



CALIFICACIÓN:

Clase A1	AAA
Clase A2-P	C
Clase A2-E	C
Tendencia	
Acción de calificación	Revisión
Metodología	Calificación de Titularizaciones
Fecha última calificación	septiembre 2025

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la categoría de AAA para la clase A1 y C para las clases A2-P y A2-E del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3 – VIP-PCH3”. en comité No. 120-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 16 de marzo de 2026; con base en los estados financieros auditados del periodo 2024, estructuración de la titularización y otra información relevante con enero de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.IRQ-DRMV-2019-00023864 de 04 de octubre de 2019 por un monto de USD 80.596.000).

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:

DEFINICIONES DE CATEGORÍA:

AAA: El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.

C: El patrimonio autónomo tiene capacidad limitada para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión; existe un alto nivel de incertidumbre asociado al incumplimiento.

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	sep-2019	PCR
AAA	mar-2020	PCR
AAA	sep-2020	PCR
AAA	mar-2021	PCR
AAA	sep-2021	PCR
AAA	mar-2022	BankWatch
AAA	sep-2022	BankWatch
AAA	mar-2023	BankWatch
AAA	sep-2023	BankWatch
AAA/C/C	mar-2024	BankWatch
AAA/C/C	sep-2024	BankWatch
AAA/C/C	mar-2025	BankWatch
AAA/C/C	sep-2025	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

- 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.
- FIDEVAL 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 69,70% y una relación cuota-ingreso de 21,47%, 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 9,72%, 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 enero de 2026, 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 (147 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 1,76% 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 enero de 2026 se incrementó hasta 119,14% 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 FIDEVAL 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 1,76%, 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 Pichincha C.A.
Agente de Manejo	Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
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 Pichincha C.A.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.				
Monto de Emisión	Hasta por USD 80.596.000				
Monto Colocado	USD 80.596.000				
Valor del Activo	USD 80.596.000				
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	45.939.720	45.939.720	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	4.029.800	4.029.800	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	30.626.480	30.626.480	300	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	oct-19				
Fecha de Vencimiento	oct-44				

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 PICHINCHA 3 "VIP-PCH 3" realizado con base en la información entregada por el originador y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



MSc. Hernán Enrique López Aguirre
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

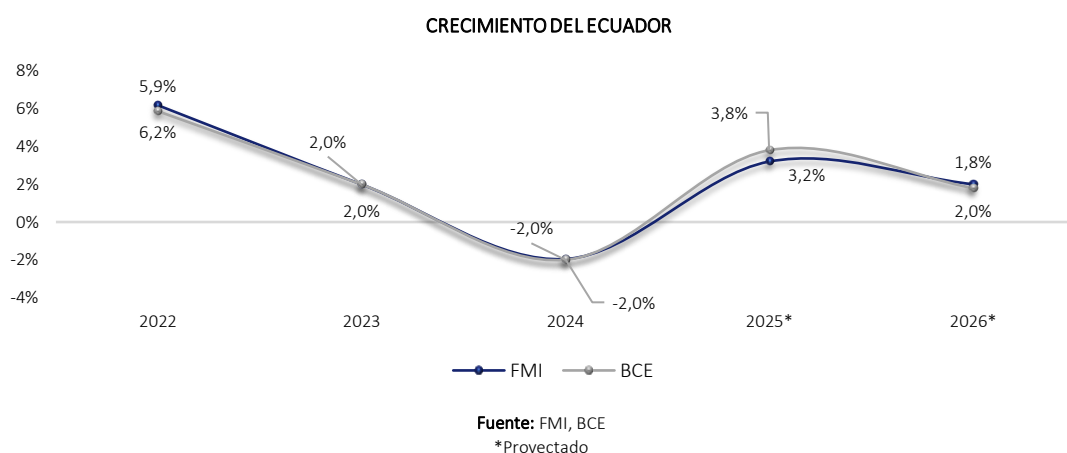
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025 - 2026

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

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, con un pronóstico de 3,3% en los datos estimados de 2025, seguido de un crecimiento de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,7% en 2025, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4,4%. Esta actividad global se basa en cambios en las políticas comerciales como factor negativo, que es contrarrestado por el aumento de la inversión relacionada con la tecnología, en particular, la inteligencia artificial, además del apoyo fiscal y monetario. Adicional, se prevé que la inflación mundial descienda de un 4,1% estimado en 2025 a 3,8% en 2026 y continuando su disminución en 2027. El FMI menciona que las perspectivas para la economía mundial siguen expuestas a dinámicas sectoriales o shocks que podrían afectar la resiliencia observada hasta ahora, por lo que es crucial restablecer la capacidad fiscal y mantener la sostenibilidad de la deuda pública¹.

Por otro lado, el Banco Mundial² establece que la economía mundial ha mostrado una resiliencia notable frente a las tensiones comerciales y la incertidumbre de política; sin embargo, esta recuperación ha sido desigual, ya que las economías avanzadas se han recuperado con mayor solidez, mientras que muchas economías emergentes y en desarrollo, especialmente las de bajos ingresos o afectadas por conflictos, aún no alcanzan sus niveles de ingreso per cápita previos a la pandemia. Hacia adelante, se prevé una moderación del crecimiento global hasta 2,6% por la pérdida de estos apoyos y el debilitamiento del comercio, en un contexto donde persisten riesgos a la baja, como una mayor escalada comercial, deterioro financiero o sorpresas inflacionarias. Ante este panorama, el texto subraya la necesidad de mejorar el entorno comercial, aliviar las restricciones de financiamiento, mitigar riesgos climáticos y promover reformas internas en los países emergentes para diversificar el comercio, fortalecer sus marcos macroeconómicos, eliminar cuellos de botella y generar empleo; además, destaca la importancia de reglas fiscales creíbles para recuperar espacio fiscal y el potencial de las economías de frontera, cuyo desarrollo dependerá de más inversión, mejores instituciones, estabilidad macroeconómica e integración financiera responsable.

Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 3,3% para cerrar 2025 y 2026.



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.

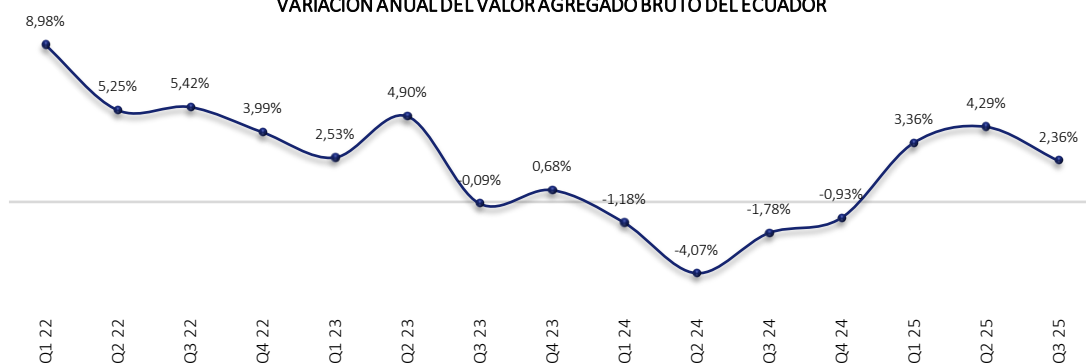
En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores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

¹ FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (enero de 2026)

² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (enero de 2026)

