



CALIFICACIÓN:

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

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.

B: El patrimonio autónomo tiene capacidad aceptable para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión. Esta categoría tiene riesgos elevados, pero aún tiene un margen razonable para cumplir con sus obligaciones.

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

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

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

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA/AA(+)/AA(+)	oct-18	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	abr-19	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	oct-19	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	abr-20	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	oct-20	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	abr-21	PCR
AAA/B(-)/B(-)	oct-21	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	abr-22	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	oct-22	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	abr-23	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	oct-23	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	abr-24	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	oct-24	GlobalRatings
AAA/B(-)/B(-)	abr-25	GlobalRatings
AAA/B(-)/B(-)	oct-25	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la categoría de AAA para la clase A1 y B (-) para las clases A2-P y A2-E del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pichincha 2 – VIP-PCH2” en comité No. 141-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 02 de abril de 2026; con base en los estados financieros auditados del periodo 2024, estructuración de la titularización y otra información relevante con corte a febrero de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2018-00010654 el 21 de noviembre de 2018 por un monto de USD 158.390.000,00).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

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

- El sector inmobiliario e hipotecario en Ecuador se mantiene como un componente relevante dentro de la economía, con una participación cercana al 6,4% del PIB en 2025 y un aporte positivo, aunque moderado, al crecimiento. Tras la desaceleración observada desde 2022, la actividad evidenció señales incipientes de estabilización hacia 2025, apoyadas en la recuperación de precios en plazas relevantes y en el dinamismo del mercado de arriendos. No obstante, el entorno continúa condicionado por factores estructurales como la incertidumbre política, la inseguridad y las restricciones en el acceso al crédito hipotecario, particularmente ante la menor participación del BIESS. En este contexto, la sostenibilidad de la recuperación del sector dependerá de la consolidación de condiciones macroeconómicas más estables y de una mayor profundidad del financiamiento para vivienda.
- FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles presenta una trayectoria consolidada como agente de manejo, con experiencia relevante en la estructuración y administración de procesos de titularización y patrimonios autónomos tanto del sector público como privado. Su operación se sustenta en marcos formales de control, políticas y procedimientos internos, así como en plataformas tecnológicas que permiten una adecuada gestión de recaudación, monitoreo y seguimiento de cartera. La capacidad operativa, el cumplimiento regulatorio y la consistencia en la administración de flujos constituyen elementos favorables para la adecuada ejecución del fideicomiso.
- Desde la perspectiva del activo subyacente, la cartera hipotecaria de vivienda de interés público presenta características crediticias consistentes con el segmento, evidenciadas en indicadores como una relación deuda–avalúo promedio de 66,30% y una relación cuota–ingreso de 22,69%, que reflejan niveles prudentes de apalancamiento y capacidad de pago de los deudores. Adicionalmente, la cartera cuenta con coberturas de seguro que alcanzan el 100% tanto sobre el valor del inmueble como sobre el saldo insoluto, lo que fortalece el perfil de recuperación ante eventos adversos. Si bien la morosidad consolidada se ubica en 12,84%, esta se mantiene dentro de los rangos esperados para el segmento y se encuentra adecuadamente absorbida por la estructura de la titularización.
- A febrero de 2026, la generación de flujos provenientes de la cartera —principalmente por el pago regular de cuotas y, en menor medida, por precancelaciones— ha permitido cumplir oportunamente con las obligaciones de capital e intereses de la Clase A1. La estructura presenta un adecuado nivel de respaldo, con una cobertura de activos equivalente a 1,00 veces el saldo pendiente de los títulos en circulación. Asimismo, el calce de flujos se considera adecuado, dado que la estructura de amortización y los plazos remanentes de la cartera (132 meses en promedio) son consistentes con el cronograma de pagos establecido, reduciendo el riesgo de descalces financieros.
- La estructura de la titularización incorpora mecanismos de control y seguimiento que fortalecen la estabilidad operativa y financiera del fideicomiso. En particular, la gestión del administrador de cartera, apoyada en sistemas especializados de cobranza y monitoreo, junto con la evaluación periódica de indicadores de desempeño, contribuye a mitigar riesgos operativos y a preservar la calidad del activo subyacente. Estos elementos resultan clave para sostener la capacidad de generación de flujos en el tiempo.
- En relación con las Clases A2-P y A2-E, su carácter subordinado implica una mayor exposición al desempeño de la cartera, dado que estas absorberán en primera instancia eventuales insuficiencias de flujo destinadas a cubrir costos financieros y gastos operativos del fideicomiso. En este sentido, su capacidad de pago depende

en mayor medida de la evolución de la calidad crediticia del portafolio y del control de gastos dentro de los niveles previstos, lo que justifica un perfil de riesgo superior respecto de la Clase A1.

