

CALIFICACIÓN:

Clase A1	AAA
Clase A2-P	B (-)
Clase A2-E	B (-)
Tendencia	
Acción de calificación	Revisión
Metodología	Calificación de Titularizaciones
Fecha última calificación	agosto 2025

DEFINICIONES DE CATEGORÍA:

AAA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

B: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA/AA/AA	ago-2019	PCR
AAA/AA/AA	feb-2020	PCR
AAA/AA/AA	ago-2020	PCR
AAA/AA/AA	feb-2021	PCR
AAA/AA/AA	ago-2021	PCR
AAA/B-/B-	feb-2022	BankWatch
AAA/B-/B-	ago-2022	BankWatch
AAA/B-/B-	feb-2023	BankWatch
AAA/B-/B-	ago-2023	BankWatch
AAA/B-/B-	feb-2024	BankWatch
AAA/B-/B-	ago-2024	BankWatch
AAA/B-/B-	feb-2025	GlobalRatings
AAA/B-/B-	ago-2025	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la categoría de AAA para la clase A1 y B (-) para las clases A2-P y A2-E del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 – VIP-PAC2”. en comité No. 070-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 12 de febrero de 2026; con base en la estructuración de la titularización y otra información relevante con fecha 31 de diciembre de 2025. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471 del 25 de marzo de 2019 por un monto de USD 79.330.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

La calificación se sustenta en la calidad de la cartera titularizada, que ha permitido cubrir el saldo por pagar a inversionistas. La morosidad que ha existido no ha impedido el cumplimiento de los pagos a tiempo; adicionalmente el fideicomiso cuenta con intereses extraordinarios que se acumulan para el pago de la última clase. Al respecto:

- El sector inmobiliario–hipotecario se mantuvo como un pilar relevante de la economía ecuatoriana en 2025, con una participación cercana al 6,4% del PIB y un aporte positivo —aunque moderado— al crecimiento, en un contexto todavía condicionado por inseguridad, incertidumbre política y mayores costos de financiamiento. Tras desacelerarse el crecimiento de la actividad inmobiliaria desde 2022 (5,11%) hasta 2024 (1,34%), en 2025 el VAB registró un avance marginal (al tercer trimestre: +0,47% interanual), mientras el mercado mostró señales de recuperación principalmente por el dinamismo de los arriendos y la estabilización/recuperación de precios en plazas como Quito y Guayaquil. En el frente financiero, el crédito a actividades inmobiliarias creció con fuerza en 2025 (+25,39% anual), pero el crédito para vivienda continuó contrayéndose (-4,14%), influido por la menor colocación del BIESS —actor clave del segmento—, pese a iniciativas como convenios con el sector constructor y programas con tasas preferenciales para reimpulsar la demanda; así, el desempeño del sector hacia adelante dependerá de mayor estabilidad macro y política, impulso a la inversión privada y condiciones crediticias que permitan sostener la recuperación.
- FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles cuenta con una trayectoria consolidada como agente de manejo y administrador de patrimonios autónomos, con experiencia probada en titularizaciones y en la gestión de portafolios fiduciarios tanto del sector público como privado. Su estructura operativa se apoya en manuales de políticas, procedimientos y controles internos que permiten una administración técnica y prudencial de los activos, así como en plataformas tecnológicas especializadas para recaudación, monitoreo y gestión de cartera. La administradora maneja un patrimonio fiduciario significativo y ha demostrado capacidad para ejecutar procesos de control, seguimiento y reporte consistentes con los requerimientos regulatorios. Su desempeño operativo, transparencia y robustez institucional constituyen un soporte positivo para la gestión del fideicomiso y la adecuada administración de los flujos destinados a atender los títulos emitidos.
- Desde la perspectiva de la calidad y valoración de la cartera, el activo subyacente está compuesto por créditos hipotecarios de vivienda de interés público, con adecuados indicadores de riesgo crediticio y de garantía, tales como una relación deuda-avalúo promedio de 68,04% y una relación cuota-ingreso de 23,99%, complementados por coberturas de seguro del 100% tanto sobre el avalúo del inmueble como sobre el saldo insoluto mediante desgravamen. Si bien la morosidad consolidada de la cartera (vencida y no devengada) alcanza el 8,75%, este nivel se mantiene dentro de los escenarios previstos en la estructuración y resulta consistente con el comportamiento histórico del portafolio y con el perfil social del segmento atendido.
- Al 31 de diciembre de 2025, los flujos generados por la cartera —provenientes mayoritariamente del pago regular de cuotas y, en menor medida, de precancelaciones— han permitido cumplir de forma puntual con el servicio de capital e intereses de la Clase A1, manteniéndose además un saldo de activos del fideicomiso que cubre 1,00 veces el saldo pendiente de pago a inversionistas, reflejando un adecuado respaldo financiero de la estructura. Además, el calce de flujos se evalúa positivamente, dado que los plazos remanentes promedio de la cartera (169 meses) y su estructura de amortización permiten atender el cronograma de pagos de los valores emitidos conforme a la prelación contractual. Los mecanismos de control implementados por el Administrador de la Cartera, apoyados en sistemas de administración y cobranza, junto con el seguimiento periódico del comportamiento de la cartera y de los indicadores de cobertura, contribuyen a mitigar riesgos operativos y de descalce, reforzando la sostenibilidad financiera del esquema de titularización.

- En cuanto a las Clases A2-P y A2-E, ambas subordinadas, la capacidad de pago es más limitada, dado que estas series deberán absorber proporcionalmente cualquier insuficiencia de flujos destinada a cubrir los costos financieros y gastos operativos del fideicomiso. La evaluación de estas clases subordinadas refleja su mayor exposición al desempeño de la cartera hipotecaria, por lo que su capacidad de pago dependerá de que los activos subyacentes mantengan una calidad crediticia favorable y de que los gastos del fideicomiso se mantengan dentro de los niveles previstos en el diseño original.
- En cuanto al índice de siniestralidad, bajo un escenario pesimista se estiman pérdidas equivalentes al 1,50% del saldo en circulación, las cuales se encuentran plenamente cubiertas por los mecanismos de garantía establecidos en la titularización. La subordinación entre clases permite que los eventuales faltantes de flujo se imputen inicialmente a las Clases A2-P y A2-E, preservando la prioridad de pago de la Clase A1, cuya cobertura a diciembre de 2025 se incrementó hasta 137,30% como resultado de la amortización progresiva de su capital. Este diseño evidencia una adecuada alineación entre el nivel de riesgo de la cartera y la protección estructural definida en el fideicomiso

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles asociados al negocio y como riesgos previsibles de la calidad de los activos que respaldan la Emisión, los siguientes:

- El deterioro macroeconómico, la caída del ingreso real de los hogares y eventos sistémicos pueden afectar la capacidad de pago de los deudores hipotecarios VIP, generando tensiones en los flujos del fideicomiso. Este riesgo se atenúa por la naturaleza madura de la cartera, la baja relación deuda/avalúo y las políticas de cobranza del originador, que reducen la probabilidad de incumplimientos prolongados.
- Cambios en la normativa de la Economía Popular y Solidaria, mercado de valores o disposiciones relativas a vivienda VIP podrían modificar las condiciones operativas del fideicomiso. La mitigación proviene de que los contratos fiduciarios y su estructura fueron aprobados previo a la emisión y no requieren adecuaciones sustantivas durante la vigencia del programa.
- Posibles fallas tecnológicas o pérdidas de información podrían afectar la continuidad operativa del fideicomiso. Este riesgo se mitiga a través de los sistemas especializados de administración, políticas de respaldo, contingencia y automatización implementadas por FIDUCIA S.A., que garantizan la trazabilidad y recuperación de información.
- En escenarios de incumplimiento, la dación en pago podría resultar en activos inmobiliarios de lenta realización. No obstante, este riesgo es marginal dada la madurez de la cartera y el amplio diferencial entre el valor de los bienes hipotecados y el saldo de deuda, lo que hace improbable que el fideicomiso enfrente pérdidas materiales por esta vía.
- La mora es absorbida inicialmente por la clase subordinada conforme a la estructura de subordinación. Con siniestralidad esperada cercana al 1,50%, el riesgo se encuentra cubierto por las garantías internas del esquema. El riesgo de pérdida considera únicamente créditos con más de 90 días en mora y no incorpora recuperaciones judiciales, lo que confiere un enfoque conservador al análisis.
- Variaciones en recuperaciones, precancelaciones o incrementos abruptos de mora pueden afectar el calce. Sin embargo, el esquema de prelación y la estructura de pagos priorizan a la Clase A1, que mantiene una relación activos/obligaciones de 1,00 veces, suficiente para soportar los escenarios de estrés evaluados.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Banco del Pacífico S.A.
Agente de Manejo	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco del Pacífico S.A.
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Monto de Emisión	Hasta por USD 79.330.000,00				
Monto Colocado	USD 79.330.000,00				
Valor del Activo	USD 79.330.000,00				
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contras los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.				
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Es el resultado de dividir: (i) La sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los Créditos Hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) La suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos Hipotecarios.				
CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	45.218.100	45.218.100	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	3.966.500	3.966.500	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	30.145.400	30.145.400	360	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y Clase A2-P, respecto de la clase A1.				
Objetivo	■ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. ■ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. ■ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.				
Fecha de Emisión	mar-19				
Fecha de Vencimiento	mar-49				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del Informe de Calificación de Riesgos del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 "VIP-PAC 2" realizado con base en la información entregada por el originador y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre Msc.
 Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

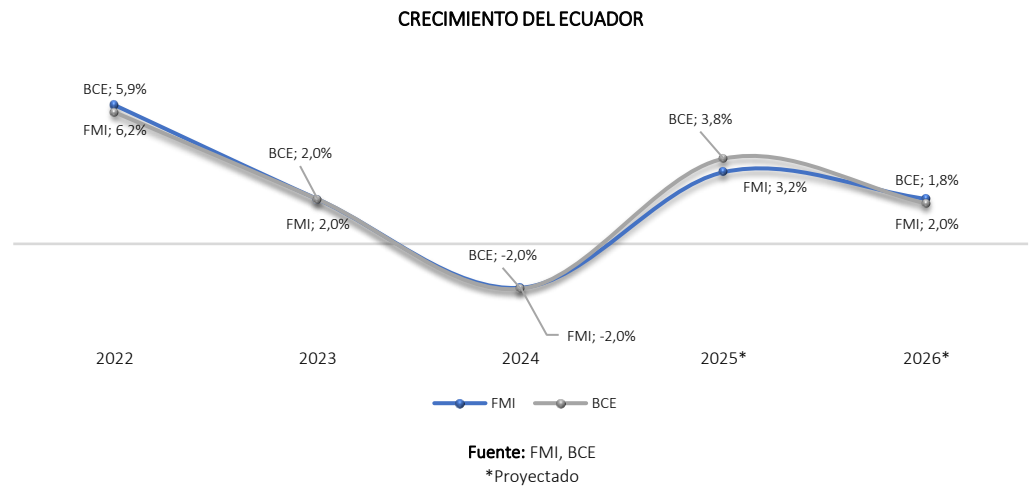
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025 – 2026

Contexto Mundial: La economía global crece moderadamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga moderado, con un pronóstico de 3,2% en 2025 y 3,1% en 2026. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,5 %, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4%, en un contexto de inflación aún desigual: más alta en EE. UU. y moderada en otras regiones. La actividad global se ha beneficiado de factores transitorios, como el adelanto del comercio, pero estos se están desvaneciendo en un entorno aún volátil y marcado por tensiones comerciales, vulnerabilidades fiscales y riesgos financieros. El FMI insta a los gobiernos a restaurar la confianza mediante políticas creíbles, transparentes y sostenibles, fortaleciendo los márgenes fiscales, preservando la independencia de los bancos centrales y profundizando las reformas estructurales para sostener la estabilidad y el crecimiento a largo plazo¹.