³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024

VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO DEL ECUADOR

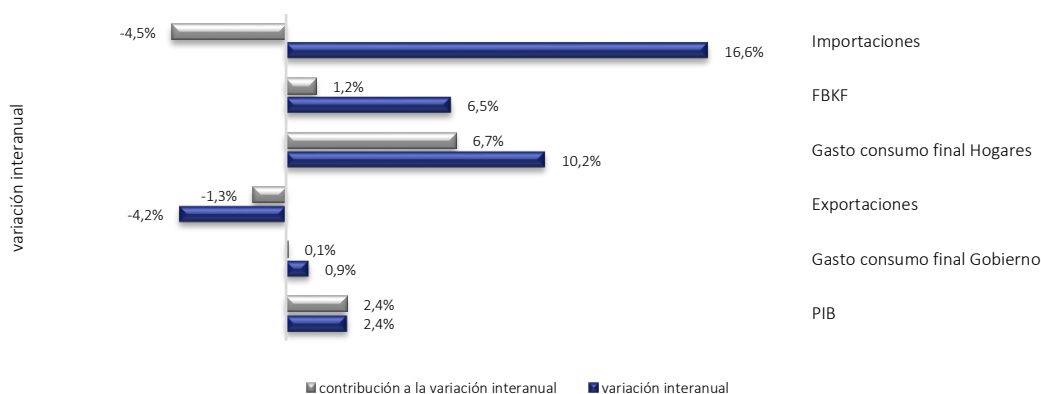


Fuente: BCE

Al tercer trimestre de 2025 (últimos datos disponibles), la economía ecuatoriana creció 2,36% anual, impulsado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares y de la inversión, lo que refleja una dinámica favorable en la demanda interna. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual estuvo impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias analizadas. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 4,9% y una contribución de 0,74 puntos porcentuales (p.p.); Manufactura de productos alimenticios, que creció 8,8% y aportó 0,60 p.p.; Actividades financieras y de seguros, con un incremento de 8,4% y una contribución de 0,38 p.p.; y Actividades profesionales y técnicas, que registraron un crecimiento de 5,7% y 0,37 p.p. al resultado global. En conjunto, estos sectores explicaron gran parte del dinamismo observado en el VAB de la economía.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 tercer trimestre del año anterior, periodo en el que agravó la crisis eléctrica.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERNAUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q3 2025



Fuente: BCE

El consumo de los hogares creció 10,2%, explicado por un mayor volumen en la adquisición de productos alimenticios, insumos de ferretería, combustibles, vehículos y electrodomésticos, así como por el incremento en el crédito de consumo y del flujo de remesas. Por otro lado, la formación bruta de capital fijo (FBKF) aumentó 6,5%, impulsada por una mayor demanda de equipos de transporte y bienes de capital en los sectores agrícola e industrial, además del dinamismo observado en el sector de la construcción. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,9%, asociado principalmente a un aumento en la adquisición de bienes y servicios en el sector educativo⁴. Por otro lado, las exportaciones registraron una disminución de 4,2%, atribuida principalmente a la reducción de la producción petrolera. Las importaciones aumentaron un 16,6%, impulsadas por mayores adquisiciones externas de bienes de consumo, combustibles, materiales de construcción y materias primas, en línea con la recuperación de la actividad económica.

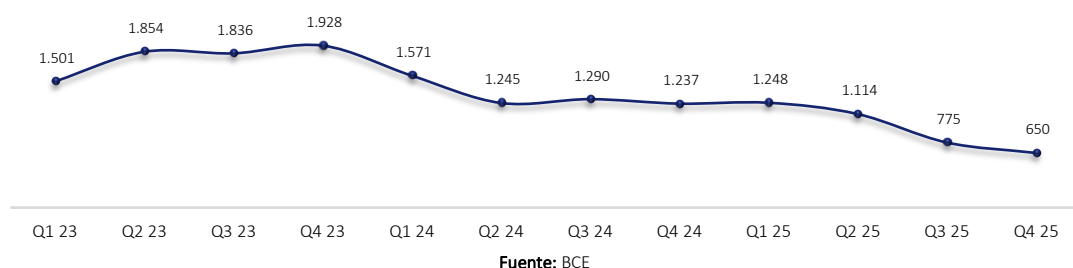
El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,3% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales III 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

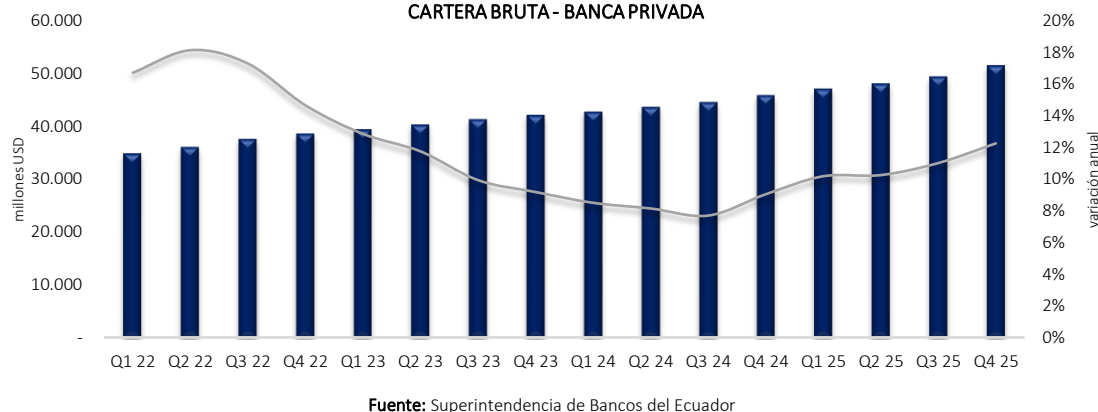


En todo 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 492 puntos al 31 de diciembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, el valor más bajo desde febrero de 2018. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los 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 (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional⁶. El Gobierno de Daniel Noboa prevé volver a buscar deuda externa en el mercado de bonos a mediados de 2026, si el riesgo país cae entre 300 y 400 puntos, ha señalado la ministra de Economía y Finanzas, Sariha Moya⁷.

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).⁸ 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.

CARTERA BRUTA - BANCA PRIVADA



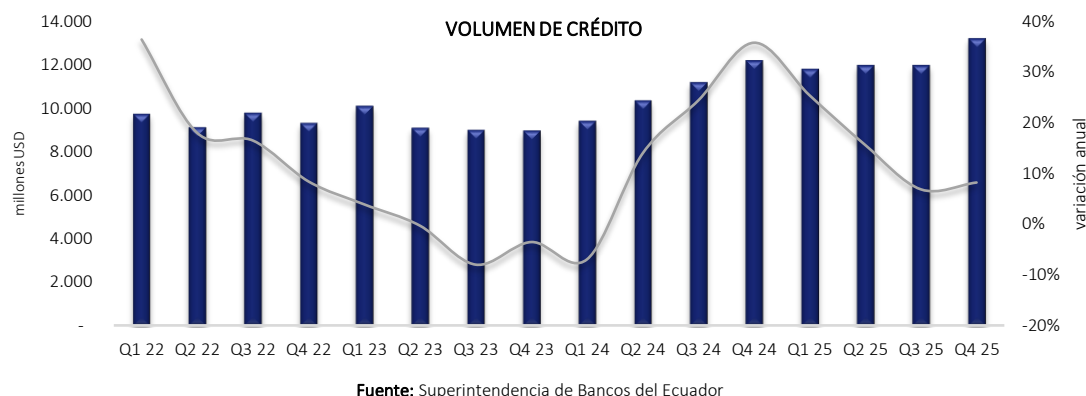
⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'

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

⁷ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-500puntos-ecuador-deuda-externa-112322/>

⁸ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales

Al cuarto trimestre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 12,24% 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 8,22% anual en el último trimestre 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 financieras y de seguros, los mismo que representaron 73,84% del crédito total otorgado durante este año.



La evolución del crédito 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 en 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.⁹ 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 económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.¹⁰

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento en los datos 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%, tendencia que se mantuvo con un crecimiento de 2,4% en el tercer trimestre de 2025. Este resultado se sustentó principalmente en la recuperación del consumo de los hogares y de la inversión, reflejando una dinámica favorable en la demanda interna. Entre las actividades que reportaron mayores tasas de crecimiento se encuentran: Pesca y acuicultura (18,6%); Suministro de electricidad y agua (14,1%); Manufactura de productos alimenticios (8,8%); Actividades financieras y seguros (8,4%); Manufactura de productos no alimenticios (6,4%); Construcción (6,2%)⁴.

Desde la perspectiva del gasto el crecimiento económico estuvo impulsado principalmente por el Gasto de Consumo Final de los Hogares, favorecido por el aumento del crédito, el mayor flujo de remesas y el dinamismo del comercio minorista. Asimismo, la Formación Bruta de Capital Fijo mostró una evolución favorable, reflejando una mayor inversión en construcción, maquinaria y equipo, y bienes de capital destinados a los sectores productivos.