- El análisis de siniestralidad, bajo un escenario conservador, estima pérdidas equivalentes al 1,40% del saldo en circulación, las cuales se encuentran plenamente cubiertas por los mecanismos de protección estructural. La subordinación entre clases permite canalizar inicialmente estas pérdidas hacia los tramos subordinados, preservando la prioridad de pago de la Clase A1. En este contexto, la cobertura de dicha clase se ha fortalecido progresivamente, alcanzando 134,49% a febrero de 2026, lo que evidencia una adecuada alineación entre el nivel de riesgo del activo subyacente y los mecanismos de mitigación incorporados en la estructura.

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:

- Un deterioro del entorno macroeconómico, reflejado en una caída del ingreso real de los hogares, mayor desempleo o restricciones de liquidez, podría afectar la capacidad de pago de los deudores hipotecarios del segmento VIP, generando presiones sobre los flujos del fideicomiso. No obstante, este riesgo se encuentra mitigado por la naturaleza madura de la cartera, los niveles prudentes de endeudamiento (relación deuda–avalúo) y las políticas de originación y cobranza, que reducen la probabilidad de incumplimientos prolongados.
- Eventuales cambios en la normativa aplicable a la Economía Popular y Solidaria, mercado de valores o políticas de vivienda de interés público podrían modificar el entorno operativo del fideicomiso o las condiciones del segmento. Sin embargo, la estructura contractual de la titularización fue definida y aprobada bajo el marco normativo vigente al momento de la emisión, lo que limita la exposición a ajustes estructurales durante la vida del programa.
- La continuidad operativa del fideicomiso podría verse afectada por fallas tecnológicas, eventos de ciberseguridad o pérdida de información. Este riesgo se atenúa mediante la existencia de sistemas especializados de administración, políticas de respaldo y contingencia, así como mecanismos de control y trazabilidad implementados por el agente de manejo, que permiten la recuperación oportuna de la información y la continuidad de las operaciones.
- En escenarios de incumplimiento, la recuperación mediante ejecución de garantías o dación en pago podría implicar activos inmobiliarios de lenta realización, sujetos a condiciones de mercado. No obstante, este riesgo se considera acotado debido a la madurez de la cartera y al amplio margen entre el valor de los bienes hipotecados y el saldo de las obligaciones, lo que reduce la probabilidad de pérdidas materiales.
- Un deterioro en los niveles de mora o un incremento en la siniestralidad podría afectar la generación de flujos del fideicomiso. Sin embargo, bajo un escenario conservador, la pérdida esperada (1,40%) se encuentra cubierta por los mecanismos de subordinación y garantías internas, que permiten absorber inicialmente los deterioros en las clases subordinadas, protegiendo la capacidad de pago de la Clase A1.
- Variaciones en los patrones de pago de la cartera, incluyendo cambios en tasas de recuperación, niveles de precancelación o incrementos abruptos de mora, podrían generar descalces temporales entre los flujos recibidos y las obligaciones del fideicomiso. No obstante, la estructura de prelación de pagos y el nivel de cobertura de activos sobre obligaciones (1,00 veces) permiten absorber estos escenarios dentro de los parámetros evaluados, manteniendo la estabilidad del esquema.

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.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco Pichincha C.A.				
Forma de Presentación	Valores de contenidos crediticio.				
Monto de Emisión	Hasta por USD 158.390.000				
Monto Colocado	USD 158.390.000				
Valor del Activo	USD 158.390.000				
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	90.282.300	90.282.300	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	7.919.500	7.919.500	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	60.188.200	60.188.200	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	nov-2018				
Fecha de Vencimiento	oct-2043				

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 2 "VIP-PCH 2" 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

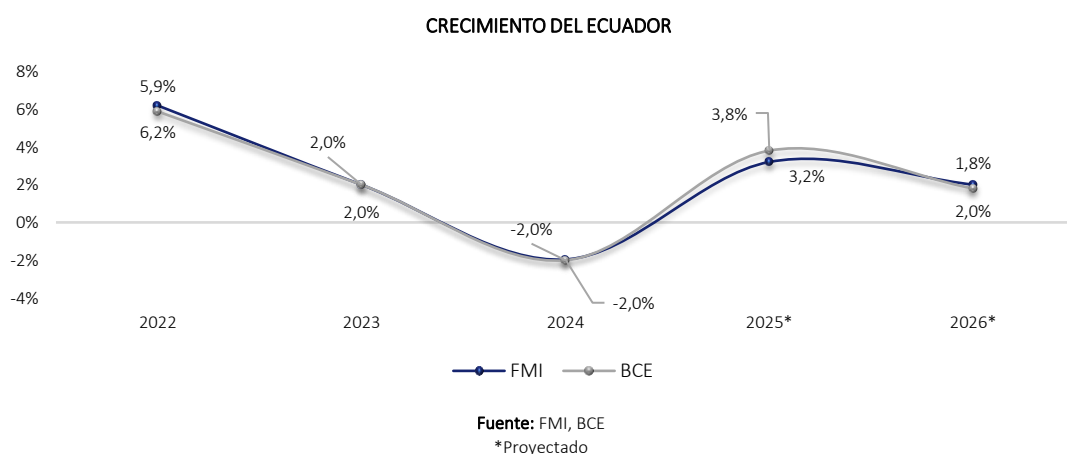
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2026

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.

