0.00

RESUMEN DE LA CALIFICACION DE OTROS ACTIVOS										
	OTROS ACTIVOS	TOTAL		% RIESGO		PROVISIONES REQUERIDAS		PROVISIONES CONSTITUIDAS		PROVISIONES EXCES. O DEF.
		31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24 31-mar-25
A1	RIESGO NORMAL	0.00	0.00	1.00%	1.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 0.00
A2		0.00	0.00	2.00%	2.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 0.00
A3		10.42	448.78	5.00%	5.00%	0.52	22.44	0.52	22.44	0.00 0.00
B1	RIESGO POTENCIAL	0.00	0.00	9.00%	9.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 0.00
B2		9.10	16.95	19.00%	19.00%	1.73	3.22	1.73	3.22	0.00 0.00
C1	DEFICIENTE	2,416.02	1,066.48	39.00%	39.00%	942.25	415.93	942.25	415.92	0.00 -0.01
C2		17.69	10.42	59.00%	59.00%	10.44	6.15	10.44	6.15	0.00 0.00
D	DUDOSO RECAUDO	9.81	358.10	99.00%	99.00%	9.71	354.52	9.71	354.52	0.00 0.00
E	PERDIDA	186,002.63	29,357.09	100.00%	100.00%	186,002.63	29,357.09	186,002.63	29,357.09	0.00 0.00
	EVALUADO			100.00%	100.00%					
	NO EVALUADO									
	T O T A L	188,465.67	31,257.82			186,967.28	30,159.35	186,967.28	30,159.34	0.00 -0.01
% DE OTROS ACTIVOS EVALUADO [(Evaluada / Total) 100] =										100.00%
% DE RIESGO OTROS ACTIVOS EVALUADO [(Prov. Requerida / Evaluado) 100] =										99.20%
PERDIDA ESTIMADA OTROS ACTIVOS [Totales x Riesgo Otros Activos Evaluada]=										186,967.28
										30,159.35

BIENES EN DACIÓN	TOTAL	PROVISIONES REQUERIDAS		PROVISIONES REQUERIDAS POR AVALUO		PROVISIONES CONSTITUIDAS		PROVISIONES EXCES. O DEF.	
		31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25	31-dic-24	31-mar-25
BIEN MONTESERRIN	359,823.60	159,921.60	189,906.90	0.00	0.00	159,921.60	189,906.90	0.00	0.00
T O T A L	359,823.60	159,921.60	189,906.90	0.00	0.00	159,921.60	189,906.90	0.00	0.00