⁹ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>

¹⁰ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – septiembre 2025

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 a 2026, 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 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 REAL	2022	2023	2024	2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,91	1,38 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)*	6,14	0,91	7,53	-0,90	-8,43 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	37,1%	4,10 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	2,6%	-0,10 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	64,97	-14,42%
Riesgo país promedio	1.119	1.782	1.332	908	-31,83%
Ventas netas (millones USD)*	229.065	238.208	244.688	265.790	8,62%

Fuente: BCE, INEC

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	33.943	7,89%
Cuasidinerio - millones USD	45.120	49.855	57.023	66.369	16,39%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	100.312	13,37%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	30.698	3,10%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	3,27	0,30 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	9.795	41,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.260	0,09%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	7,76	-2,67 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	5,61	-1,85p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	26.833	19.542	22.611	24.020	6,23%
Gastos fiscales acumulados	28.806	25.857	26.009	28.612	10,01%
Resultado fiscal	-1.973	-6.316	-3.398	-4.592	35,13%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

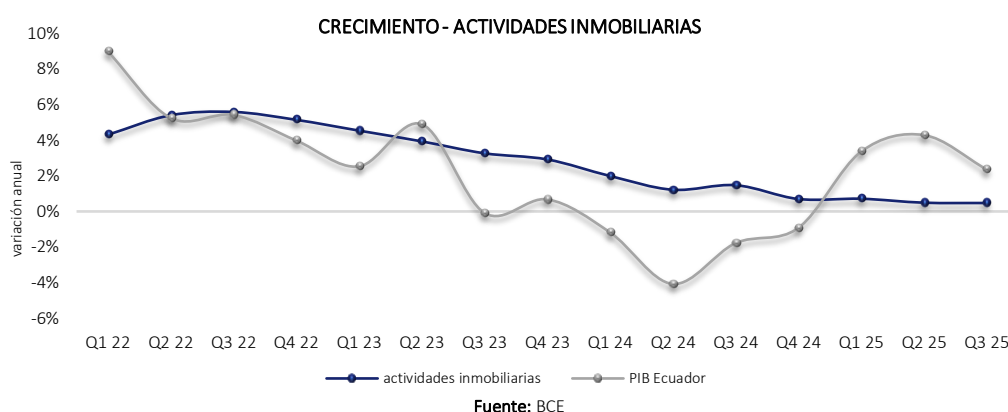
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

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 inmobiliarias¹¹ 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 SRI¹².



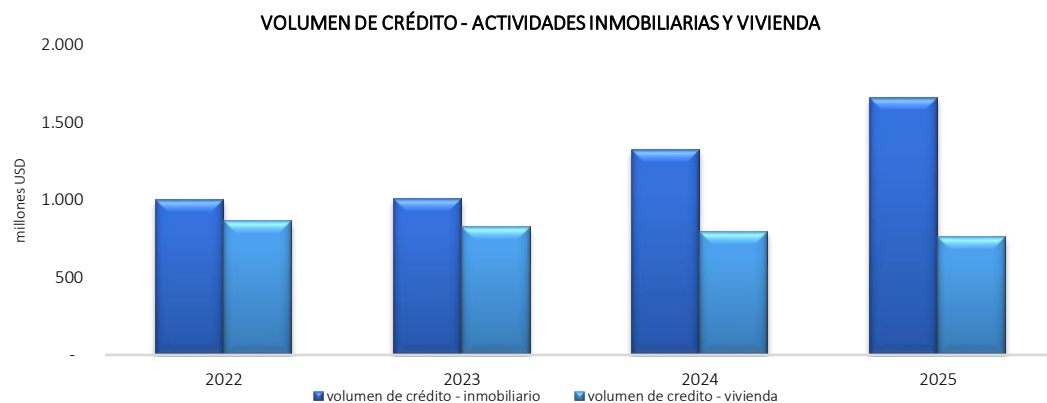
Al tercer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,47% en comparación con el mismo período del año anterior.

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 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.

¹¹ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

¹² BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

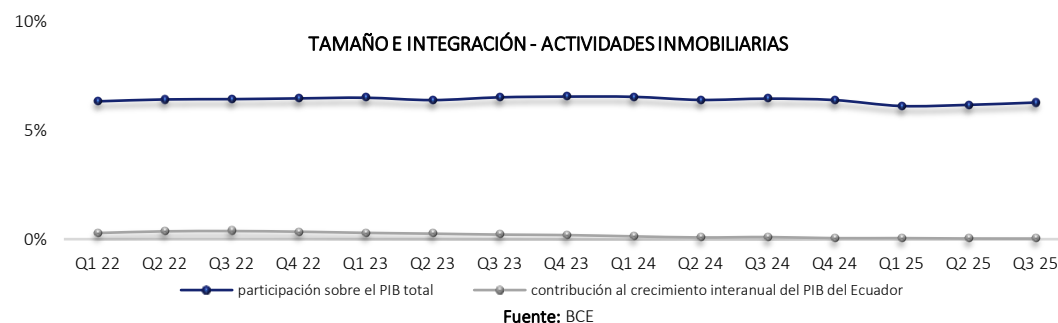


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

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.



Fuente: BCE

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 bancos¹³.

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 para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años¹⁴. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025¹⁵. 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

¹³<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#?text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023>.

¹⁴ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025.html>

¹⁵ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-duplicar-creditos-hipotecarios/>

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 Plusvalía¹⁶. 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 ambiente¹⁷. 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 tendencias¹⁸ 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 PICHINCHA C.A. se ubica como el banco más grande del país, con una participación de 28% 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%
Banco Del Austro S.A.	4%	4%	4%	4%
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	4%	4%	4%	4%
Banco General Rumiñahui 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 PICHINCHA C.A. como el actor más relevante del sistema financiero privado (28% 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

¹⁶ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

¹⁷ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#?text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

¹⁸ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

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

EL ORIGINADOR

BANCO PICHINCHA C.A. se establece como el principal Banco a nivel nacional gracias a su trayectoria y al volumen de activos que maneja. Cuenta con más de 120 años en el mercado financiero, lo que ha permitido alcanzar una posición de liderazgo en el mercado ecuatoriano. Mantiene una amplia presencia en todos los estamentos de la economía ecuatoriana y cuenta con una amplia red de sucursales y agencias en todas las provincias del Ecuador a lo que se agregan filiales ubicadas en Colombia, Perú, España, Panamá y Estados Unidos.

2025 ACTUALIDAD	BANCO PICHINCHA C.A. se consolida como una de las entidades financieras más importantes del país y la región, gracias a su trayectoria y experticia que ha logrado expandir a más lugares del mundo impulsando la inclusión en el diseño de los servicios que presenta a sus clientes.
2022 "PIONERAS"	El Banco es galardonado en la categoría de inclusión "PIONERAS", emitido por <i>Latam Inclusive Tech Awards</i> , en donde se promueve la inclusión de las mujeres en el cargo de cajeras.
2021 DEFENSORES DE LA ECONOMÍA FEMENINA	BANCO PICHINCHA C.A., es premiado por el reconocimiento al alto porcentaje de préstamos y productos de seguros que brindó a las mujeres ecuatorianas en segmentos micro y PYME.
2019 MEJOR BANCO	BANCO PICHINCHA C.A. fue premiado como Mejor Banco Regional por su participación en operaciones de crédito bajo el programa <i>Global Trade Finance Program</i> de la <i>International Finance Corporation</i> por su importante liderazgo al proveer financiamiento de corto plazo en entidades financieras del exterior.
2013 EMPRESA EJEMPLAR	El Banco es designado como una empresa ejemplar por su labor en RSE por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y Forum Empresa.
2011 BANCOS DE AMÉRICA LATINA	El Banco se ubica entre los 25 mejores bancos de América Latina, según América Economía.
2011 BANCO PICHINCHA C.A. COLOMBIA	El Banco comienza su operación en Colombia, donde se consolida como una de las entidades bancarias con mayor crecimiento y con mejor desempeño. La mayoría de las sucursales se concentran en Bogotá, Medellín y Cali.
2010 PAÍS EUROPEO	BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. abre sus puertas en Madrid, el 15 de septiembre de 2010, siendo la primera institución financiera latinoamericana con servicios de banca comercial en el país europeo.
2006 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	En septiembre el BANCO DEL PICHINCHA C.A. cambia su denominación a BANCO PICHINCHA C.A.
2002 RENOVACIÓN TECNOLÓGICA	El Banco renueva su infraestructura de procesos tecnológicos con la implementación del sistema Internexo, que reemplazó el sistema Todo1.
1986 BANCO PICHINCHA C.A. PERÚ	BANCO PICHINCHA C.A. abre su filial en Perú bajo el nombre de Banco Financiero, con su sede en Lima, logrando acuerdos importantes en la Banca Minorista y Mayorista.
1977 EULABANK	El Banco entra a formar parte de Eulabank, mediante la autorización de los entes de control para que las entidades financieras del Ecuador puedan participar en organismos internacionales.
1907 PEDIDO DE MONEDA	El 8 de febrero se entrega el pedido de S/. 1,00 millón, en billetes de 1 y 5 sucres.
1906 CONSTITUCIÓN	BANCO DEL PICHINCHA C.A. se constituye el 11 de abril de 1906, ante el escribano Fernando Avilés Flores. Mediante escritura pública da iniciación de servicios, con un capital de S/. 600 mil, y el 23 de abril del mismo año se lleva a cabo la primera Junta de Accionistas.