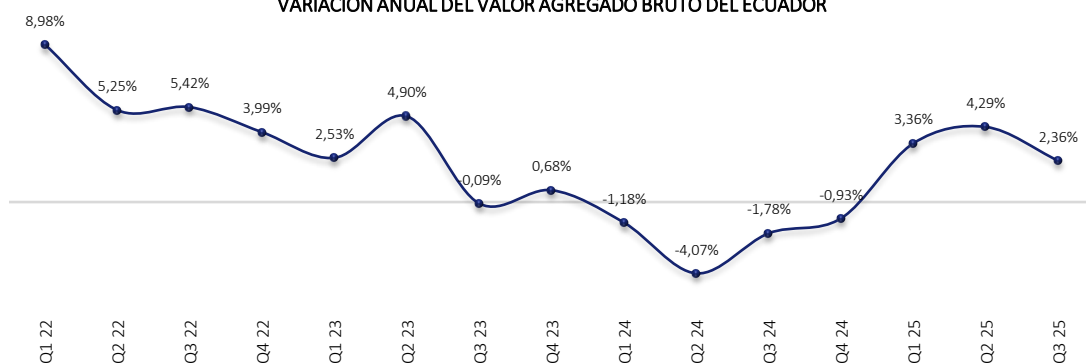
En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores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

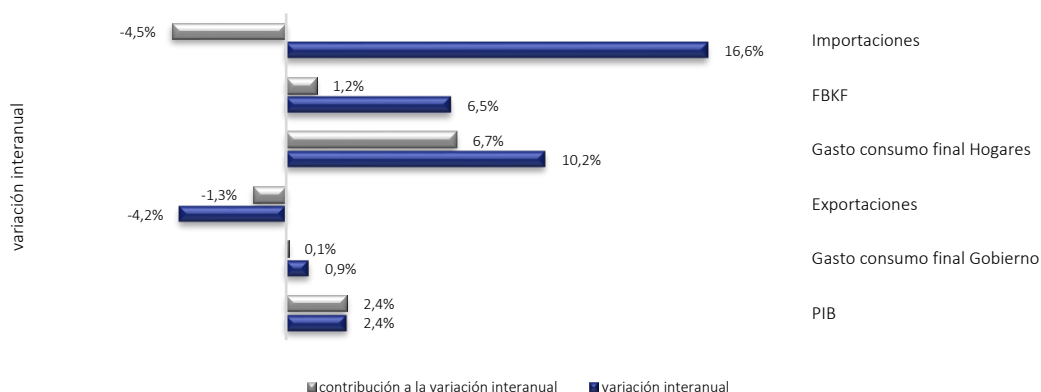


Fuente: BCE

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 INTERNAU 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.

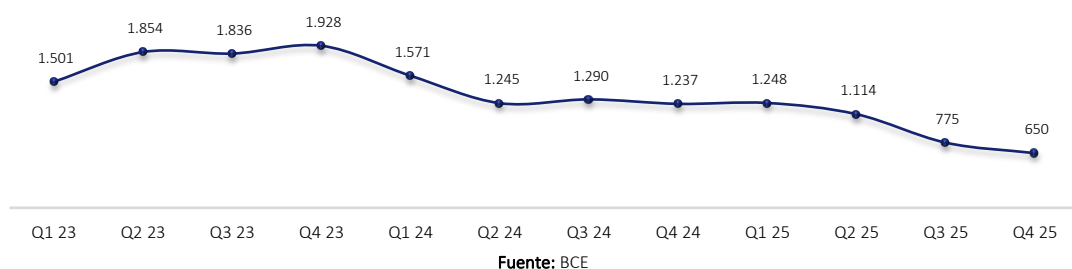
El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,3% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