Por otro lado, el Banco Mundial² proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,3% en 2025-2026, pero esta estabilidad oculta una tendencia preocupante: la economía mundial se está asentando en un ritmo de expansión demasiado bajo para sostener un desarrollo duradero. Las economías emergentes y en desarrollo enfrentan una lenta convergencia en ingresos respecto a las naciones avanzadas, y muchos países de bajos ingresos no lograrán alcanzar niveles de ingreso medio para 2050. Ante este escenario, se requiere una acción coordinada a nivel global y nacional que impulse un entorno más favorable, refuerce la estabilidad macroeconómica, elimine barreras estructurales y enfrente los desafíos del cambio climático para acelerar el crecimiento a largo plazo.

Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 1,7% en 2025.



Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales problemas fue una intensa sequía, la peor en 60 años, que provocó cortes de electricidad entre abril y diciembre al disminuir la capacidad de generación hidroeléctrica, fuente clave de energía en el país³.

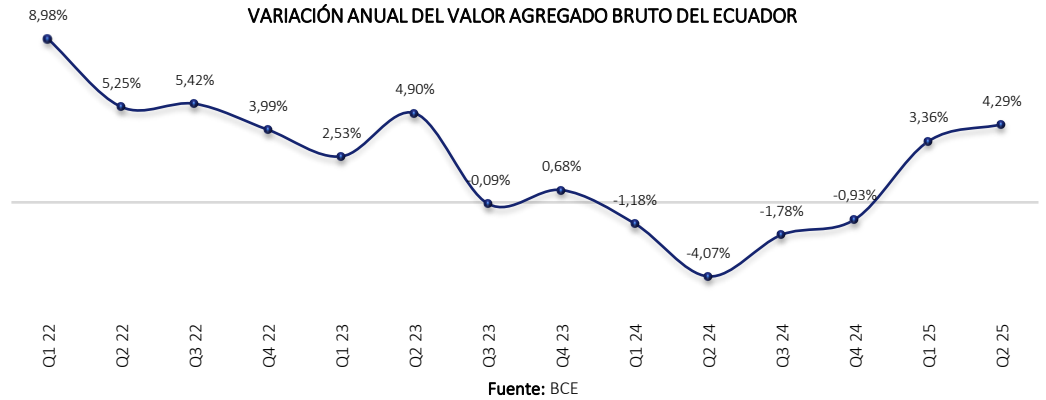
Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron un desempeño negativo.

¹ FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)

² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)

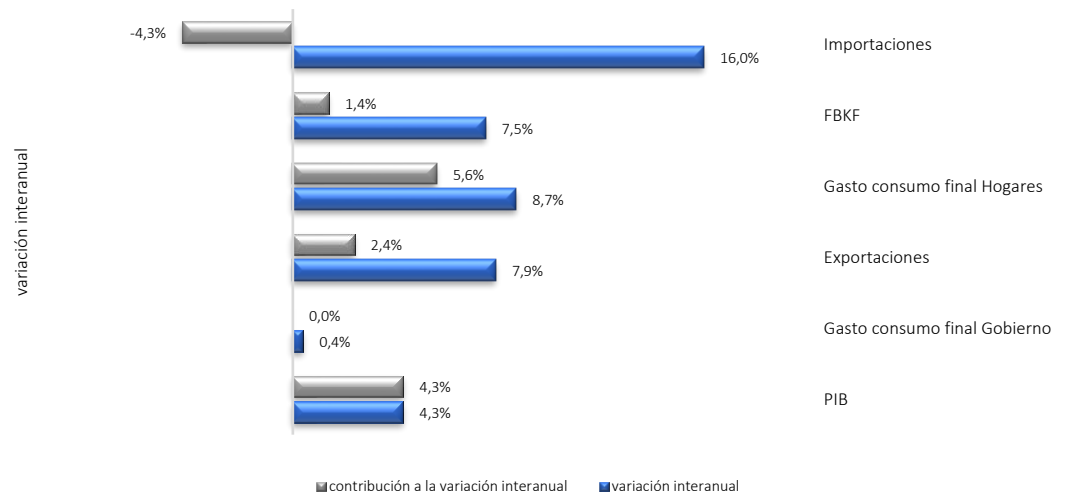
³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024



Al segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 4,29% anual, mostrando una clara recuperación tras las contracciones de 2024. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual fue impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias clasificadas por el BCE. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 6,0% y una contribución de 0,9 puntos porcentuales (p.p.); Agricultura, ganadería y silvicultura con un crecimiento de 10,1% y una contribución de 0,8 p.p.; Manufactura de productos alimenticios (8,3% y 0,6 p.p.); y Actividades financieras y de seguros (13,6% y 0,6 p.p.). En conjunto, estos sectores explicaron más de la mitad del crecimiento interanual de la economía ecuatoriana.⁴

Además, este desempeño positivo es coherente con la recuperación del consumo de los hogares, de las exportaciones no petroleras y de la inversión. Este resultado contrasta con lo observado en el segundo trimestre del año anterior, periodo en el que se inició el estiaje que incidió en el desempeño negativo de la actividad económica.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q2 2025



Fuente: BCE

El consumo de los hogares aumentó en 8,7% debido a una mayor compra de productos alimenticios y mayor dinamismo en el crédito de consumo y remesas. Asimismo, la formación bruta de capital fijo (FBKF) mostró un crecimiento de 7,5%, debido a un aumento de la demanda de los equipos de transporte y bienes de capital para la agricultura e industria. Las exportaciones aumentaron en 7,9% ante el buen desempeño de las exportaciones no petroleras de banano, camarón, cacao y enlatados de pescado. Además, el gasto de gobierno creció ligeramente en 0,4% debido a mayores compras de bienes y servicios. Por otro lado, las importaciones crecieron en 16,0% impulsadas por el incremento en las compras externas de bienes de consumo, materiales de construcción y materias primas, consistente con la recuperación económica⁴.

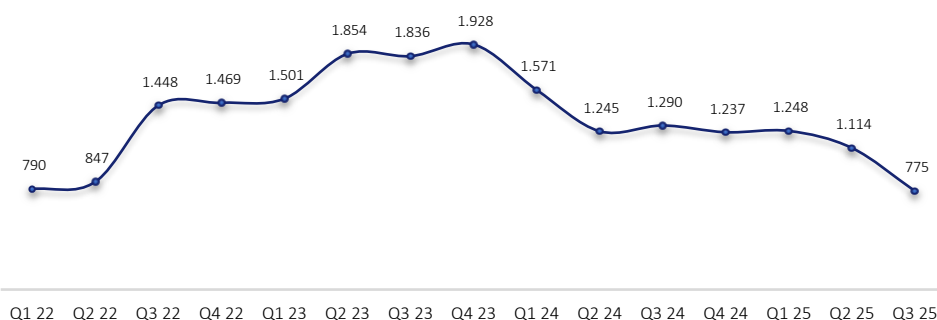
El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,2% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales II 2025

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año en torno a 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas⁵. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social. No obstante, en 2024 se observó una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.337 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo.

RIESGO PAÍS PROMEDIO



Fuente: BCE

Entre los meses de enero y septiembre de 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 684 puntos al 11 de septiembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, un valor que cae por debajo de los 700 puntos por primera vez desde octubre de 2019. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los mercados internacionales en la capacidad del país de cumplir sus obligaciones de deuda. Uno de los motivos de esta tendencia son la aprobación reciente de varias leyes clave por el gobierno de Daniel Noboa (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional⁶.

Al cierre de septiembre de 2025, el índice de riesgo país de Ecuador alcanzó 777 puntos (con un promedio de 775 en el tercer trimestre del año). Esta alza se dio en medio del noveno día del paro nacional motivado por la eliminación del subsidio al diésel, lo que refleja una elevada incertidumbre en los mercados ante la escalada de tensión social que incluyó bloqueos de vías, confrontaciones y una reunión de diálogo fallida entre el gobierno y el movimiento indígena.

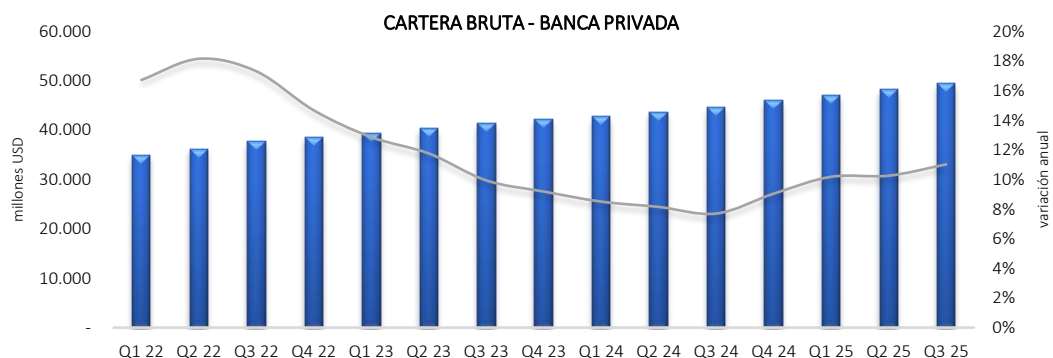
NIVELES DE CRÉDITO

En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).⁷ En 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 45.934 millones, un 9,03% mayor al valor de 2023. Considerando que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional aumentó en 16,07% a pesar de que factores como la inestabilidad política y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo. Las industrias que más crédito recibieron en el año fueron el Comercio; Industrias Manufactureras; Consumo; Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y; Actividades Financieras y de Seguros.

⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default'.