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

Misión: "Ofreciendo la mejor experiencia al cliente. Transformándonos para ser más simples y eficientes. Desarrollando el mejor equipo humano. Realizando una gestión sostenible (impacto social y ambiental)".

Visión: “Estamos en todas las 24 provincias del Ecuador, siendo el primer grupo financiero ecuatoriano con operación en 6 países alrededor del mundo”.

Cobertura

- Presencia en Latinoamérica, Norteamérica y Europa
- 24 provincias
- 219 agencias a nivel nacional
- 1.374 ATMs
- 11.995 puntos de atención a nivel nacional
- Más de 10.000 corresponsales no Bancarios

CUENTA (USD)	2022	2023	2024	2025
Activos	15.465.476.957	17.048.061.701	19.493.100.533	21.542.770.095
Pasivos	13.987.424.364	15.242.253.369	17.554.268.445	19.331.676.661
Patrimonio	1.478.052.593	1.805.808.332	1.938.832.088	2.211.093.434
Ingresos	1.546.241.154	2.172.107.521	2.386.689.151	2.639.590.660
Egresos	310.239.522	1.986.902.262	2.236.403.529	2.399.092.775
Utilidad Neta	150.056.076	185.205.259	150.285.622	240.497.885

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

ÍNDICES	2022	2023	2024	2025
Cobertura de la cartera problemática	424,10%	300,46%	306,09%	297,11%
Morosidad de la cartera total	2,61%	3,53%	3,57%	3,86%
Morosidad cartera de crédito productivo	1,58%	1,54%	1,42%	1,84%
Morosidad cartera de crédito consumo	3,01%	4,28%	4,99%	5,01%
Morosidad cartera de crédito inmobiliario	3,92%	3,48%	3,45%	3,21%
Morosidad cartera de microcrédito	4,45%	6,20%	5,90%	6,56%
Gastos de Personal/Activo total Promedio	1,11%	1,19%	1,17%	1,23%
Gastos Operativos/Activo Total Promedio	4,90%	4,46%	4,38%	4,30%
ROE	11,30%	12,21%	8,33%	12,19%
ROA	1,06%	1,15%	0,84%	1,16%

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

BANCO PICHINCHA C.A. cuenta con un Código de Gobierno Corporativo cuyo objetivo es recoger los principios que guían la cultura organizacional de la entidad, así como los lineamientos y responsabilidades que deben observar la Junta General de Accionistas, el Directorio y la Alta Dirección en el ejercicio de sus funciones.

El Gobierno Corporativo del Banco se desarrolla bajo valores institucionales y principios de transparencia, en línea con lo establecido en los Estatutos Sociales, los cuales se complementan con normas, políticas, procedimientos, estándares y lineamientos que regulan su adecuado funcionamiento. Este marco procura la protección de los intereses del Banco, del Grupo Financiero y de los distintos grupos de interés vinculados con la entidad.

La dirección y administración del Banco tiene como órgano supremo a la Junta General de Accionistas, a la que le corresponde, entre otras funciones, la designación de directores principales y suplentes, la designación de auditores internos y externos, así como la aprobación de los estados financieros, el informe de auditoría externa y el informe del comisario. La administración recae en el Directorio, el Presidente del Banco, el Comité Ejecutivo, el Gerente General, los Vicepresidentes, Gerentes, Comités y demás funcionarios autorizados.

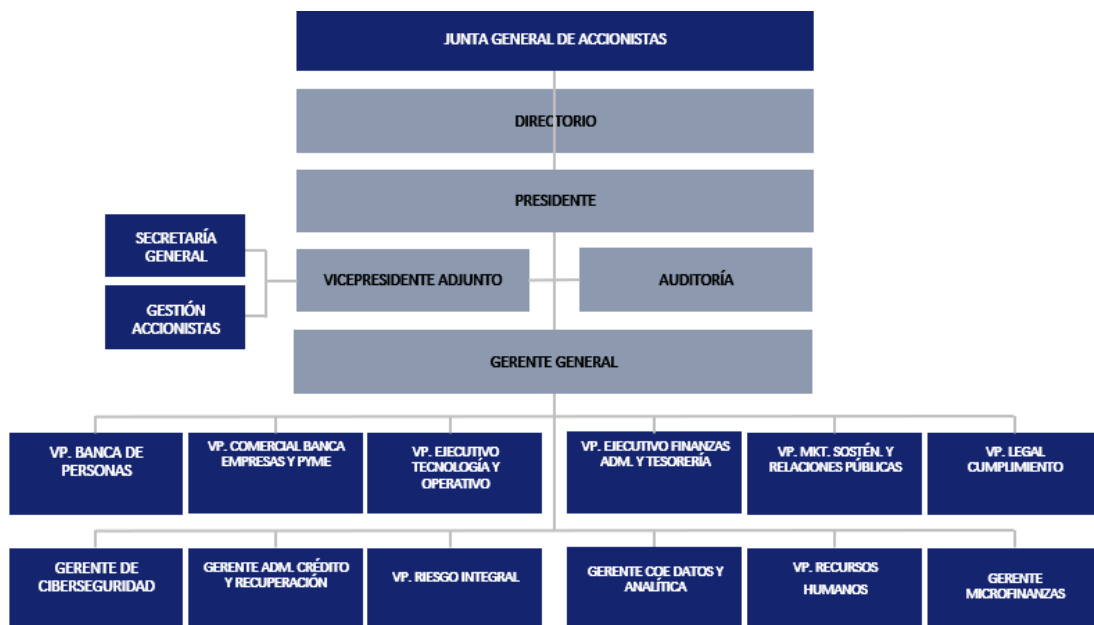
El Directorio constituye el máximo órgano del Gobierno Corporativo y es responsable de la gobernanza, supervisión y evaluación de la gestión ordinaria del Banco y de la Alta Gerencia, concentrando su actividad en la función general de fiscalización y control. Sus miembros son elegidos por la Junta General de Accionistas para períodos de dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, y son previamente calificados por el ente regulador. A la fecha de análisis, el Directorio está conformado por seis directores principales, adicional al Presidente, y seis directores alternos. Los miembros del Directorio cuentan con amplia trayectoria empresarial y financiera, lo que fortalece el proceso de toma de decisiones estratégicas y la supervisión institucional. En la información pública revisada correspondiente al ejercicio 2025 no se reportan cambios relevantes en la composición del Directorio, ni en la Presidencia o Gerencia General.

La Alta Dirección está conformada por la Gerencia General, Vicepresidencias, Gerencias Centrales, Auditoría Interna y la Oficialía de Cumplimiento en Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Su

función principal es ejecutar la estrategia definida por el Directorio, asegurar el crecimiento sostenible de la entidad y garantizar el cumplimiento de la normativa interna y externa, bajo estándares éticos y prudenciales.

El esquema de Gobierno Corporativo se complementa con un marco integral de gestión de riesgos y control interno que incluye políticas formales en materia de seguridad de la información, ciberseguridad, gestión de activos de información y protección de datos personales, fortaleciendo la administración de riesgos tecnológicos y operativos. Asimismo, el Banco mantiene operativo su Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS), aplicable a operaciones de crédito de largo plazo iguales o superiores a USD 2 millones, lo que evidencia la incorporación de criterios ambientales y sociales en su proceso de evaluación y control de riesgos.

En conjunto, la estructura de gobierno y control del Banco evidencia una adecuada segregación de funciones entre propiedad, dirección y administración, así como mecanismos formales de supervisión y gestión integral de riesgos, consistentes con el tamaño, complejidad y perfil sistémico de la entidad.



Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

BANCO PICHINCHA C.A. es parte del Grupo Pichincha, el mayor grupo financiero privado del Ecuador con más de 16.000 trabajadores y con presencia en Ecuador, Perú, Colombia, Panamá, Estados Unidos y España.

GRUPO FINANCIERO PICHINCHA

BANCO PICHINCHA C.A.
 BANCO PICHINCHA C.A. Perú
 BANCO PICHINCHA C.A. España
 Banco General Rumiñahui
 Banco de Loja
 BANCO PICHINCHA C.A. Colombia
 BANCO PICHINCHA C.A. Agencia Miami
 Pichincha Sistemas Acovi C.A. (Pague Ya)
 Almacenera del Ecuador S.A. ALMESA
 Vaserum S. A.
 Grupo Bravco S.A. (TeUno)

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

El Banco cuenta con diversos comités que actúan como órganos de apoyo a la gestión del Gobierno Corporativo. Estos comités se establecen conforme a la normativa vigente o por definición del Directorio, y tienen como objetivo fortalecer la supervisión, la adecuada distribución de funciones y la toma de decisiones en materia estratégica, de control y de gestión. Sus resoluciones y lineamientos son aprobados por el Directorio y, según corresponda, por el Comité Ejecutivo.

Los comités del Banco se estructuran de la siguiente manera:

Comités Normativos: se implementan de acuerdo con lo dispuesto por la normativa vigente y apoyan al Directorio en la supervisión de los principales ámbitos de control, riesgos y cumplimiento.

- Comité de Auditoría

- Comité de Ética
- Comité de Retribuciones
- Comité de Administración de Riesgos (CAR)
- Comité de Calificación de Activos de Riesgo
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Seguridad de la Información
- Comité de Tecnología Informática
- Comité de Continuidad de Negocio
- Comité y Subcomités Paritarios de Seguridad y Salud Ocupacional

Comités Estratégicos: son designados por el Directorio del Banco de conformidad con lo establecido en el Estatuto Social y se orientan a apoyar la definición de lineamientos estratégicos y la gestión integral del negocio.

- Comité ALCO
- Comité de Estrategia
- Comité Jurídico

Comités Operativos: son aprobados por el Comité Ejecutivo y tienen como finalidad tratar temas de carácter operativo relacionados con la gestión diaria de la institución, facilitando la implementación de las políticas y estrategias definidas por el Directorio y la Alta Gerencia.

De manera complementaria, el Banco cuenta con un área de Sostenibilidad, encargada de promover la incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en la gestión institucional. Esta área impulsa iniciativas orientadas a mitigar los impactos ambientales de las operaciones del Banco, promover prácticas responsables y desarrollar productos y servicios financieros sostenibles. Asimismo, la entidad mantiene operativo su Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS), el cual aplica a operaciones de crédito de largo plazo iguales o superiores a USD 2 millones, con el objetivo de evaluar y gestionar adecuadamente los riesgos ambientales y sociales asociados a las operaciones financiadas.

Adicionalmente, el Banco dispone de un marco de gobierno que respalda la gestión de seguridad de la información y ciberseguridad, sustentado en políticas corporativas que fortalecen la protección de datos, la gestión de activos de información y la continuidad operativa.

En conjunto, la estructura de comités y áreas de soporte contribuye a fortalecer la gestión integral de riesgos, la transparencia en la toma de decisiones y la adecuada implementación de la estrategia institucional

La existencia de estos comités refleja un esquema de gobierno corporativo alineado con las mejores prácticas del sistema financiero, que permite fortalecer los mecanismos de control, supervisión y gestión integral de riesgos.

NEGOCIO

El Banco mantiene un portafolio diversificado de productos y servicios financieros orientados a los segmentos de personas, microfinanzas y empresas, que incluyen cuentas de ahorro y corriente, medios de pago, créditos e instrumentos de inversión.

LÍNEAS DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
CUENTAS	■ Ahorros transaccionales: Cuenta práctica y eficiente que permite al cliente realizar pagos, consultas, retiros y transferencias de forma fácil y segura. ■ Ahorro flexible: Cuenta de Ahorro diseñada para lograr metas y retirar dinero cuando se necesita con una tasa de interés preferencial. ■ Ahorro Programado: Permite ahorrar para cumplir los objetivos de sus clientes con la mejor tasa del mercado. ■ Ahorro adolescentes: Enfocado para adolescentes de 13 a 17 años que inicien a manejar su dinero con la supervisión de sus Representantes. ■ Cuenta básica: Cuenta principal que ayuda a iniciar el historial financiero mediante la apertura de la cuenta en corresponsales Mi Vecino.

LÍNEAS DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
	■ Ahorro niños: Plan de ahorro personalizado para el bienestar de los niños a través de los canales digitales. ■ 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. ■ Plan Novios: Cuenta de ahorro enfocada para la organización de bodas mediante transferencias o depósitos
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. ■ Tarjetas de Débito: El banco cuenta con varias tarjetas de débito que ofrecen promociones y servicios especiales sin usar efectivo, compra y paga con débito directo, adicional, se presentan ediciones especiales enfocadas a equipos deportivos. ■ Tarjetas adicionales: Tarjeta que sirve como extensión de tarjetas de crédito, con los mismos beneficios y uso de pago en cualquier momento.
CRÉDITOS	■ Crédito Multipropósito: El Banco presenta créditos rápidos en el que ayuda a cumplir los propósitos sin necesidad de un garante y 100% en línea. ■ Crédito línea abierta: Crédito enfocado al cumplimiento de propósitos de los clientes, mediante una línea abierta y disponibilidad de fondos, solo con la garantía del bien hipotecado. ■ Crédito de vivienda nueva o usada: Crédito exclusivo para adquirir una vivienda tanto nueva como usada con las mejores condiciones. ■ Crédito de vivienda de interés público y social: Crédito enfocado en la adquisición de viviendas que el cliente compra por primera vez con el 100% de financiamiento. ■ Crédito hipotecario para construcción: Crédito hipotecario que ayuda a sus clientes a la construcción de casa, mediante el financiamiento del 80% de la obra total. ■ Compra de terrenos: Crédito enfocado en la adquisición de terrenos con la mejor tasa de interés. ■ Crédito hipotecario para ampliar y remodelar: La mejor opción de crédito hipotecario para ampliar o remodelar casas con el 60% de financiamiento sobre el valor inmueble. ■ Vivienda para migrantes: Financiamiento para las personas extranjeras que desean adquirir o remodelar un buen inmueble en Ecuador ■ Crédito para consultorios, oficinas y locales: Crédito enfocado a la compra de oficinas, locales, consultorios hasta por 7 años. ■ Biocrédito vivienda de construcción ecológica: Financia la construcción, remodelación, terminación o ampliación de viviendas que cuenten con certificación ambiental de construcción EDGE, Leed o Breeam.
INVERSIONES	■ Plazodolar: Depósito a plazo fijo que rentabiliza el dinero según el monto y plazo que elija el cliente, desde USD 500 ■ Armado: Inversión que rentabiliza el dinero de los clientes, escogiendo el pago de intereses. Puede ser mensual, trimestral o semestral. ■ Pago anticipado: Inversión de pago anticipado, recibe el mismo día que abres tu inversión recibe el pago de tus intereses. ■ Europlazo: Rentabiliza la inversión a plazo fijo mediante el monto mínimo de EUR 5.000

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

Adicionalmente, el Banco cuenta con la billetera digital: “Deuna!”, una solución tecnológica que forma parte de su ecosistema de pagos digitales y que permite a los usuarios realizar transacciones de manera ágil y segura, tales como pagos y cobros mediante códigos QR, así como transferencias de dinero utilizando únicamente el número de teléfono celular. Esta herramienta facilita la inclusión financiera y promueve la digitalización de las transacciones, incorporando funcionalidades innovadoras como pagos instantáneos, transferencias y otras soluciones que simplifican la experiencia del usuario.

La entidad mantiene una estrategia orientada a fortalecer su proceso de transformación digital y optimización de canales de atención. En este sentido, el Banco ha desarrollado un modelo de atención centrado en el cliente, que integra pilares como la priorización de los canales digitales, la optimización de procesos, la mejora del servicio y la segmentación de productos y clientes, apoyado en habilitadores estratégicos como la cultura organizacional, los procesos, los datos y la tecnología.