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

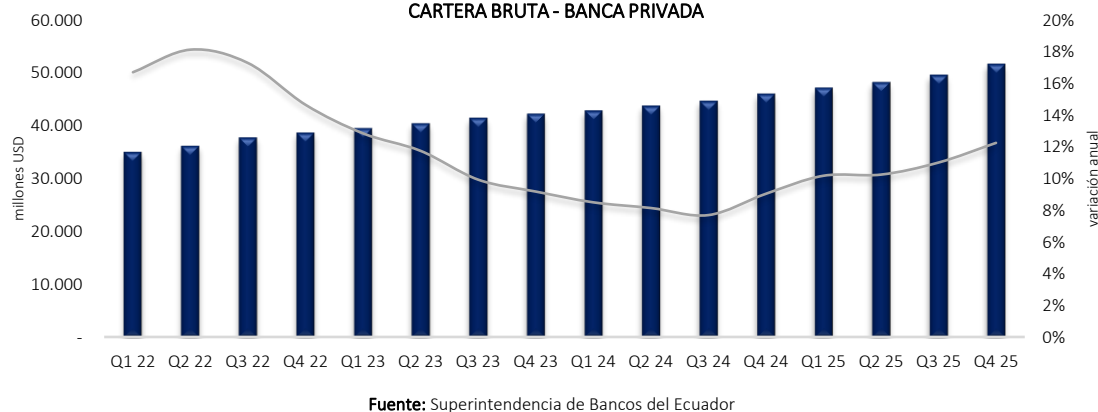


En todo 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 492 puntos al 31 de diciembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, el valor más bajo desde febrero de 2018. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los 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



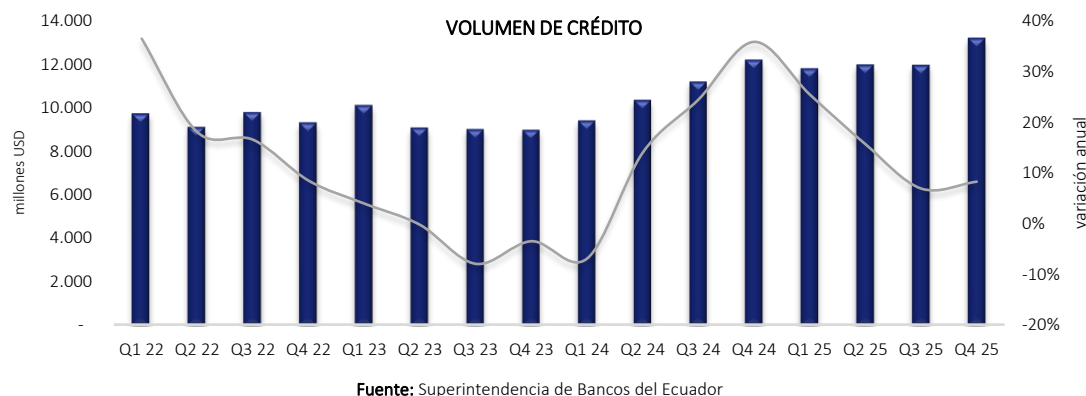
⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'

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

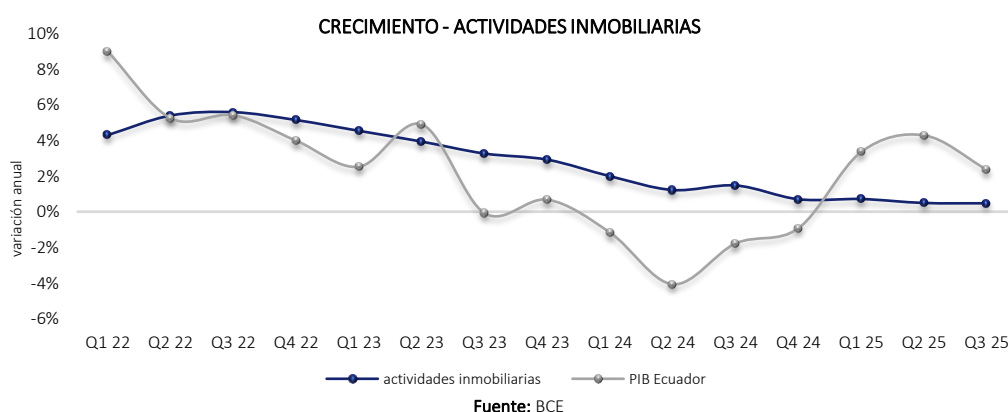
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

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 cuál 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.