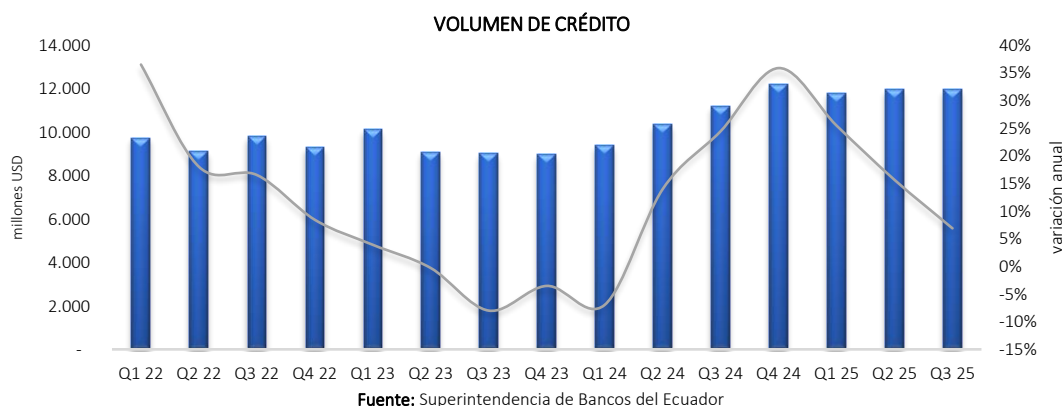
⁶ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/>

⁷ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 11% anual, cifra que podría sugerir un mayor dinamismo del crédito otorgado por parte de la banca privada. De hecho, el volumen de crédito aumentó en 15,44% anual entre enero y septiembre de 2025, impulsado por los sectores Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras; Consumo - no productivo; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y Actividades de servicios administrativos y de apoyo, los mismo que representaron 74,43% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La evolución del crédito para cerrar 2025 y de cara a 2026 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La economía ecuatoriana entró a un proceso de contracción económica en el primer trimestre de 2024, el cual se mantuvo a lo largo de ese año. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética tras la de finales de 2023, crisis que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica se estimó en alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757 megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.⁸ Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Los resultados consolidados por el BCE muestran que, del total de empresas encuestadas, un 57,7% declararon algún tipo de afectación. Por sector, el porcentaje fue superior en manufactura (69,8%) y comercio (58,1%), mientras que en construcción y servicios este valor estuvo cercano a 50,0%. Del total de empresas afectadas, un 21,1% se concentró en el sector de manufactura, seguidas por comercio (18,3%) y servicios (15,8%). De forma agregada, las pérdidas ascendieron a USD 1.916 millones. A nivel de sector

⁸ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>

económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.⁹

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento hasta el primer semestre de 2025. En el segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana consolidó su proceso de recuperación, registrando un crecimiento interanual del PIB de 4,3%, en contraste con la caída de 4,1% observada en el mismo período de 2024. Este resultado se sustentó principalmente en el dinamismo del sector no petrolero, donde 15 de las 20 industrias mostraron variaciones positivas. Destacaron el Comercio, la Agricultura, los Servicios financieros, los Servicios profesionales y la Manufactura de alimentos, que impulsaron el Valor Agregado Bruto y generaron efectos multiplicadores en otras actividades productivas. Desde el enfoque del gasto, el Consumo de los Hogares (8,7%) y las Exportaciones (7,9%) fueron los principales motores del crecimiento, reflejando mayor confianza económica, recuperación de la demanda externa y un fortalecimiento del gasto interno⁴.

Por su parte, el Gasto de Consumo Final del Gobierno aumentó 0,4% interanual, sustentado en una mejor ejecución presupuestaria en áreas sociales, educación, salud y seguridad. Las importaciones crecieron, impulsadas por la demanda de bienes de consumo, intermedios y combustibles, coherente con el dinamismo del transporte y el comercio.

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; las elecciones en 2025 causaron incertidumbre en el primer trimestre del año, tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. Según el informe de perspectivas para la economía del hemisferio occidental del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador crecerá un 3,2 % en 2025, ubicándose como la tercera con mayor crecimiento proyectado en Sudamérica, solo por detrás de Argentina y Paraguay. El organismo destaca que este buen desempeño se da pese a desafíos como la caída de la producción petrolera, y lo atribuye a factores como el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, la entrada considerable de remesas y la ejecución satisfactoria de políticas fiscales respaldadas por el programa de crédito del FMI.

De cara al cierre de 2025, las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	3,8%	1,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,42%	0,72%	-0,70 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	5,03%	0,83%	-4,20 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	36,1%	37,0%	0,90 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	3,7%	3,2%	-0,50 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	69,65	63,53	-8,79%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.211	727	-39,97%
Ventas netas acumuladas (millones USD) *	229.065	238.210	244.455	153.805	165.017	7,29%

Fuente: BCE, INEC

*acumulado enero-agosto de 2025

SECTOR EXTERNO*	2022	2023	2024	ENERO-SEPT 2024	ENERO-SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	25.410	27.337	7,58%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	7.385	5.907	-20,02%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	18.025	21.430	18,89%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	20.293	22.646	11,60%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	5.117	4.691	-8,33%

Fuente: BCE

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	30.080	32.982	9,65%
Cuasidinero - millones USD	45.120	49.855	57.023	54.538	63.577	16,57%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	84.617	96.558	14,11%

⁹ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.995	29.209	0,74%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	2,92	3,31	0,39 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	8.578	8.322	-2,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.798	5.820	-14,38%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,68	8,00	-3,68 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	8,25	5,73	-2,52 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	ENERO-SEPT 2024	ENERO-SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	45.199	43.610	46.177	17.584	17.484	-0,57%
Gastos fiscales acumulados	45.223	47.883	47.810	18.208	20.253	11,23%
Resultado fiscal	-24	-4.274	-1.633	-660	-2.769	319,55%

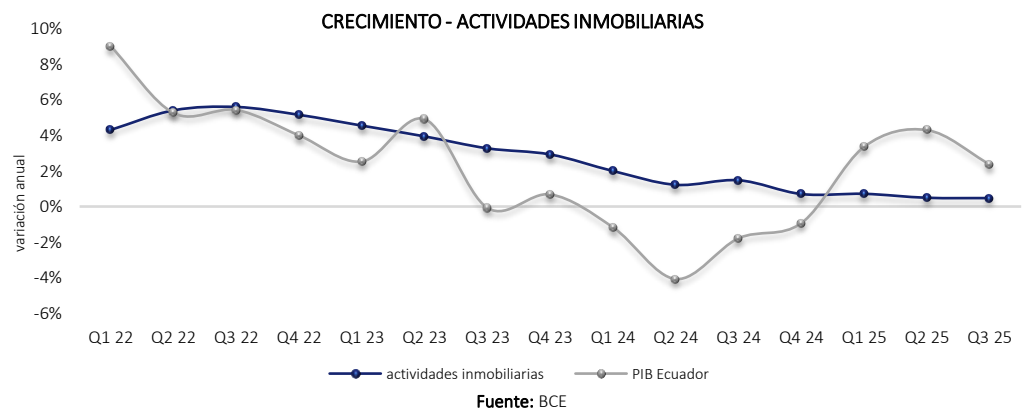
Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias¹⁰ ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2022 y 2024, evidenciado en un crecimiento que pasó de 5,11% en 2022 a 3,66% en 2023 y finalmente a 1,34% en 2024. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda⁷ en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI¹¹.



Al tercer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,47% en comparación con el mismo período del año anterior.

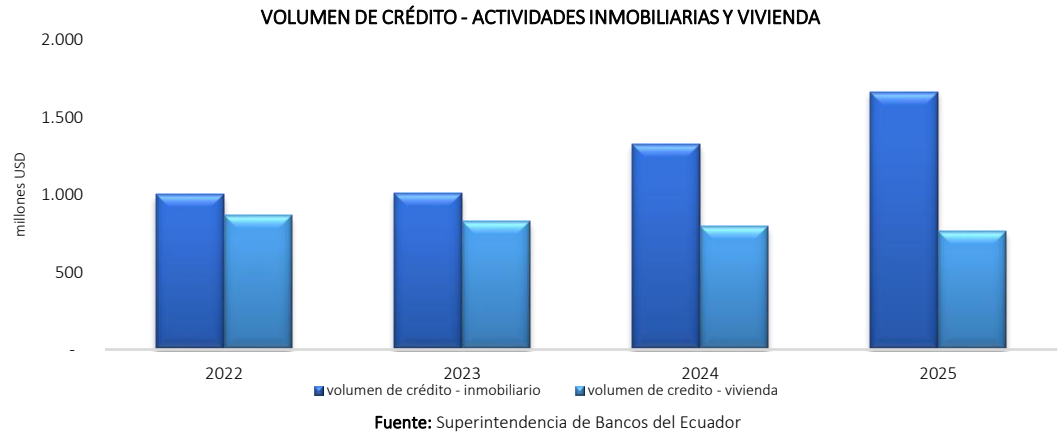
VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%. Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasó a ser negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en

¹⁰ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

¹¹ BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

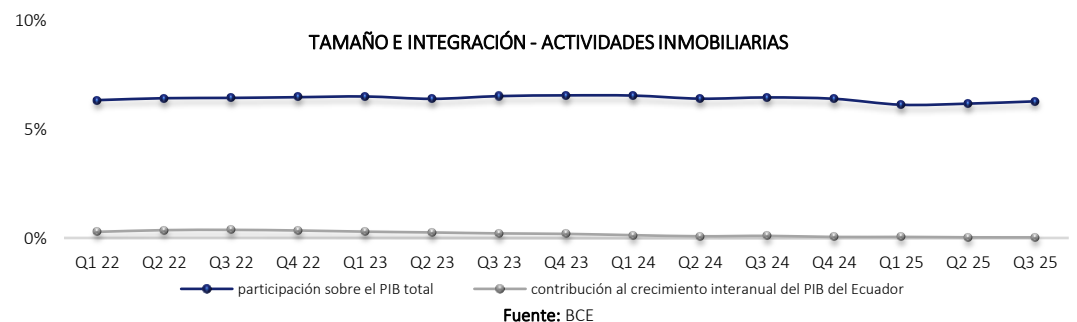
actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó 3,64% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.



En el año 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 25,39% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A, Banco Internacional S.A y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -4,14% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,40% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.



Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al tercer trimestre de 2025, la participación fue de 6,27% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política en el primer trimestre de 2025 ante las elecciones presidenciales, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que inciden en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos¹².

Bajo la misma línea, la participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios ha disminuido desde 2024, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país. Según el reporte de la entidad, ese año se colocaron 1.190,3 millones de dólares en créditos

¹²<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#?text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023>.

para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años¹³. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025¹⁴. El objetivo es entregar más de 20.000 préstamos para vivienda, duplicando la cifra alcanzada en 2024, cuando entregó 8.500 de estos créditos. Para lograrlo, el Biess firmó el 26 de marzo un convenio estratégico con el clúster Constructores Positivos, estableciendo cuatro ejes de trabajo: campañas de difusión segmentada, análisis de datos para identificar zonas de alta demanda, ajustes periódicos en las condiciones crediticias y colaboración con el sector privado para dinamizar el mercado inmobiliario. Además, el mismo mes se lanzó el programa "Vivienda Premier", dirigido a afiliados, jubilados y pensionistas del IESS, con una tasa fija muy competitiva del 4,99% anual para viviendas nuevas.