Estrategia institucional

El Banco mantiene una visión estratégica enfocada en promover una gestión inclusiva y sostenible, basada en la identificación y gestión de riesgos y oportunidades en los ámbitos económico, social y ambiental, considerando los impactos que sus operaciones generan sobre los distintos grupos de interés.

En este contexto, la institución cuenta con un perfil estratégico cuyo propósito es *“inspirar y retribuir confianza”*, sustentado en un conjunto de valores institucionales que incluyen la coherencia, la responsabilidad, el esfuerzo y la trascendencia.

Para el cumplimiento de su visión estratégica, el Banco estructura su gestión alrededor de los siguientes pilares:

- Transformarse para ser una organización más simple y eficiente.
- Impulsar una gestión inclusiva y sostenible.
- Desarrollar y fortalecer el mejor equipo humano.
- Ofrecer una experiencia cercana, segura y de alto valor para sus clientes.

Estos lineamientos estratégicos buscan fortalecer la sostenibilidad del negocio, promover la innovación en los servicios financieros y consolidar el posicionamiento del Banco como uno de los principales actores del sistema financiero ecuatoriano.

PRESENCIA BURSÁTIL

BANCO PICHINCHA C.A. ha titularizado su cartera hipotecaria en 12 ocasiones por medio de Fideicomisos Mercantiles, y ha realizado dos Emisiones de Obligaciones. Los títulos han tenido una aceptación favorable en el Mercado de Valores, de acuerdo con el siguiente detalle:

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 2 (FIMEPCH 2)	2011	Q.IMV.2011.2514	91.539.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 3 (FIMEPCH 3)	2011	Q.IMV.2011.2512	91.556.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 4 (FIMEPCH 4)	2011	Q.IMV.2011.2513	91.556.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 5 (FIMEPCH 5)	2021	SCVS-IRQ-DRMV-2021-00004938	176.216.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 1	2017	SCVS-IRQ-DRMV.2017.2446	101.399.859	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 2	2018	SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2018-00010654	158.390.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 3	2019	SCVS-IRQ-DRMV-2019-00023864	80.596.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 4	2020	SCVS-IRQ-DRMV-2020-00006999	32.360.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 5	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00000319	81.447.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 6	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008173	78.900.000	Vigente
Primera Emisión de Obligaciones – Bonos Verdes	2019	SCVS-IRQ-DRMV.2019.0038600	250.000.000	Vigente
Primera Emisión de Obligaciones – Bono Social de Género	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00002102	200.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público BANCO PICHINCHA 7	2023	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00093759	132.022.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público BANCO PICHINCHA 8	2024	SCVS-IRQ-DRMV-2024-00015622	144.229.944	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido BANCO PICHINCHA C.A. C.A. en circulación en el Mercado de Valores.

LIQUIDEZ DE INSTRUMENTOS	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 2 (FIMEPCH 2)	1	20	91.539.000
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 3 (FIMEPCH 3)	1	19	91.556.000

LIQUIDEZ DE INSTRUMENTOS	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 4 (FIMEPCH 4)	1	19	91.556.000
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 5 (FIMEPCH 5)	1	5	176.216.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 1	1	5	101.399.859
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 2	1	5	158.390.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 3	1	5	80.596.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 4	1	3	32.360.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 5	1	5	81.447.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 6	1	5	78.900.000
Primera Emisión de Obligaciones – Bonos Verdes	1	4	150.000.000
Primera Emisión de Obligaciones – Bono Social de Género	1	3	100.000.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público BANCO PICHINCHA 7	1	5	132.022.000
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público BANCO PICHINCHA 8	1	5	144.229.944

Fuente: SCVS

En conclusión, desde una perspectiva de riesgo del Originador, BANCO PICHINCHA C.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 FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es la compañía encargada de la administración del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 3 “VISP-PCH 3”.

2025 ACTUALIDAD	En la actualidad, FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, cuenta con más de 30 años de experiencia, administrando más de 550 fideicomisos con responsabilidad y colaboradores altamente calificados.
2020 CAMBIO DE OBJETO SOCIAL	FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS reforma sus estatutos sociales.
2014 APERTURA DE SUCURSAL	El 12 de abril de 2013, la Junta General de Accionista, aprueba la apertura de una sucursal en la ciudad de Guayaquil, provincia de Guayas.
2013 AUMENTO DE CAPITAL POR FUSIÓN Y ABSORCIÓN	El 12 de abril de 2013, la Junta General de Accionistas, resuelve aumentar su capital en USD 738,08 miles, mediante la fusión por absorción de la Administradora de Fondos del Pichincha FONDOSPICHINCHA, quedando su capital suscrito y pagado en USD 1,13 millones.
2012 APERTURA DE SUCURSAL	El 11 de mayo de 2012, la Junta General de Accionista, aprueba la apertura de una sucursal en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua.

2003 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta general de Accionistas, reunida el 25 de septiembre de 2003, aprueba el aumento de capital en USD 97 mil, que serán presentados por reserva legal y reserva por valuación de activos. Quedando su capital suscrito en USD 317 mil.
1998 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 12 de agosto de 1998, la Junta General de Accionistas, cambió la denominación social de INVESCOPSECURITIES S.A. CASA DE VALORES al de FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, reformando por completo los estatutos sociales.
1996 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 22 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas, cambió la denominación social de INVESCOPVALORES S.A. CASA DE VALORES al de INVESCOPSECURITIES S.A. CASA DE VALORES.
1994 CONSTITUCIÓN	INVESCOPVALORES S.A. CASA DE VALORES se constituyó mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito, el 29 de julio de 1994, ante la Notaría Segunda del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 22 de agosto de 1994.

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

El objeto social de la Fiduciaria consiste en: a) Administrar negocios fiduciarios de conformidad con la Ley; b) Actuar como agente de manejo en procesos de titularización.

La Administradora cuenta con un capital suscrito y pagado de USD 2.134.083 divididos entre los siguientes accionistas:

ESTRUCTURA ACCIONARIAL FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS			
	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Arias Velasco J.C	Ecuador	950.094	44,52%
Domínguez Maldonado A.O.	Ecuador	434.926	20,38%
Actinvest S.A.	Ecuador	367.702	17,23%
Gada Holding S.A.S.	Ecuador	172.025	8,06%
Max-Shares Tenedora de Acciones S.A.S.	Ecuador	94.183	4,41%
Miño Sevilla M.X.	Ecuador	93.896	4,40%
Vivero Miño A.L.	Ecuador	21.257	1,00%
Total		2.134.083	100,00%
Actinvest S.A.			
	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Protravella S.A.	Ecuador	400	50,00%
Karolys Cordovez M.A.	Ecuador	400	50,00%
Total		800	100,00%
Gada Holding S.A.S.			
	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Dueñas Álvarez G.A.	Ecuador	133.537	100,00%
Total		133.537	100,00%
Max-Shares Tenedora de Acciones S.A.S.			
	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Álvarez Herrera E.X.	Ecuador	42	50,00%
Irigoyen Samaniego D.L.	Ecuador	58	50,00%
Total		100	100,00%

Fuente: SCVS

FIDEVAL S.A. en su calidad de administradora de fondos y fideicomisos, mantiene una estructura de gobierno corporativo encabezada por la Junta General de Accionistas, la cual constituye el máximo órgano de gobierno de la compañía. La administración de la entidad recae en el Directorio, el Presidente del Directorio y el Gerente General, quienes ejercen sus funciones conforme a lo establecido en la normativa aplicable y en los Estatutos Sociales de la compañía.

A lo largo de su trayectoria, la Administradora ha participado en la estructuración y administración de diversos negocios fiduciarios de relevancia para el desarrollo económico del Ecuador, tanto en el ámbito público como privado. Esta experiencia ha permitido consolidar su posicionamiento dentro del mercado fiduciario nacional, ampliando progresivamente su participación también en la administración de fondos de inversión.

En la actualidad, FIDEVAL S.A. administra 10 fondos de inversión administrados y 2 fondos colectivos, los cuales se detallan a continuación:

- Fondo País Ecuador
- Fondo Real
- Fixed 90

- Futuro Ahorro Programado
- Flexible 30-60
- Ideal 180
- Objetivo
- Vivo
- Aliado
- Dinámico
- Porvenir
- Nobis 1

La compañía percibe ingresos a través del cobro de comisiones por la administración de fondos de inversión, fideicomisos y otros negocios fiduciarios, las cuales son pagadas por los partícipes de los fondos y los fideicomitentes de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos correspondientes.