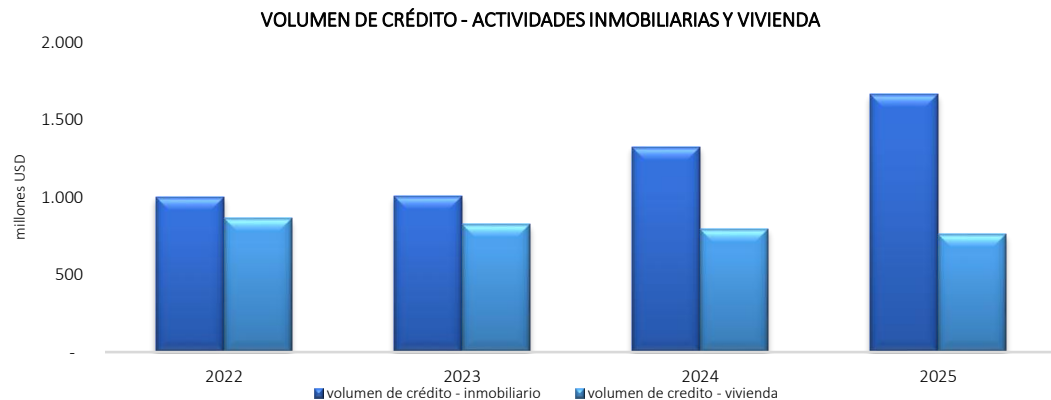
Al tercer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,47% en comparación con el mismo período del año anterior.

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

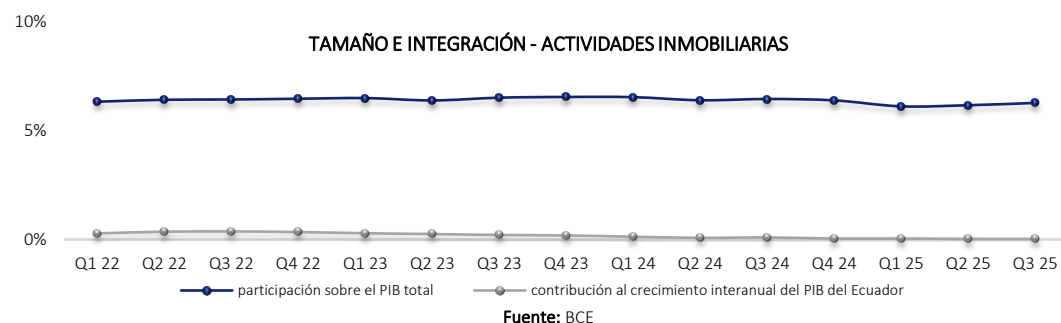


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

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,p%C3%BAblicas%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 cajas.
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.

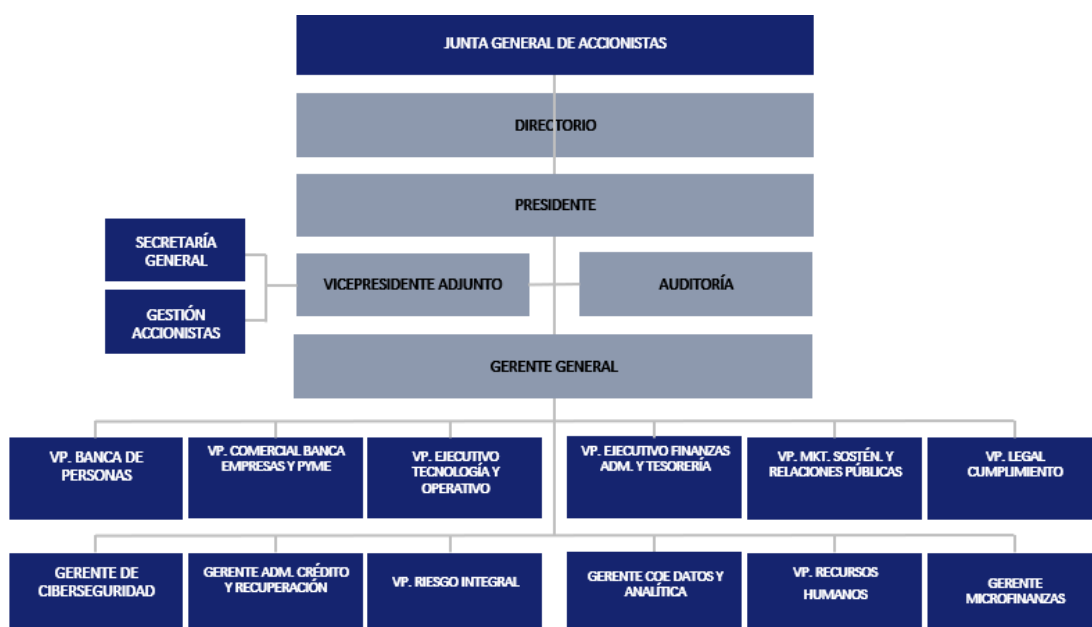
El Directorio constituye el máximo órgano del Gobierno Corporativo y es responsable de la gobernanza, supervisión y evaluación de la gestión ordinaria del Banco y de la Alta Gerencia, concentrando su actividad en la función general de fiscalización y control. Sus miembros son elegidos por la Junta General 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 S.A.
 Banco de Loja S.A.
 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. ■ 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
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 doce 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 2 “VISP-PCH 2”.