Por otro lado, durante 2025 se evidenció una recuperación en el sector inmobiliario, con dinámicas distintas entre las principales ciudades; según datos del portal Plusvalía¹⁵. Guayaquil experimentó estabilidad en los precios de venta y un crecimiento en el dinamismo de los arriendos, manteniendo valores competitivos y atractivos para inversión, mientras que Quito también registró crecimiento moderado, impulsado principalmente por un fuerte aumento de los alquileres tras un 2024 más débil en ventas, con zonas como Cumbayá e Iñaquito liderando en costos y rentas; en general, el sector refleja recuperación de precios, mayor actividad de arrendamientos y oportunidades diferenciadas según la ciudad y la tipología de inmueble.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente¹⁶. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para cerrar los datos de 2025 y para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias¹⁷ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2022	2023	2024	2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	3,45%	1,33%
Inflación vivienda multifamiliar variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	0,19%	-3,64%
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	0,30%	-1,96%
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	1,51%	0,79%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	38,80%	4,80%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	5,10%	1,40%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	10,63%	-0,23%
Tasa activa referencial – VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,99%	0,00%
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,99%	0,00%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

INDICADORES	2022	2023	2024	NOV 2024	NOV 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.495	9.199	9.249	7.774	8.305	6,83%

Fuente: Ministerio de Producción

POSICIÓN COMPETITIVA

Un 74% de los activos consolidados del sistema de bancos privados en el país se concentra en las cinco entidades financieras más grandes. Dentro de estas, BANCO DEL PACÍFICO S.A. se ubica como el segundo banco más grande, con una participación de 12,89% sobre los activos totales del sistema de bancos privados al 31 de diciembre de 2025. Esta participación creció de manera sostenida durante los últimos cuatro años.

RANKING ENTIDADES FINANCIERAS POR MONTO TOTAL DE ACTIVOS	2022	2023	2024	2025
Banco Pichincha C.A.	27%	28%	28%	28%
BANCO DEL PACÍFICO S.A.	12%	12%	13%	13%
Banco Guayaquil S.A.	12%	12%	13%	13%
Banco de la Producción S.A. Produbanco	12%	12%	12%	12%
Banco Bolivariano S.A.	8%	8%	8%	8%
Banco Internacional S.A.	8%	8%	8%	8%

¹³ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025.html>

¹⁴ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-duplicar-creditos-hipotecarios/>

¹⁵ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

¹⁶ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

¹⁷ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

RANKING ENTIDADES FINANCIERAS POR MONTO TOTAL DE ACTIVOS	2022	2023	2024	2025
Banco Del Austro S.A.	4%	4%	4%	4%
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	4%	4%	4%	4%
Banco General Rumíñahui S.A.	2%	2%	2%	2%
Banco de Machala S.A.	2%	2%	2%	2%
Otros	8%	8%	7%	6%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A pesar de la sólida posición competitiva de Banco del Pacífico S.A. como el segundo actor más relevante del sistema financiero privado (12,89% de participación en activos), el proceso de titularización enfrenta un entorno de riesgo multidimensional caracterizado por la divergencia entre la oferta de crédito y la demanda efectiva. El riesgo principal reside en la sensibilidad de la capacidad de pago y la tasa de prepago ante un escenario macroeconómico de contracción (PIB -2% en 2024) y una marcada ralentización del sector inmobiliario (crecimiento del 1,34% en 2024 vs. 5,11% en 2022). Aunque el Banco ha mantenido dinamismo en la colocación de vivienda, la caída estructural del crédito hipotecario a nivel nacional (-9,50% a septiembre 2025) y el encarecimiento del fondeo externo —derivado de las tasas de la FED— elevan el riesgo de liquidez y reinversión dentro de la estructura de la titularización. Asimismo, la dependencia del éxito de los programas de incentivos estatales (como la devolución del IVA a promotores) y la gestión del Biess introduce una incertidumbre de política pública que podría afectar las valoraciones de los colaterales subyacentes. Por tanto, la viabilidad de la emisión dependerá de la robustez de los criterios de originación del Banco frente a un mercado con menor capacidad de endeudamiento y una demanda de vivienda nueva en franco retroceso.

PERFIL ORIGINADOR-
ADMINISTRADORA

EL ORIGINADOR

BANCO DEL PACÍFICO S.A. se consolida como uno de los principales bancos a nivel nacional y se ubica entre los cinco mayores actores del sistema bancario del Ecuador, considerando como referencia el total de activos. En este marco, la entidad ha destacado históricamente por sus avances tecnológicos, siendo pionera en la introducción de cajeros automáticos (Bancomáticos) en sus agencias a nivel regional. Asimismo, el Banco cuenta con más de 54 años de trayectoria en la intermediación financiera, lo que lo posiciona como un referente en el país y en la región.

2025 ACTUALIDAD	BANCO DEL PACÍFICO S.A. se mantiene entre los cinco bancos más importantes del Ecuador. Su trayectoria y posicionamiento le han permitido consolidar una reputación destacada, evidenciando una gestión orientada a criterios económicos, sociales y ambientales.
2024 UTILIDAD NETA HISTÓRICA	En 2024 el Banco registró una utilidad neta histórica (récord) y consolidó su escala de operación, reflejando un desempeño relevante dentro del sistema financiero
2021 EDUCACIÓN FINANCIERA	Con el objetivo de fortalecer la relación con sus grupos de interés y ofrecer un valor agregado, el Banco implementó programas de capacitación financiera, logrando capacitar a 11 mil personas (universitarios, jóvenes, niños y adultos) durante 2022.
2021 CERTIFICACIÓN GUAYAQUIL BIOSEGURA	El Banco se convierte en la primera institución financiera del país en recibir la certificación “Guayaquil Biosegura”, otorgada por el M.I. Municipio de Guayaquil.
2020 REACTÍVATE ECUADOR	Ante la pandemia, el Banco puso en marcha el programa de crédito “Reactívale Ecuador”, orientado a otorgar financiamiento a pequeñas y medianas empresas para contribuir al flujo de crédito durante la emergencia sanitaria.
2019 INICIATIVAS DIGITALES	Como parte de su enfoque de mejora continua, el Banco estrena iniciativas digitales vinculadas a procesos de <i>onboarding</i> , cuentas de ahorro y depósitos a plazo, iniciando de forma más estructurada su transformación digital.
2017 SOPHI	Inauguración del agente virtual SOPHI, a través del cual es posible realizar transacciones y acceder a información relevante para los clientes.
2000 BANCA VIRTUAL	El Banco presenta a sus clientes su Banca Virtual, con la finalidad de facilitar transacciones desde cualquier parte del país, solo con la conexión a Internet.
1992 ECUANET	Creación de ECUANET, una empresa sin fines de lucro que ayudó al país, brindando Internet gratis.
1979 CAJERO AUTOMÁTICO BANCOMÁTICO	El Banco pone en funcionamiento el primer cajero automático, Bancomático, en el país. Siendo el primero en funcionamiento en toda América del Sur.

1975
PRIMER SISTEMA
INFORMÁTICO

BANCO DEL PACÍFICO S.A. pone en funcionamiento el primer sistema informático de la banca ecuatoriana, implementando 5 redes de terminales en línea para sus clientes.

1972
CONSTITUCIÓN

BANCO DEL PACÍFICO S.A. fue fundado el 10 de abril de 1972, con un capital de S/. 40 millones, aportado por 447 accionistas de las diversas ciudades del Ecuador. Con su filosofía de brindar créditos a todos los sectores económicos.

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Misión: “Somos un banco universal, sostenible y responsable, que brinda soluciones integrales a través de productos y canales diseñados para apoyar al sector productivo del país y promover la inclusión financiera.”

Visión: “Ser el banco líder a nivel nacional, impulsando el desarrollo económico y social con una banca universal de amplia cobertura, accesible a todos, con una sólida imagen internacional, respaldada por tecnología de vanguardia y una experiencia del servicio al cliente excepcional.”

Cobertura

- 16 provincias.
- 78 agencias a nivel nacional.
- 857 cajeros automáticos, *ATMs Plus* y *Xplus* distribuidos en todo el país
- 8.764 corresponsales no bancarios
- 9.819 puntos de atención

CUENTA (USD)	2022	2023	2024	2025
Activos	6.990.579.918	7.005.272.704	8.691.867.271	9.877.216.404
Pasivos	6.076.342.478	6.036.844.747	7.656.873.973	8.764.021.392
Patrimonio	914.237.440	968.427.958	1.034.993.297	1.113.195.012
Ingresos	787.051.265	880.935.265	1.049.193.461	1.148.449.988
Egresos	678.846.818	799.399.372	891.134.213	942.318.514
Utilidad Neta	108.204.447	122.617.263	158.059.247	206.131.474

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

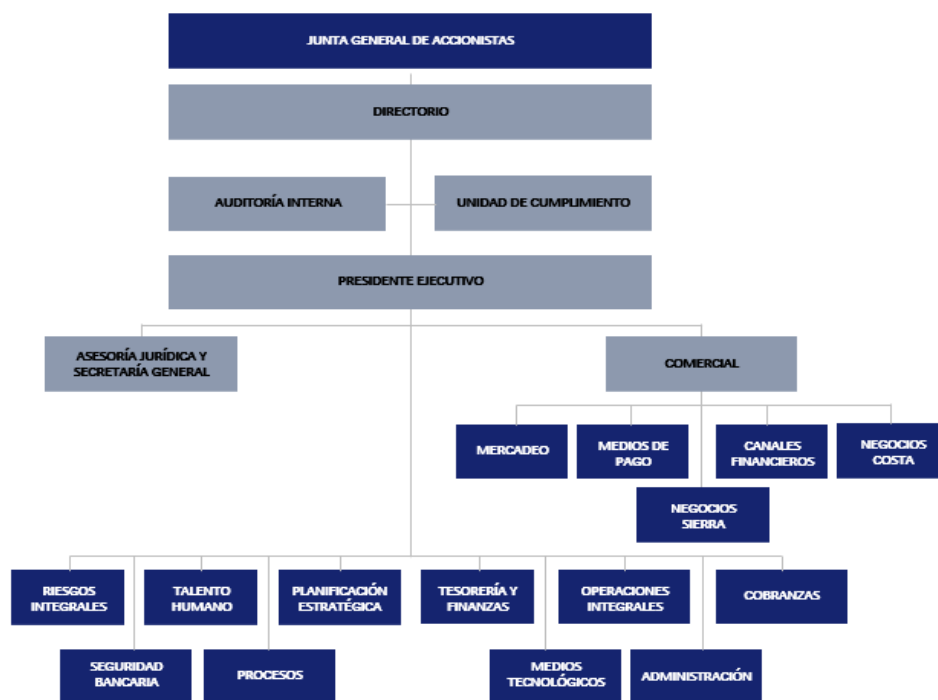
ÍNDICES	2022	2023	2024	2025
Cobertura Patrimonial de Activos	303,32%	566,47%	431,34%	552,12%
Morosidad de la cartera total	3,41%	3,92%	3,55%	2,58%
Morosidad cartera de crédito productivo	1,50%	1,67%	1,28%	0,72%
Morosidad cartera de crédito consumo	4,00%	5,09%	4,46%	3,79%
Morosidad cartera de crédito inmobiliario	4,25%	3,42%	4,13%	3,21%
Morosidad cartera de microcrédito	24,07%	43,58%	42,40%	2,48%
Gastos de Personal/Activo total promedio	1,01%	1,16%	1,16%	1,12%
Gastos Operativos/Activo total promedio	3,32%	3,18%	2,96%	2,98%
ROE sobre Patrimonio promedio	13,24%	13,99%	17,52%	21,86%
ROA sobre Activo promedio	1,56%	1,77%	2,04%	2,24%

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

El Gobierno Corporativo establece las relaciones entre los órganos de dirección y administración, así como con los distintos grupos de interés, definiendo directrices para una toma de decisiones responsable orientada a la gestión, el control y el desarrollo sostenible del negocio, con énfasis en prácticas basadas en ética y transparencia.