En términos de trayectoria, FIDEVAL S.A. cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado fiduciario ecuatoriano, período durante el cual ha consolidado una relevante presencia en el sector. A la fecha de análisis, la administradora ha gestionado más de USD 600 millones en patrimonio correspondiente a fondos de inversión, así como más de USD 3.230 millones en patrimonio administrado, distribuidos en más de 565 fideicomisos bajo su administración.

En conjunto, la experiencia acumulada, el volumen de activos administrados y la diversidad de estructuras fiduciarias gestionadas respaldan la capacidad operativa y técnica de FIDEVAL S.A. para la administración de fondos de inversión y otros vehículos fiduciarios dentro del mercado ecuatoriano.

SERVIDOR MAESTRO (CUSTODIO)

BANCO PICHINCHA C.A. como originador, instruye a FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS 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.

En conjunto, la estructura operativa del proceso cuenta con participantes con experiencia relevante dentro del mercado fiduciario y de titularización del Ecuador. FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en su calidad de agente de manejo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 3 “VIP-PCH 3”, mantiene una trayectoria de más de 30 años en la administración de negocios fiduciarios, con un volumen significativo de activos bajo administración y una amplia experiencia en la estructuración y gestión de fideicomisos y fondos de inversión. Esta experiencia se complementa con la participación de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. como Servidor Maestro, entidad especializada en el monitoreo y soporte operativo de procesos de titularización de cartera hipotecaria, encargada de la validación de información, control de la administración de la cartera y generación de reportes para los inversionistas. En este sentido, la participación de estas entidades aporta capacidad técnica, experiencia operativa y mecanismos de

control dentro de la estructura del proceso, lo cual contribuye a fortalecer la adecuada administración y seguimiento de los activos que respaldan la titularización.

PERFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 3, establece en su contrato de constitución suscrito el 04 de junio de 2018 entre BANCO PICHINCHA C.A. y FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y reformado el 10 de septiembre de 2019, en su cláusula sexta, la forma de transferencia de los activos (cartera de créditos) desde el originador al patrimonio autónomo del mencionado Fideicomiso.

Posteriormente, mediante Resolución SCVS.IRQ-DRMV-2019-00023864, de fecha 04 de octubre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó el proceso de titularización de cartera hipotecaria, inscrito en el CPMV el 16 de octubre de 2019 bajo el No. 2019.Q.04.002728.

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.

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:

- Etapas de acumulación, durante la cual el Originador vende cartera VIP al fideicomiso VIP-PCH 3.
- Etapas 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 Pichincha C.A.
Agente de Manejo	FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Administradora de Fondos y Fideicomisos
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 Pichincha C.A.
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.
Monto de Emisión	Hasta por USD 80.596.000
Monto Colocado	USD 80.596.000
Valor del Activo	USD 80.596.000
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.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA					
CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	45.939.720	45.939.720	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	4.029.800	4.029.800	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	30.626.480	30.626.480	300	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 VISP-PCH 4; (vi) Los bienes en que invierta el VISP-PCH 4 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 VISP-PCH 4.				
Etapas	Etapas de acumulación: el Fideicomiso Mercantil VISP-PCH4 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 Fideicomiso Administración Solución Hipotecaria 1(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	oct-19				
Fecha de Vencimiento	oct-44				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 90,28% es cartera por vencer, 6,71% es cartera vencida y 3,02% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 14 a 300 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 240 a 300 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA	ENERO 2026
Tipo	Cartera hipotecaria VISP
Número de créditos	1.307 créditos
Saldo de capital promedio	USD 44.554,52
Tasa promedio ponderada	4,87%
Tasa promedio efectiva	4,99%
Relación Deuda - Avalúo:	69,70%
Relación Cuota - Ingreso:	21,47%
Plazo máximo	300 meses
Plazo transcurrido promedio	83 meses
Plazo remanente promedio	147 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso VIP-PCH 3 presentó a enero de 2026 una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 21,47%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) un promedio ponderado de 69,70%, cumpliéndose lo expuesto anteriormente, es decir, se cumple con los límites que establece el Fideicomiso en su contrato.

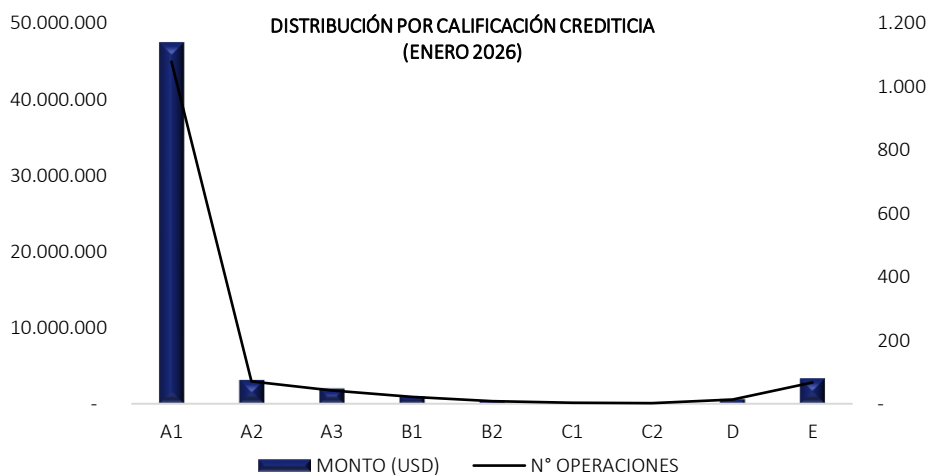
DISTRIBUCIÓN CARTERA

DISTRIBUCIÓN CARTERA	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN	#OPERACIONES	PARTICIPACIÓN
Menor a USD 10.000,00	42.533	0,07%	6	0,46%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	564.876	0,97%	34	2,60%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	2.785.850	4,78%	106	8,11%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	8.903.679	15,29%	249	19,05%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	16.836.837	28,91%	368	28,16%
Mayor a USD 50.001,00	29.098.980	49,97%	544	41,62%

DISTRIBUCIÓN CARTERA	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN	#OPERACIONES	PARTICIPACIÓN
Total	58.232.756	100,00%	1.307	100,00%

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 31 de enero de 2026 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 47.355.713. El 9,72% del total de créditos son aquellas operaciones comprendidas entre la calificación B1 y la E.



Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La estructura de la cartera de acuerdo con su distribución geográfica muestra concentración en la ciudad de Quito con 31,84% seguido por la ciudad de Cuenca con 11,59% e Ibarra con 9,19%. El resto de las plazas tienen colocado el 47,37% restante.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (ENERO 2026)	PARTICIPACIÓN
Ambato	3,03%
Cuenca	11,59%
Daule	3,70%
Guayaquil	8,20%
Ibarra	9,19%
Manta	8,17%
Portoviejo	3,26%
Quito	31,84%
Riobamba	2,04%
Santo Domingo de los Colorados	4,85%
Otros	14,12%
Total	100,00%

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

FLUJO DE PAGOS

Al 31 de enero de 2026, el flujo de pagos del Fideicomiso se mantuvo según los datos de la siguiente tabla:

PERIODO	CLASE A1 (USD)		CLASE A2-P (USD)		CLASE A2-E (USD)	
	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES
2019	689.154	374.067	-	33.209	-	2.806
2020	1.524.891	3.823.602	-	362.281	-	30.614
2021	2.639.104	3.831.786	-	362.281	-	30.614
2022	2.664.283	3.581.387	-	362.281	-	30.614
2023	2.619.993	3.349.906	-	362.281	-	30.614
2024	3.202.334	3.080.924	-	362.281	-	30.614
2025	3.298.205	2.793.094	-	362.281	-	30.614
2026	213.316	219.518	-	30.190	-	2.551
Total	16.851.280	21.054.284	-	2.237.083	-	189.043

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Ampliando lo descrito, en la siguiente tabla, se detalla que el saldo de capital por pagar a los inversionistas es de USD 63.744.720 correspondientes a las Clases A1 (USD 29.088.440, A2-P (USD 4.029.800) y A2-E (USD 30.626.480), que se mantienen vigentes a enero de 2026. Al 31 de enero de 2026, se mantiene un total pagado a los inversionistas por USD 16.851.280 de capital y USD 23.480.410 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
A1	45.939.720	16.851.280	21.054.284	37.905.565	29.088.440
A2-P	4.029.800	-	2.237.083	2.237.083	4.029.800
A2-E	30.626.480	-	189.043	189.043	30.626.480
Total	80.596.000	16.851.280	23.480.410	40.331.690	63.744.720

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado capital por USD 20.482.346, provenientes de los abonos a cuotas en un 76,02%, 14,89% en precancelaciones clientes y por abonos extraordinarios 8,70%. El restante provino de las ventas, reestructuraciones y refinanciamientos.