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 2 “VIP-PCH 2”, 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 2 "VIP-PCH 2" fue constituido mediante Escritura Pública de Constitución otorgada el 27 de septiembre de 2017 y modificatoria con fecha 17 de octubre de 2018 ante el Notario Décimo Octavo del cantón Quito. entre BANCO PICHINCHA C.A. en calidad de originador y FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en calidad de Agente de Manejo.

Posteriormente, mediante Resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2018-00010654, de fecha 21 de noviembre de 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó el proceso de titularización de cartera hipotecaria, inscrito en el CPMV el 22 de noviembre de 2018 bajo el No. 2018.Q.04.002418.

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 2.
- 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	Valores de contenidos crediticio.
Monto de Emisión	Hasta por USD 158.390.000
Monto Colocado	USD 158.390.000
Valor del Activo	USD 158.390.000
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contra 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.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

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	90.282.300	90.282.300	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	7.919.500	7.919.500	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	60.188.200	60.188.200	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 VIP-PCH 2; (vi) Los bienes en que invierta el VIP-PCH 2 y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso y; (vii) Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que se deriven de los demás activos del VIP-PCH 2.				
Etapas	Etapas de acumulación: hasta 12 meses. Etapas de Titularización: hasta 300 meses				
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y de la 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	nov-2018				
Fecha de Vencimiento	oct-2043				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 87,16% es cartera por vencer, 9,49% es cartera vencida y 3,35% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 9 a 300 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 240 a 300 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA	FEBRERO 2026
Tipo	Cartera hipotecaria VISP
Número de créditos	2.552 créditos
Saldo de capital promedio	USD 41.882,03
Tasa promedio ponderada	4,87%
Tasa promedio efectiva	4,99%
Relación Deuda - Avalúo:	66,30%
Relación Cuota - Ingreso:	22,69%
Plazo máximo	300 meses
Plazo transcurrido promedio	93 meses
Plazo remanente promedio	132 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

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

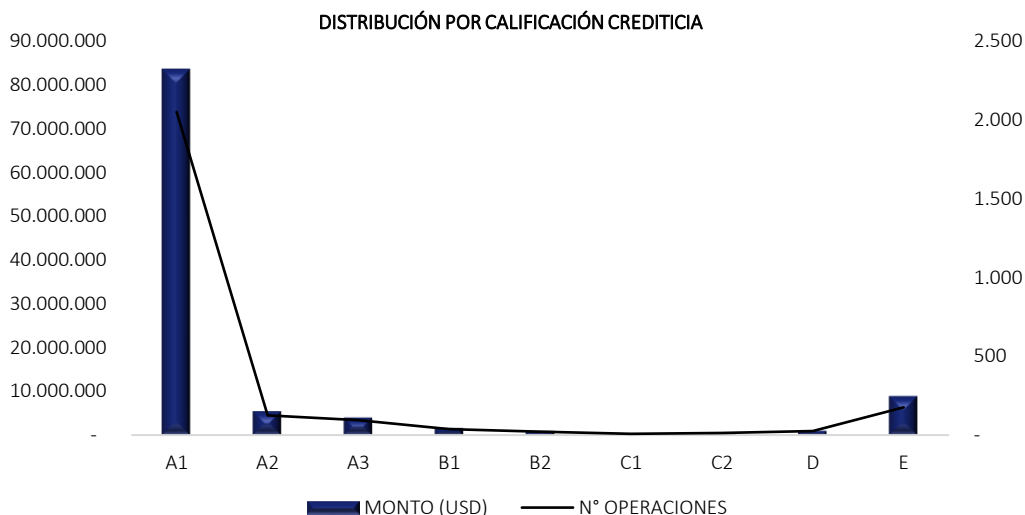
La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso VIP-PCH 2 presentó a febrero de 2026 una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 22,69%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) un promedio ponderado de 66,30%, cumpliéndose lo expuesto 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	88.250	0,08%	16	0,63%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	1.412.316	1,32%	89	3,49%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	7.503.938	7,02%	290	11,36%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	18.458.220	17,27%	522	20,45%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	49.946.663	46,73%	1077	42,20%
Mayor a USD 50.001,00	29.473.555	27,58%	558	21,87%
Total	106.882.942	100,00%	2.552	100,00%

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

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 28 de febrero 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 83.559.924. El 12,84% 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 33,07% seguido por la ciudad de Ibarra con 12,49%, Cuenca con 9,33% y Manta con 7,13%. El resto de las plazas tienen colocado el 37,96% restante.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (FEBRERO 2026)	PARTICIPACIÓN
Ambato	4,49%
Babahoyo	1,84%
Cuenca	9,33%
Daule	3,96%
Guayaquil	6,53%
Ibarra	12,49%
Loja	1,92%
Manta	7,13%
Portoviejo	3,56%
Quito	33,07%
Riobamba	2,16%
Santo Domingo de los Colorados	5,25%
Otros	8,26%
Total	100,00%