El Directorio constituye el máximo órgano del Gobierno Corporativo. Sus miembros son elegidos por la Junta General de Accionistas para ejercer funciones durante un período de dos años, con posibilidad de ser reelegidos. Su misión principal es ejercer funciones de gobernanza, supervisión y evaluación, delegando la gestión ordinaria del Banco a la alta gerencia y demás instancias, con enfoque en fiscalización y control.

La conducción de la institución recae en la Presidencia Ejecutiva, desde donde se establece la dirección estratégica, concentrándose esta labor en la matriz principal ubicada en la ciudad de Guayaquil. En cumplimiento de normativa, las áreas de Auditoría Interna y la Unidad de Cumplimiento reportan de forma directa y funcional al Directorio.



Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

La Junta General de Accionistas (JGA) de BANCO PACÍFICO S.A. constituye la autoridad suprema de la institución; sus resoluciones y recomendaciones se enmarcan en el cumplimiento obligatorio de las disposiciones legales vigentes y del estatuto social. A partir de estas directrices se derivan normas, áreas y responsables para la gestión de programas en materia ética, económica, social y ambiental, cuya ejecución está a cargo de los funcionarios de la institución. Asimismo, el Banco cuenta con un Reglamento de la Junta General de Accionistas, cuyo objetivo es establecer sus principios de actuación.

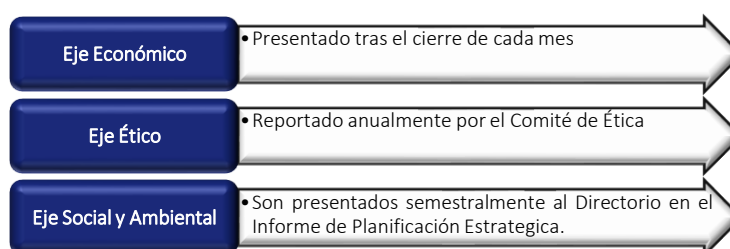
MIEMBROS DEL DIRECTORIO	CARGO
Dávila Toro R.A.	Presidente del Directorio
Panchana Matamoros R.N.	Director principal
Jaramillo Castillo J.F.	Director principal
Orellana Bajaña S.P.	Director principal

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

El 10 de marzo de 2025, el Directorio de BANCO DEL PACÍFICO S.A. designó al Dr. Andrade Apunte I. como Presidente Ejecutivo de la entidad, para un período de cinco años, con el objetivo de liderar la gestión y continuidad estratégica del Banco.

BANCO DEL PACÍFICO S.A. cuenta con un marco de gobierno corporativo que regula las relaciones entre los órganos de dirección y administración, así como con sus grupos de interés, estableciendo directrices para una toma de decisiones responsable y orientada al control y desarrollo sostenible del negocio. En este contexto, el Banco promueve prácticas de gobierno corporativo fundamentadas en la ética y la transparencia, a fin de mantener la confianza de sus grupos de interés.

En materia de sostenibilidad, el Directorio, como máximo órgano de gobierno corporativo, realiza el seguimiento de los ejes económico, ético, social y ambiental, los cuales se reportan y miden a este nivel.



Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

El Banco cuenta con comités y comisiones que respaldan el trabajo del Directorio y de la Alta Gerencia, abarcando tanto el desarrollo del negocio como aspectos económicos, ambientales, sociales y de control institucional. Estos órganos contribuyen a asegurar la aplicación efectiva, imparcial, transparente y oportuna del sistema de gobierno corporativo, manteniendo informado al Directorio sobre los aspectos más relevantes de la gestión institucional y las acciones emprendidas. Actualmente, el Banco dispone de catorce comités, de los cuales nueve son normativos y cinco no normativos.

- Comité de Retribución
- Comité de Auditoría
- Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR)
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Especial de Calificación de Activos de Riesgo
- Comité Nacional y Subcomités de Seguridad y Salud Ocupacional
- Comité de Continuidad del Negocio
- Comité de Tecnología y Seguridad de la Información
- Comité de Ética

Comités no normativos:

- Comité de gobierno Corporativo y Sostenibilidad
- Comité de Activos y Pasivos
- Comité de Crédito
- Comité de Adquisiciones
- Comité de Transformación Digital y Aceleramiento Tecnológico

NEGOCIO

BANCO DEL PACÍFICO S.A. es una entidad dedicada a la prestación de servicios financieros, en los que se destacan los siguientes servicios:

LÍNEAS DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
CUENTAS	■ Cuenta de Ahorros: Cuenta práctica y eficiente que permite al cliente realizar pagos, consultas, retiros y transferencias de forma fácil y segura. ■ Mi Ahorro Cuenta Niños y Adolescentes: Cuenta de Ahorro diseñada para niños y adolescentes con el objetivo de construir de manera responsable el valor de ahorrar. ■ Ahorro Programado: Permite ahorrar para cumplir los objetivos de sus clientes con la mejor tasa del mercado. ■ Cuenta Remesas: Enfocado para las personas que tiene familiares, amigos, negocios fuera del país. Permite recibir sus remesas a través de empresas que mantiene convenios con el Banco. ■ Cuenta Lista: Cuenta Básica diseñada para las personas que no cuentan con mucho flujo de efectivo. Opera a través de una tarjeta de débito. ■ Cuenta corriente: Cuenta enfocada en administrar el dinero de los clientes al momento de realizar pagos de manera cómoda y segura, a través del giro de cheques. ■ Cuenta Clave: Diseñada con beneficios especiales para clientes que mantengan un saldo mensual promedio igual o superior a USD 3.000 en su cuenta.
TARJETAS	■ Tarjetas de Crédito: El Banco ofrece a los clientes diferentes tarjetas de crédito para realizar compras nacionales e internacionales afiliadas a la red <i>Visa o Mastercard</i>, transacciones que deben ser canceladas en una fecha determinada de pago. Algunas tarjetas mantienen beneficios preferenciales.

LÍNEAS DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
CRÉDITOS	■ Tarjetas de Débito: PacifiCard Débito ofrece los beneficios de pagos y consumos con débito a cuentas de ahorro o corriente se sus clientes. ■ Tarjetas de Regalo: Tarjeta totalmente transferible con cupo asignado, aceptada a nivel nacional. ■ Crédito para adquisición de Consultorios y Oficinas: El Banco ofrece una facilidad para del mercado para que accedan a créditos destinados a la compra de oficinas y consultorios. ■ Crédito Impuesto al Patrimonio: Crédito enfocado para pagar la Contribución Temporal al Patrimonio para personas que mantengan un mínimo de USD 1 millón. ■ Crédito respaldado por tu inversión: Crédito exclusivo para clientes que tiene un depósito a plazo ■ Crédito Pacífico: Crédito de consumo para que financies viajes, salud y hogar. ■ Crédito Ágil: Enfocado para los clientes del Banco, cuenta con una aprobación en línea sin la necesidad de ir al banco. ■ Refinanciamiento Crédito Educativo: Se enfoca en las personas que en su momento tuvieron un crédito educativo con el Instituto Ecuatoriano de Crédito y Becas, puedan gestionar su crédito vencido. ■ Hipoteca Pacífico: La mejor opción de crédito hipotecario para viviendas nueva o usadas y hasta segunda vivienda. Financiamiento hasta \$500,000. Tasa de 9.25%. ■ Construye con el Pacífico: Financia la construcción, remodelación, terminación o ampliación de tu vivienda.
INVERSIONES	■ Depósitos a plazo: Ayuda a crecer el dinero con la mejor tasa de interés, logrando incrementar la rentabilidad según el monto y plazo. ■ Pago Anticipado de Intereses: Recibe el interés de tu inversión de forma inmediata y obtén rentabilidad según el monto y plazo que establezcas. ■ Certificados de ahorros a plazo: Opción de inversión estable y segura a corto plazo desde 1 a 29 días en montos a partir de \$10,000.

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Estrategia:

El Banco cuenta con una planificación estratégica que constituye un proceso fundamental para asegurar la sostenibilidad, la generación de valor y el cumplimiento de los objetivos institucionales. En función de su enfoque estratégico, la institución orienta su gestión hacia un crecimiento sostenible y un servicio financiero de excelencia.

En este marco, el Banco establece las siguientes **directrices estratégicas**:

- Reducir notablemente la morosidad, aplicando mejores prácticas de cobranza.
- Elevar significativamente el ritmo comercial para mejorar su posición en el mercado.
- Maximizar los ingresos por servicios, mediante la oferta de servicios no explorados.
- Potenciar la rentabilidad y productividad de los canales de atención.
- Alcanzar el mejor nivel de eficiencia dentro de su *peer group*.

A partir de marzo de 2025 se definieron nuevos objetivos del negocio, centrados en impulsar el financiamiento a los sectores productivos del país, sobre la base de una orientación de servicio al cliente, el establecimiento de alianzas estratégicas internacionales y un compromiso constante con la responsabilidad social.

PRESENCIA BURSÁTIL

BANCO DEL PACÍFICO S.A. ha titularizado su cartera hipotecaria en 4 ocasiones por medio de Fideicomisos Mercantiles. Títulos que han tenido una aceptación favorable en el Mercado de Valores, adicionalmente ha realizado dos emisiones de obligaciones de acuerdo con el siguiente detalle:

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Segunda Emisión de Obligaciones Banco del Pacífico	2015	SCVS.INMV. DNAR.15.0003615	70.000.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacífico 1 (VIP-PAC 1)	2017	SCVS.IRQ.DRMV.SAR.2017.00020880	35.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacífico 2 (VIP-PAC 2)	2019	SCVS.IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471	79.330.000	Vigente

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público Pacífico 3 (VISP-PAC 3)	2021	SCVS-IRQ-DRMV. 2021.00000807	122.574.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público Pacífico 4 (VISP-PAC 4)	2023	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00041974	51.868.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido Banco del Pacífico S.A., en circulación en el Mercado de Valores.