AÑO	ABONOS EXTRAORDINARIOS (USD)	PRECANCELACIONES CLIENTE USD)	PAGOS NORMALES Y ABONOS A CUOTAS (USD)	VENTAS (USD)	SUMA REESTRUCTURADOS/ REFINANCIADOS (USD)	SUMA ADJUDICACIONES (USD)	TOTAL RECAUDACIÓN CAPITAL (USD)
2019	180.460	184.020	1.569.229	20.772	-	-	1.954.481
2020	144.829	245.323	2.156.411	-	-	-	2.546.563
2021	308.578	709.882	2.434.106	-	3.537	-	3.456.104
2022	264.978	378.590	2.523.146	-	-	-	3.166.714
2023	369.338	471.572	2.611.998	-	910	-	3.453.818
2024	261.038	598.764	2.710.860	-	7.389	-	3.578.051
2025	407.341	671.211	2.773.469	-	13.139	41.518	3.906.677
2026	8.345	71.195	222.065	-	-	-	301.604
Total	1.944.907	3.330.557	17.001.283	20.772	24.975	41.518	22.364.012

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

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.

- 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 garantizadas por los activos remanentes del Fideicomiso luego del pago de la clase A1.

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

Etapa de acumulación

- Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y del fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 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.

Etapa de titularización

- 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 con el 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 enero de 2026, se mantienen vigentes todas las Clases (A1, A2-P y A2-E). En consecuencia, la Clase A1 cuenta con una cobertura de 119,14%.

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		ENERO DE 2026	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
A1	45.939.720	75,44%	29.088.440	119,14%
A2-P	4.029.800	-	4.029.800	-
A2-E	30.626.480	-	30.626.480	-
Total	80.596.000		63.744.720	

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ACTIVOS FIDEICOMISO/SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	ACTIVOS FIDEICOMISO (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,00	63.998.062	63.744.720

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

El total de activos del Fideicomiso, al 31 de enero de 2026, mantiene una cobertura de 1,00 vez el saldo por pagar a los inversionistas.

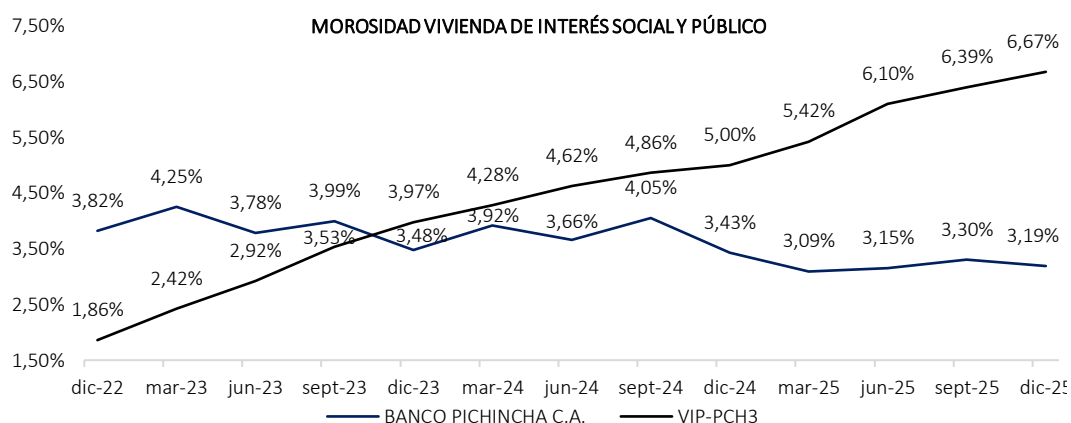
SINIESTRALIDAD

CLASES	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SALDO CAPITAL (USD)	SALDO/SINIESTRALIDAD
A1, A2-P y A2-E	1.121.907	63.744.720	1,76%

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

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 1,76% de los valores en circulación, lo que representa USD 1.121.907 al 31 de enero de 2026. 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 comparativo entre la morosidad de la cartera inmobiliaria y vivienda de interés público del Originador (Banco Pichincha C.A.) y la cartera titularizada del FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 3 evidencian una tendencia creciente en la morosidad, mientras que aquella del Banco Pichincha C.A. permanece con una ligera tendencia bajista a partir de mediados de 2022. En vista de la naturaleza del fideicomiso y su estructura de amortización, el saldo por pagar disminuye gradualmente, lo que conduce a una posible acumulación de cartera vencida con el tiempo. Aunque, a pesar de anticipar un incremento gradual en la morosidad a medida que se amortiza, es fundamental destacar que el nivel de riesgo del fideicomiso mantendría estos incrementos bajo un escenario controlado.



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	21,68%	0,92%	1,00%
Probable	32,33%	1,25%	1,00%
Pesimista	42,84%	1,76%	1,00%

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

En la actualidad con la cartera en libros del Fideicomiso, la morosidad de la cartera vencida más aquella que no devenga interés alcanza el 9,72% sobre saldo actual, debe considerarse que al momento de modelar la mora se estableció un solo porcentaje en función de cada escenario.

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 asumen 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 69,70%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro. En consecuencia, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., que el Fideicomiso está en capacidad de cubrir los montos pendientes de pago.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de enero de 2026 contabilizaron USD 63.998.062 compuestos principalmente de cartera de créditos (90,99%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 63.997.062 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 257.805, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (99,56%), mientras que los ingresos estuvieron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (81,16%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (ENERO 2026)	MONTO (USD)
Activos	63.998.062
Activos corrientes	10.398.843
Fondos disponibles	266.188
Activos financieros	10.132.654
Cartera de créditos	8.931.850
<i>Por vencer</i>	4.870.267
<i>Cartera reestructurada por vencer</i>	36.118
<i>Cartera que no devenga intereses</i>	111.237
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses</i>	8.185
<i>Cartera vencida</i>	3.628.667
<i>Cartera refinanciada vencida</i>	59.122
<i>Cartera reestructurada vencida</i>	218.253
Cuentas por cobrar	1.200.804
Otros activos corrientes	-
Activos no corrientes	53.599.219
Activos financieros no corrientes	49.300.906
Cartera de créditos l/p	49.300.906
<i>Por vencer l/p</i>	46.151.823
<i>Reestructurada por vencer l/p</i>	1.512.333
<i>Cartera que no devenga intereses l/p</i>	1.497.252
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses l/p</i>	139.498
Otros activos no corrientes	4.298.313
Pasivos	63.997.062
Pasivos corrientes	4.118.225
Cuentas por pagar	0
Porción corriente valores emitidos	4.116.544
<i>Valores de titularización</i>	3.865.883
<i>Intereses por pagar</i>	250.661
Otras obligaciones corrientes	1.681
Pasivos no corrientes	59.878.837

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (ENERO 2026)	MONTO (USD)
Porción no corriente valores emitidos	59.878.837
Valores de titularización	59.878.837
Patrimonio	1.000
Capital social	1.000
Gastos	257.805
Intereses causados	256.682
Comisiones causadas	0
Gastos de operación	1.123
Ingresos	257.805
Intereses y descuentos ganados	209.238
Otros ingresos	48.567

Fuente: FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

La estructura del Fideicomiso VIP-PCH 3 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 119,14%, 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 9,72% y en un margen financiero negativo, producto de mayores intereses causados frente a los intereses y descuentos ganados. 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)

C (Clase A2-P y A2-E)

AAA: El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.

C: El patrimonio autónomo tiene capacidad limitada para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión; existe un alto nivel de incertidumbre asociado al incumplimiento.

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.

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 originador para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones de los respectivos contratos.

El Informe de Calificación de Riesgos al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 3 ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



MSc.. Hernán Enrique López Aguirre
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 demás 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.