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

FLUJO DE PAGOS

A febrero 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
2018	1.988.847	45.091	-	3.955	-	334
2019	3.885.524	7.793.358	-	711.966	-	60.164
2020	3.411.678	7.445.825	-	711.966	-	60.164
2021	5.098.025	7.070.224	-	711.966	-	60.164
2022	5.176.616	6.605.432	-	711.966	-	60.164
2023	5.965.466	6.120.905	-	711.966	-	60.164
2024	6.172.321	5.568.838	-	711.966	-	60.164
2025	6.714.349	5.000.637	-	711.966	-	60.164
2026	1.227.406	773.078	-	118.661	-	10.027
Total	39.640.231	46.423.388	-	5.106.380	-	431.511

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 118.749.769 correspondientes a las Clases A1 (USD 50.642.069), A2-P (USD 7.919.500) y A2-E (USD 60.188.200), que se mantienen vigentes a febrero de 2026. Al 28 de febrero de 2026, se mantiene un total pagado a los inversionistas por USD 39.640.231 de capital y USD 51.961.279 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
A1	90.282.300	39.640.231	46.423.388	86.063.620	50.642.069
A2-P	7.919.500	-	5.106.380	5.106.380	7.919.500
A2-E	60.188.200	-	431.511	431.511	60.188.200
Total	158.390.000	39.640.231	51.961.279	91.601.511	118.749.769

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

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado capital por USD 51.509.657, provenientes de los abonos a cuotas en un 77,91%, 13,33% en precancelaciones clientes y por abonos extraordinarios 7,52%. El restante provino de las ventas, reestructuraciones y refinanciamientos.

AÑO	ABONOS EXTRAORDINARIOS (USD)	PRECANCELACIONES (USD)	PAGOS NORMALES Y ABONOS A CUOTAS (USD)	VENTAS (USD)	REESTRUCTURACIÓN (USD)	SUMA DE ADJUDICACIONES (USD)	TOTAL RECAUDACIÓN CAPITAL (USD)
2017	7.577	-	72.452	-	-	-	80.030
2018	410.609	105.413	3.361.007	-	-	-	3.877.029
2019	430.350	248.323	4.660.631	140.342	-	-	5.479.646
2020	336.968	564.855	4.424.654	92.951	0,08	-	5.419.428
2021	502.276	844.577	5.019.629	-	-	-	6.366.482
2022	337.847	884.565	5.157.744	-	5.572	-	6.385.729
2023	362.355	1.386.259	5.400.347	59.326	2.793	35.362	7.246.442
2024	566.271	1.012.959	5.519.481	-	9.362	97.693	7.205.766
2025	734.339	1.539.768	5.610.322	-	14.461	181.443	8.080.332
2026	184.544	280.125	904.105	-	-	-	1.368.774
Total	3.873.137	6.866.843	40.130.371	292.619	32.188	314.498	51.509.657

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

En este sentido, los flujos recibidos han sido suficientes para cubrir el pago de capital a los inversionistas. Por su parte, el pago de intereses se ha sustentado en el flujo generado por el cobro de intereses de la cartera, que de manera acumulada ascendió a USD 58.979.890, monto superior a los intereses pagados a los inversionistas a la fecha de corte.

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 existieren.
- 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 febrero de 2026, se mantienen vigentes todas las Clases (A1, A2-P y A2-E). En consecuencia, la Clase A1 cuenta con una cobertura de 134,49%.

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		FEBRERO 2026	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
A1	90.282.300	75,44%	50.642.069	134,49%
A2-P	7.919.500	-	7.919.500	-
A2-E	60.188.200	-	60.188.200	-
Total	158.390.000		118.749.769	

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

ACTIVOS FIDEICOMISO/SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	ACTIVOS FIDEICOMISO (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,00	119.219.234	118.749.769

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

El total de activos del Fideicomiso, al 28 de febrero de 2026, mantiene una cobertura de 1,00 vez el saldo por pagar a los inversionistas.