LIQUIDEZ DE INSTRUMENTOS	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Segunda Emisión de Obligaciones Banco del Pacífico	229	15	19.722.167
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacífico 1 (VIP-PAC 1)	1	6	35.000.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacífico 2 (VIP-PAC 2)	1	5	79.330.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Social Pacífico 3 (VISP-PAC 3)	1	5	122.574.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Social Pacífico 4 (VISP-PAC 4)	1	5	51.868.000

Fuente: SCVS

En conclusión, desde una perspectiva de riesgo del Originador, BANCO DEL PACÍFICO S.A. evidencia un perfil institucional robusto sustentado en su escala y posicionamiento dentro del sistema bancario, su amplia trayectoria y una evolución tecnológica sostenida, elementos que respaldan su capacidad operativa para originar, administrar y dar seguimiento a una cartera de vivienda de interés público. En el ámbito de gobierno corporativo, la estructura de toma de decisiones (Junta General de Accionistas, Directorio y Presidencia Ejecutiva) y el soporte de comités normativos y no normativos fortalecen los mecanismos de supervisión, control y gestión integral —incluyendo riesgos, auditoría, cumplimiento y continuidad del negocio— lo que mitiga riesgos de gobernanza y operacionales asociados al desempeño del portafolio titularizado. Adicionalmente, la orientación estratégica y la planificación institucional, junto con programas de educación financiera y estándares de conducta y transparencia, contribuyen a atenuar riesgos reputacionales y de conducta; a ello se suma su trayectoria en el mercado de valores, reflejada en cuatro procesos de titularización de cartera hipotecaria mediante fideicomisos mercantiles y dos emisiones de obligaciones de largo plazo, lo que evidencia experiencia transaccional y capacidad de relacionamiento con inversionistas. En conjunto, estos factores sugieren que el Originador cuenta con capacidades y marcos de gestión adecuados para sostener la calidad de originación y administración de la cartera subyacente, reduciendo la probabilidad de desviaciones relevantes en el desempeño esperado de la titularización.

PERFIL ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA DE FONDOS

Para el presente proceso FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es la compañía encargada de la administración del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco del Pacífico 2 "VIP-PAC 2".

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES tiene como objeto social administrar negocios fiduciarios, tanto fideicomisos mercantiles como encargos fiduciarios; actuar como agentes de manejo de procesos de titularización; administrar Fondos de Inversión; presentar Fondos Internacionales de Inversión y en general realizar actos y contratos propios de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos Mercantiles; todo esto de conformidad con los términos de la Ley de Mercado de Valores y Reglamentos vigentes sobre la materia.

2025 FONDOS DE INVERSIÓN

En la actualidad, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, cuenta con diversos fondos de inversión enfocados en la planificación de clientes para retiros, alcanzar metas y proyectos en el futuro.

2022 FONDOS ABIERTOS

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES llega a 10 mil fondos abiertos a partir de la activación e implementación de su aplicación móvil "Mi Fondo" denotando una buena estrategia empresarial.

2020 MI FONDO

La Fiduciaria innova en el sistema para invertir en fondos, creando una aplicación móvil "Mi Fondo" enfocada en impulsar la inversión en Ecuador.

2019 FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO (FIBRA)	La fiduciaria presenta el primer Fondo de Inversión Inmobiliario (FIBRA) del Ecuador.
2018 APERTURA OFICINAS	Ingresa al austro del país con nuevas oficinas ubicadas en la ciudad de Cuenca.
2017 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Administradora, reunida el 21 de julio de 2017, resolvió el aumento del capital social de la Administradora en la suma de USD 290 mil, fijando el capital social en USD 800 mil. El aumento del capital es suscrito en su totalidad por los accionistas y pagado mediante capitalización de reservas legal y facultativa de la empresa en valor constante.
2012 CAMBIO DE OBJETO SOCIAL	La Junta general de Accionistas de la Fiduciaria reunida el 31 de agosto de 2012, aprobó la sustitución del objeto social al de administración de negocios fiduciarios, tanto de fideicomisos mercantiles como encargos fiduciarios.
2007 APERTURA DE SUCURSAL	La Junta General de Accionistas de FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, el 28 de mayo de 2007, estableció una sucursal en la ciudad de Guayaquil.
2003 FIJAR CAPITAL AUTORIZADO	Se aumenta el capital autorizado a USD 1.020.000,00
1995 CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas, cambió la denominación social de CORPORACIÓN BURSÁTIL S.A. FIDUCIA al de FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES y se generó un primer aumento de capital.
1987 CONSTITUCIÓN	CORPORACIÓN BURSÁTIL S.A. FIDUCIA se constituyó mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito, el 20 de marzo de 1987, ante la Notaría Segunda del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 19 de junio de 1987.

Fuente: FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Actualmente la Fiduciaria cuenta con un capital suscrito y pagado de USD 800 mil.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
C. A. Duque	Ecuador	256.000	32,00%
P. X. Ortiz	Ecuador	328.000	41,00%
Provident Capital Markets PROVCAP S.A.S.	Ecuador	136.000	17,00%
X. A. Paredes	Ecuador	80.000	10,00%
Total		800.000	100,00%

Provident Capital Markets PROVCAP S.A.S.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
P. X. Ortiz	Ecuador	296	29,60%
A. J. Cornejo	Ecuador	352	35,20%
X. A. Paredes	Ecuador	352	35,20%
Total		1.000	100,00%

Fuente: SCVS

La Fiduciaria es gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio, Gerente General y el Presidente del Directorio, quienes tendrán las atribuciones que les compete según las leyes y las que le señalen el Estatuto. La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de gobierno de la compañía. Además, cuenta con Comité de Inversiones, que es el órgano clave de gobierno que asegura que las decisiones de inversión se tomen de forma técnica, prudente y alineada con los objetivos de cada fondo o fideicomiso.

MIEMBROS DEL DIRECTORIO	FECHA DE DESIGNACIÓN	PRINCIPAL O SUPLENTE
A. J. Cornejo	03-2025	Principal
M.S. Falcones Saldaña	02-2024	Principal
A.M. Fierro Bravo	02-2024	Principal
X. A. Paredes García	01-2018	Principal
C.A. Duque Silva	01-2018	Principal

Fuente: SCVS

La Fiduciaria ha demostrado un desempeño operativo adecuado, respaldado en manuales de políticas, procedimientos y controles internos que detallan de manera clara los lineamientos para la administración fiduciaria, la gestión de cartera y el manejo de los mecanismos de garantía, así como los procesos de control operativo y de riesgos aplicados a cada patrimonio autónomo. Adicionalmente, cuenta con sistemas de información y plataformas tecnológicas especializadas para la administración y cobranza, como son: sistemas de procesos BPM, Siafi (Auraportal) y Gestor; cuya capacidad y nivel de automatización contribuyen a una gestión eficiente, oportuna y con trazabilidad suficiente de las operaciones fiduciarias.

Con todo este respaldo la Fiduciaria ha participado en la estructuración y administración de negocios fiduciarios estratégicos para el desarrollo del Ecuador tanto en el sector privado como en el sector público; y también administra variados fondos de inversión, entre los que se mencionan:

- Fondo de Inversión Administrado Mi Retiro
- Fondo de Inversión Administrado Acumulación
- Fondo de Inversión Administrado Productivo
- Fondo de Inversión Administrado Renta
- Fondo de Inversión Administrado Oportunidad
- Fondo de Inversión Administrado Centenario Repo
- Fondo de Inversión Administrado Centenario Renta
- Fondo de Inversión Colectivo Fibra Ecu01
- Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02
- Fondo de Inversión Colectivo REIT 03
- Fondo de Inversión Administrado Cash
- Fondo de Inversión Administrado PBTF
- Fondo de Inversión Cotizado Fiducia ETF
- Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1

Cada uno de los fondos mantiene características específicas y están enfocados en diferentes grupos de interés. En este sentido la Administradora manejó un Patrimonio Neto de Fondos de Inversión y Negocios Fiduciarios Administrados de USD 3.189 millones al cierre de diciembre de 2024 y esa administración generó ingresos por USD 12,88 millones.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2022	2023 (USD)	2024
Administración de fondos	6.349.846	6.561.405	7.695.630
Administración de fideicomisos mercantiles	4.014.758	4.008.913	4.089.460
Administración de encargos fiduciarios	540.874	711.655	772.496
Administración de fideicomisos de titularización	230.080	282.604	324.885
Otras comisiones	25.111	133.503	3.136
Total	11.160.669	11.698.080	12.885.607

Fuente: FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles presenta un perfil sólido y ampliamente experimentado como administradora fiduciaria y agente de manejo de procesos de titularización, respaldado por una trayectoria continua desde 1987 y una diversificación relevante de negocios fiduciarios y fondos de inversión. La Fiduciaria cuenta con un marco institucional robusto, sustentado en un gobierno corporativo formal, comités especializados —particularmente el Comité de Inversiones— y manuales de políticas y procedimientos que fortalecen la gestión operativa, el control de riesgos y la adecuada administración de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad.

Desde una perspectiva operativa y financiera, FIDUCIA S.A. administra un volumen significativo de recursos, con un patrimonio neto de fondos de inversión y negocios fiduciarios superior a USD 3.189 millones a diciembre de 2024, lo que evidencia su escala, capacidad técnica y posicionamiento dentro del mercado fiduciario ecuatoriano. Esta actividad se refleja en una generación estable y creciente de ingresos, que alcanzó USD 12,89 millones en 2024, con una adecuada diversificación entre administración de fondos, fideicomisos mercantiles, encargos fiduciarios y procesos de titularización.

Adicionalmente, la Fiduciaria dispone de plataformas tecnológicas especializadas y sistemas automatizados para la administración, control y cobranza de activos fiduciarios, lo que contribuye a una gestión eficiente, oportuna y con

adecuada trazabilidad de la información. Su participación recurrente en la estructuración y administración de proyectos estratégicos, tanto del sector público como privado, así como su rol pionero en instrumentos innovadores —como fondos inmobiliarios y vehículos cotizados—, constituyen un respaldo positivo para el adecuado manejo del Fideicomiso.

SERVIDOR MAESTRO (CUSTODIO)

BANCO DEL PACÍFICO S.A. como originador, instruye a FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES como agente de manejo, delegar una serie de funciones a un Servidor Maestro que incluyen:

- Vigilar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos.
- Verificar y validar la información enviada por el administrador de cartera al fiduciario con respecto a la administración de la cartera transferida al fideicomiso.
- Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos.
- Monitorear la gestión del administrador de cartera.
- Generar información que sea requerida para el fiduciario, respecto al comportamiento de la cartera y la estructura financiera.
- Generar los reportes para los inversionistas dentro del proceso de titularización.”

Para actuar en esa condición, el originador escogió a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., entidad con amplia experiencia en la gestión de fideicomisos de titularización inmobiliaria entre ellos de cartera de vivienda. Cabe mencionar que CTH actuó anteriormente como fiduciaria y en lo posterior se ha desempeñado como soporte del manejo operativo de patrimonios autónomos.

PERFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 fue constituido mediante Escritura Pública el 01 de noviembre de 2017 Notaría Décima Octava del cantón Quito y modificatoria con fecha 12 de febrero de 2019 ante la misma Notaría entre Banco del Pacífico S.A. en calidad de originador y FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en calidad de Agente de Manejo. La escritura pública de constitución del Fideicomiso, desde su fecha de celebración a la fecha de revisión ha presentado variaciones en su forma que no cambian el fondo del contrato.

Posteriormente, mediante Resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471, de fecha 25 de marzo de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó el proceso de titularización de cartera hipotecaria, inscrito en el CPMV el 27 de marzo de 2019 bajo el No. 2019.Q.04.002536.

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

La finalidad del Fideicomiso fue desarrollar un proceso de titularización de cartera con garantía hipotecaria, acorde con lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores. Adquiriendo créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compra venta para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de Cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le correspondan como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios de vivienda y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución del Fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del Fideicomiso.

ETAPAS DE LA TITULARIZACIÓN

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales:

- a) Etapa de acumulación, durante la cual el Originador vende cartera VIP al fideicomiso VIP-PAC 2
- b) Etapa de repago o amortización, durante la cual, los saldos de los títulos emitidos se amortizan conforme se cancelan los créditos hipotecarios que respaldan la titularización.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Banco del Pacífico S.A.				
Agente de Manejo	FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles				
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)				
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.				
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco del Pacífico S.A.				
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.				
Monto de Emisión	Hasta por USD 79.330.000,00				
Monto Colocado	USD 79.330.000,00				
Valor del Activo	USD 79.330.000,00				
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contras los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.				
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Es el resultado de dividir: (i) La sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los Créditos Hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) La suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos Hipotecarios.				
CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	45.218.100	45.218.100	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	3.966.500	3.966.500	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	30.145.400	30.145.400	360	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases
Patrimonio de Propósito Exclusivo	Está compuesto por: (i) El aporte inicial; (ii) Los recursos que se integren en el futuro, a cualquier título, al Patrimonio de Propósito Exclusivo; (iii) Los Créditos Hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso; (iv) Los recursos generados por los créditos hipotecarios; (v) Los recursos recaudados por la emisión de los valores a cargo del VIP-PAC 2; (vi) Los bienes en que invierta el VIP-PAC 2 y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso y; (vii) Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que se deriven de los demás activos del VIP-PAC 2.				
Etapas	Etapas de acumulación: el Fideicomiso Mercantil VIP-PAC2 recibió del originador carterero hipotecaria que cumplió los criterios de elegibilidad. Sobre esta cartera el Originador recibió el 38% de recursos en efectivo, fondos que provinieron del FASH 11 (Banco Central del Ecuador) y el 62% se registró en cuentas por pagar al Originador. Etapa de amortización: una vez concluida la etapa de acumulación, el Agente de Manejo inició el proceso de titularización.				
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y de la Clases A2-P, respecto de la Clase A1.				
Objetivo	- Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. - Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. - Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.				
Fecha de Emisión	mar-19				
Fecha de Vencimiento	mar-49				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 91,25% es cartera por vencer, 6,72% es cartera vencida y 2,03% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 180 a 300 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 250 a 312 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA

DICIEMBRE 2025

Tipo	Cartera hipotecaria VIP
Número de créditos	1.279 créditos
Saldo de capital promedio	USD 42.316,94
Tasa promedio ponderada	4,88%
Tasa promedio efectiva	4,99%
Relación Deuda - Avalúo:	68,04%
Relación Cuota - Ingreso:	23,99%

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA

DICIEMBRE 2025

Plazo máximo	312 meses
Plazo transcurrido promedio	88 meses
Plazo remanente promedio	169 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

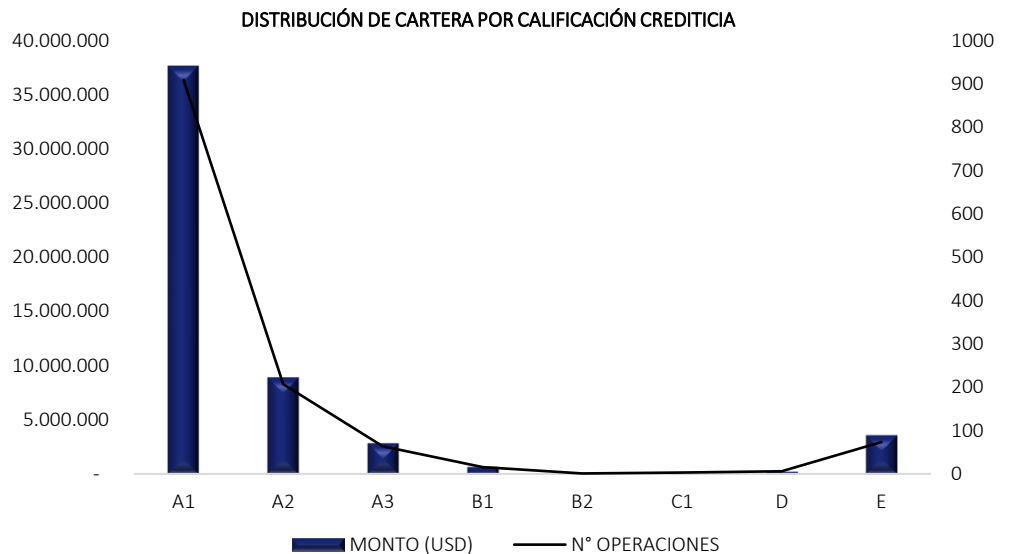
La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso VIP-PAC 2 presenta a diciembre de 2025 una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 23,99%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) promedio ponderado de 68,04%, cumpliéndose lo expuesto anteriormente, es decir, se cumple con los límites que establece el Fideicomiso en su contrato

DISTRIBUCIÓN CARTERA

DISTRIBUCIÓN CARTERA	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN	#OPERACIONES	PARTICIPACIÓN
Menor a USD 10.000,00	18.234	0,03%	2	0,16%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	419.423	0,77%	26	2,03%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	2.654.732	4,90%	101	7,90%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	11.379.224	21,02%	319	24,94%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	27.520.661	50,85%	604	47,22%
Mayor a USD 50.001,00	12.131.097	22,41%	227	17,75%
Total	54.123.740	100,00%	1.279	100,00%

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 31 de diciembre de 2025 presentó el comportamiento que se observa en el siguiente gráfico, donde la mayoría de los créditos se encuentran con calificación A1, con un monto de USD 37.594.217. El 8,75% estuvo vencida o no devengan intereses y son aquellas operaciones comprendidas entre la calificación B1 y la E.



Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

La estructura de la cartera de acuerdo con su distribución geográfica muestra concentración en la ciudad de ciudad de Guayaquil con 46,78% seguido por la ciudad de Quito con un 13,65% y el resto de las plazas tienen colocado el 39,57% restante.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA
(DICIEMBRE 2025)

PARTICIPACIÓN

Ambato	4,10%
Babahoyo	2,03%
Cuenca	1,88%
Daule	0,24%
Esmeraldas	0,63%
Guayaquil	46,78%
Ibarra	10,46%
La Libertad	0,30%

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (DICIEMBRE 2025)	PARTICIPACIÓN
Loja	1,56%
Machala	2,27%
Manta	1,23%
Milagro	0,33%
Portoviejo	0,98%
Quevedo	0,22%
Quito	13,65%
Riobamba	7,35%
Santo Domingo	5,99%
Total	100,00%

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

FLUJO DE PAGOS

Al 31 de diciembre de 2025, los montos de capital correspondientes a las Clases A2-P y A2-E no se han empezado a realizar, únicamente se han realizado los pagos de capital de la Clase A1 desde abril de 2019:

PERIODO	CLASE A1 (USD)		CLASE A2-P (USD)		CLASE A2-E (USD)	
	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES
2019	2.874.432	2.618.919	-	239.973	-	20.258
2020	2.076.836	3.743.195	-	356.985	-	30.133
2021	3.415.056	3.440.609	-	356.985	-	30.133
2022	3.932.198	3.125.394	-	356.985	-	30.133
2023	2.502.424	2.857.779	-	356.985	-	30.133
2024	2.735.668	2.627.628	-	356.985	-	30.133
2025	2.837.183	2.372.499	-	356.985	-	30.133
Total	20.373.797	20.786.023	-	2.381.883	-	201.058

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Ampliando lo descrito, en la siguiente tabla, se detalla que el saldo de capital por pagar a los inversionistas es de USD 58.956.204 correspondientes a las Clases A1 (USD 24.844.304), A2-P (USD 3.966.500) y A2-E (USD 30.145.400). Al 31 de diciembre de 2025 se mantiene un total pagado a los inversionistas por USD 20.373.797 de capital y USD 23.368.965 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
A1	45.218.100	20.373.797	20.786.023	41.159.820	24.844.304
A2-P	3.966.500	-	2.381.883	2.381.883	3.966.500
A2-E	30.145.400	-	201.058	201.058	30.145.400
Total	79.330.000	20.373.797	23.368.965	43.742.762	58.956.204

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado capital por USD 25.207.850, provenientes de los abonos a cuotas en un 69,80% y por ventas en un 16,99%, el restante 13,21% es producto de abonos extraordinarios y pre-cancelaciones. Además de los intereses correspondientes a cada una de las cuotas cobradas.

AÑO	ABONOS EXTRAORDINARIOS (USD)	PRECANCELACIONES (USD)	PAGOS NORMALES Y ABONOS A CUOTAS (USD)	VENTAS (USD)	SUMA DE ADJUDICACIONES (USD)	TOTAL RECUPERACIÓN CAPITAL (USD)
2018	35.571	-	1.123.617	285.501	-	1.444.689
2019	57.774	71.212	2.339.453	590.514	-	3.058.953
2020	85.998	223.753	1.906.051	2.052.342	-	4.268.144
2021	233.274	226.596	2.333.036	-	-	2.792.906
2022	199.791	463.950	2.387.940	1.130.482	-	4.182.163
2023	165.508	263.251	2.400.213	84.920	-	2.913.892
2024	103.376	435.941	2.507.028	139.580	-	3.185.925
2025	203.250	460.098	2.596.692	-	101.139	3.361.178
Total	1.084.542	2.144.801	17.594.030	4.283.339	101.139	25.207.850

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

MECANISMO DE GARANTÍA

Los Títulos Valores tienen como mecanismo de garantía establecido la subordinación entre clases, tal como lo dispone y faculta el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores. En tal virtud, a las clases subordinadas (Clase A2-P y Clase A2-E respecto de la Clase A1) se imputará hasta agotarlas, los siniestros

o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización y Reglamento de Gestión.

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispones y faculta el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a la clase subordinada (Clase A2-P y Clase A2-E respecto de la Clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización y Reglamento de Gestión.

- La Clase A1 es privilegiada respecto de las clases A2-P y A2-E, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalentes al 75,44% del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso.
- La Clase A2-P y A2-E son subordinadas, y garantizada por los activos remanentes del Fideicomiso luego del pago de todas las clases.