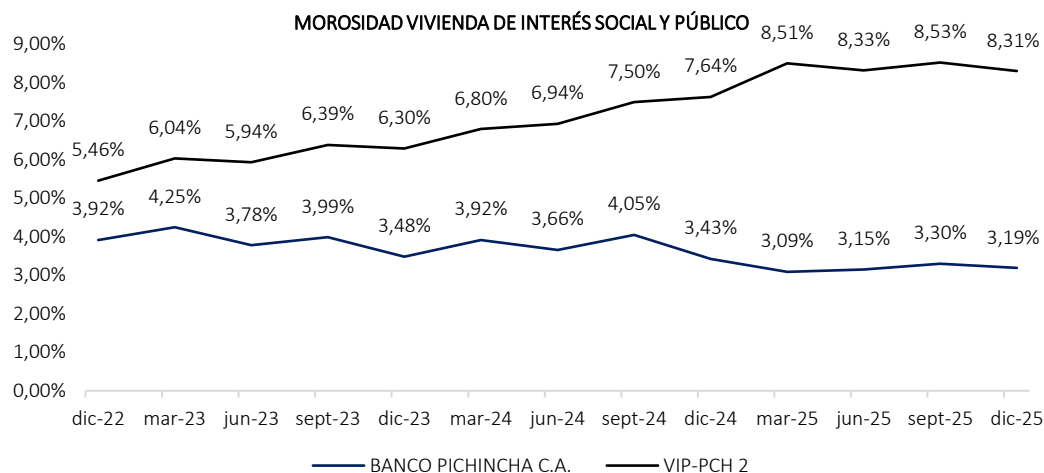
SINIESTRALIDAD

CLASES	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SALDO CAPITAL (USD)	SINIESTRALIDAD/SALDO
A1, A2-P y A2-E	1.662.497	118.749.769	1,40%

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

El Índice de Siniestralidad en base a un escenario pesimista está cubierto por los mecanismos de garantía de la titularización en estudio, se espera de acuerdo con el escenario planteado que, para el 28 de febrero de 2026, USD 1.662.497 sean pérdida y se espera que de acuerdo con el escenario planteado una pérdida aproximada de 1,40%. 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 2 "VIP-PCH 2" 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.



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

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

ESCENARIOS	MORA	SINIESTRALIDAD	PREPAGO
Optimista	21,13%	0,87%	2,00%
Probable	27,54%	1,17%	1,00%
Pesimista	33,96%	1,40%	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 12,84% 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 66,30%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de febrero de 2026 contabilizaron USD 119.219.234 compuestos principalmente de cartera de créditos (89,65%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 119.218.234 compuestos casi en su totalidad por los valores en circulación (99,98%). 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 979.477, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (93,53%), mientras que los ingresos estuvieron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (74,35%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (FEBRERO 2026)	MONTO (USD)
Activos	119.219.234
Activos corrientes	18.616.398
Fondos disponibles	500.962
Activos financieros	18.111.939
Cartera de créditos	16.075.907
Por vencer	5.665.084
Cartera reestructurada por vencer	67.466
Cartera que no devenga intereses	162.193
Cartera reestructurada que no devenga intereses	41.164
Cartera vencida	9.421.496
Cartera refinanciada vencida	
Cartera reestructurada vencida	718.505

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (FEBRERO 2026)	MONTO (USD)
Cuentas por cobrar	2.036.032
Otros activos corrientes	3.498
Activos no corrientes	100.602.836
Activos financieros no corrientes	90.807.034
Cartera de créditos l/p	90.807.034
<i>Por vencer l/p</i>	<i>85.135.198</i>
<i>Reestructurada por vencer l/p</i>	<i>2.293.415</i>
<i>Cartera que no devenga intereses l/p</i>	<i>2.688.815</i>
<i>Cartera reestructurada que no devenga intereses l/p</i>	<i>689.606</i>
Otros activos no corrientes	9.795.802
Pasivos	119.218.234
Pasivos corrientes	8.235.443
Cuentas por pagar	0
Porción corriente valores emitidos	8.210.715
<i>Valores de titularización</i>	<i>7.766.978</i>
<i>Intereses por pagar</i>	<i>443.738</i>
Otras obligaciones corrientes	24.728
Pasivos no corrientes	110.982.791
Porción no corriente valores emitidos	110.982.791
<i>Valores de titularización</i>	<i>110.982.791</i>
Patrimonio	1.000
Capital social	1.000
Gastos	979.477
Intereses causados	916.091
Comisiones causadas	0
Gastos de operación	63.386
Ingresos	979.477
Intereses y descuentos ganados	728.278
Otros ingresos	251.200

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

La estructura del Fideicomiso VIP-PCH 2 ha mostrado un comportamiento operativo y de flujos consistente con lo previsto en su diseño, permitiendo atender de forma oportuna las obligaciones de la Clase A1 desde el inicio de la amortización en 2018. 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 134,49%, 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 12,84% 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)

B (-) (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.

B: El patrimonio autónomo tiene capacidad aceptable para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión. Esta categoría tiene riesgos elevados, pero aún tiene un margen razonable para cumplir con sus obligaciones.

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 2 "VIP-PCH 2" 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 GLOBAL RATINGS 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/>

GLOBAL RATINGS 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 GLOBAL RATINGS 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. GLOBAL RATINGS 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, GLOBAL RATINGS 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. GLOBAL RATINGS 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.