Para cumplir con lo anterior, de acuerdo con la etapa, los Títulos Valores tendrá la siguiente prelación en sus pagos.

Etapas de acumulación

- Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y de Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida.
- Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago.

Etapas de amortización

- Intereses atrasados a la Clase A1, si existen.
- Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago.
- Intereses atrasados a la Clase A2-P y A2-E, si existieran.
- Intereses de la Clase A2-P y A2-E, del correspondiente mes de pago.
- Capital de la Clase A1, del correspondiente mes de pago.
- Simultánea y proporcionalmente capital de la Clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago. De acuerdo al orden de prelación

Los niveles de subordinación definidos inicialmente son fijos en valor absoluto. Por lo tanto, conforme se amortiza la clase privilegiada, el respaldo del saldo por vencer de dicha clase, incrementa mes a mes, en términos de porcentaje de garantía.

Para diciembre de 2025, se mantienen vigentes todas las Clases (A1, A2-P y A2-E). En consecuencia, la Clase A1 contó con una cobertura de 137,30%.

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		DICIEMBRE 2025	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
A1	45.218.100	75,44%	24.844.304	137,30%
A2-P	3.966.500	-	3.966.500	-
A2-E	30.145.400	-	30.145.400	-
Total	79.330.000		58.956.204	

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

ACTIVOS FIDEICOMISO/ SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	ACTIVOS FIDEICOMISO (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,00	59.180.104	58.956.204

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

El total de activos del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025, mantiene una cobertura de 1,00 veces el saldo por pagar a los inversionistas.

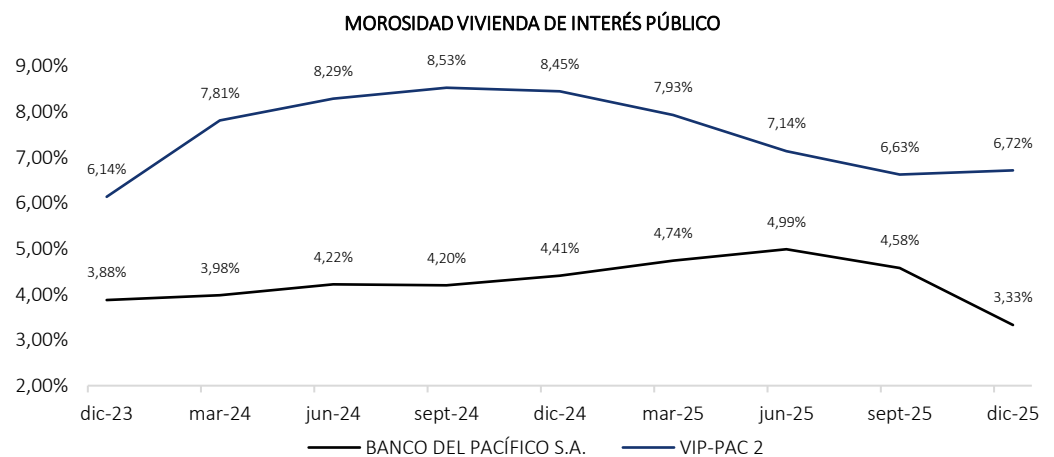
SINIESTRALIDAD

CLASES	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SALDO CAPITAL (USD)	SALDO/SINIESTRALIDAD
A1, A2-P y A2-E	884.343	58.956.204	1,50%

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

El índice de siniestralidad, bajo un escenario pesimista, se encuentra cubierto por los mecanismos de garantía previstos en la titularización en estudio. Conforme al cálculo realizado, las pérdidas equivalen al 1,50% de los valores en circulación, lo que representa USD 884.343 al 31 de diciembre de 2025. Este nivel de siniestralidad se mantiene dentro de la capacidad de absorción definida en la estructura, evidenciando que la cobertura es suficiente incluso bajo condiciones adversas.

Un análisis comparativo entre la morosidad de la cartera inmobiliaria y de vivienda de interés público del Originador, Banco del Pacífico S.A., y la cartera titularizada del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 revela una tendencia creciente en la morosidad de este último, mientras que la del Originador muestra fluctuaciones constantes con una tendencia ascendente. Debido a la estructura de amortización del fideicomiso, el saldo por pagar disminuye gradualmente, lo que podría resultar en una acumulación de cartera vencida con el tiempo. En particular, el VIP-PAC 2 registró un deterioro significativo a partir del primer trimestre de 2024, mostrando una estabilización a partir del tercer trimestre de 2024 y descendiente durante 2025. Se anticipa un incremento gradual en la morosidad a medida que avanza la amortización por lo que es crucial destacar que bajo un escenario controlado, el nivel de riesgo del fideicomiso podría manejar estos aumentos. Sin embargo, en caso de no mejorar los controles de morosidad, existe el riesgo de una mayor afectación, potencialmente resultando en falta de pago y afectando los flujos del fideicomiso.



Fuente: Superintendencia de Bancos y CTH S.A., elaborado por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

En la etapa de estructuración se evaluaron tres escenarios (optimista, probable, pesimista) para medir la exposición del comportamiento de la cartera incorporada al Fideicomiso.

ESCENARIOS	MORA	SINIESTRALIDAD	PREPAGO
OPTIMISTA	15,00%	1,30%	3,00%
PROBABLE	20,13%	1,45%	1,00%
PESIMISTA	25,26%	1,50%	1,00%

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

En la actualidad con la cartera en libros del Fideicomiso, la morosidad de la cartera vencida más aquella que no devenga interés alcanza el 8,75% sobre saldo actual, debe considerarse que al momento de modelar la mora se estableció un solo porcentaje en función de cada escenario.

En un escenario de estrés con morosidad del 12% sobre el saldo total, la estructura fiduciaria conserva cobertura suficiente para las clases subordinadas, mientras que la clase privilegiada permanece protegida por los mecanismos de garantía. Esto evidencia una resiliencia estructural que permite absorber un deterioro adicional en la calidad crediticia sin comprometer la estabilidad del esquema.

De acuerdo con el contrato del Fideicomiso los tenedores de la clase subordinada percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso una vez atendidos los gastos, intereses y otros cargos que registre el Fideicomiso.

Es importante destacar que la cartera remanente a la liquidación del Fideicomiso se transfiere al tenedor de la clase subordinada A2-E y que los haberes de los inversionistas de las clases A1 se encuentran en etapa de amortización. En otras palabras, el riesgo de morosidad si lo hubiera, lo asume los tenedores de la clase subordinada. Debe puntualizarse, además, que la cartera pendiente de cobro está garantizada por hipotecas con una relación deuda avalúo (DAV) del 68,04%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de diciembre de 2025 contabilizaron USD 59.180.104 compuestos principalmente de cartera de créditos (91,46%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 60.547.019 compuestos casi en su totalidad por los valores en circulación (99,99%). El patrimonio, compuesto únicamente por el capital social fue de USD 1.000.

En relación con los gastos que tuvo el Fideicomiso estos alcanzaron la suma de USD 2.913.182, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (97,40%), mientras que los ingresos fueron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (89,45%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (DICIEMBRE 2025)	MONTO (USD)
Activos	59.180.104
Activos corrientes	7.898.828
Fondos disponibles	326.266
Activos financieros	7.570.064
Cartera de créditos	6.647.061
<i>Por vencer</i>	2.724.032
<i>Cartera reestructurada por vencer</i>	92.193
<i>Cartera que no devenga intereses</i>	189.423
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses</i>	6.341
<i>Cartera vencida</i>	3.478.786
<i>Cartera reestructurada vencida</i>	156.285
Cuentas por cobrar	923.004
Otros activos corrientes	2.498
Activos no corrientes	51.281.276
Activos financieros no corrientes	47.476.310
Cartera de créditos l/p	47.476.310
<i>Por vencer l/p</i>	44.188.550
<i>Reestructurada por vencer l/p</i>	2.383.014
<i>Cartera que no devenga intereses l/p</i>	744.286
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses l/p</i>	160.459
Otros activos no corrientes	3.804.966
Pasivos	59.179.104
Pasivos corrientes	3.183.700
Cuentas por pagar	297
Porción corriente valores emitidos	3.179.390
<i>Valores de titularización</i>	2.960.800
<i>Intereses por pagar</i>	218.590
Otras obligaciones corrientes	4.013
Pasivos no corrientes	55.995.403
Porción no corriente valores emitidos	55.995.403
<i>Valores de titularización</i>	55.995.403
Patrimonio	1.000
Capital social	1.000
Gastos	2.913.182
Intereses causados	2.837.467
Comisiones causadas	10.278
Gastos de operación	65.436
Ingresos	2.913.182
Intereses y descuentos ganados	2.605.933
Otros ingresos	307.249

Fuente: FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

La estructura del Fideicomiso VIP-PAC 2 ha mostrado un comportamiento operativo y de flujos consistente con lo previsto en su diseño, permitiendo atender de forma oportuna las obligaciones de la Clase A1 desde el inicio de la amortización en 2019. La recuperación acumulada de capital e intereses, junto con una proporción relevante de pagos ordinarios y precancelaciones, ha contribuido a sostener la liquidez del esquema. Este desempeño se ve reforzado por el mecanismo de subordinación entre clases, que otorga prelación a la Clase A1 y ha incrementado progresivamente su nivel de cobertura hasta 137,30%, además del respaldo real de la cartera mediante hipotecas

de primer grado y coberturas de seguros, lo que fortalece la capacidad de absorción de pérdidas bajo escenarios de estrés.

No obstante, el fideicomiso enfrenta presiones moderadas derivadas del deterioro de la cartera, reflejado en una morosidad consolidada del 8,75% y en un margen financiero negativo, producto de un mayor costo financiero frente al rendimiento generado por los activos. Adicionalmente, la cobertura de los activos sobre el saldo por pagar a los inversionistas se mantiene ajustada, lo que exige un seguimiento continuo del desempeño de la cartera y de los flujos futuros. Si bien estos factores impactan principalmente a las clases subordinadas, la estructura vigente conserva capacidad suficiente para cumplir con los pagos del tramo privilegiado, siempre que se mantengan controles adecuados sobre la morosidad y la gestión de cobranza.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN**AAA (Clase A1)****B (-) (Clase A2-P y A2-E)**

AAA: *Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.*

B: *Corresponde al patrimonio autónomo que tiene capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.*

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

El Informe de Calificación de Riesgos al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre Msc.
Presidente Ejecutivo

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en junio 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN ORIGINADOR Y ADMINISTRADORA	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información proveniente de la estructuración financiera. Información proveniente de la estructuración legal. Calidad del activo subyacente.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Titularización.
OTROS	Otros documentos que se consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
IMPACTO DEL ENTORNO	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
GENERACIÓN DE FLUJOS	Numeral 2, Artículo 77, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IDONEIDAD DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
LEGALIDAD Y FORMA DE TRANSFERENCIA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

ADMINISTRADORA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
BIENES INMUEBLES	Numeral 2, Artículo 77, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

La calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.