



CALIFICACIÓN:

Clase A1	AAA
Clase A2-P	B (-)
Clase A2-E	B (-)
Acción de calificación	Revisión
Metodología	Calificación de Titularizaciones
Fecha última calificación	diciembre 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	dic-2020	BankWatch
AAA	jun-2021	BankWatch
AAA	dic-2021	BankWatch
AAA	jun-2022	BankWatch
AAA	dic-2022	BankWatch
AAA	jun-2023	BankWatch
AAA	dic-2023	GlobalRatings
AAA	jun-2024	GlobalRatings
AAA	dic-2024	GlobalRatings
AAA	jun-2025	GlobalRatings
AAA	dic-2025	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutiva
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 Social y Público Banco Pacífico 3 – VISP-PAC3” en comité No. 214-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 05 de junio de 2026; con base en los Estados Financieros Auditados del periodo 2025, estructuración de la titularización y otra información relevante con fecha 30 de abril de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.IRQ.DRMV. 2021.00000807 de 28 de enero de 2021 por un monto de USD 122.574.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

La calificación asignada al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco Pacífico 3 – VISP-PAC3 se fundamenta en la calidad crediticia de la cartera hipotecaria subyacente, la cual presenta indicadores consistentes con los supuestos de estructuración, así como en la solidez de la estructura financiera, que incorpora mecanismos de subordinación y cobertura orientados a mitigar pérdidas bajo escenarios de estrés. En conjunto, estos elementos respaldan la capacidad del patrimonio autónomo para generar flujos suficientes y atender oportunamente las obligaciones de la Clase A1. Al respecto:

- El sector inmobiliario–hipotecario se mantuvo como un pilar relevante de la economía ecuatoriana en 2025, con una participación cercana al 6,3% del PIB y un aporte positivo —aunque moderado— al crecimiento, en un contexto todavía condicionado por inseguridad, incertidumbre política y mayores costos de financiamiento. En 2025, el sector creció un 0,27%, mientras el mercado mostró señales de recuperación principalmente por el dinamismo de los arriendos y la estabilización/recuperación de precios en plazas como Quito y Guayaquil. En el frente financiero, el crédito a actividades inmobiliarias creció con fuerza en 2025 (+25,39% anual), pero el crédito para vivienda continuó contrayéndose (-4,14%), influido por la menor colocación del BIESS —actor clave del segmento—, pese a iniciativas como convenios con el sector constructor y programas con tasas preferenciales para reimpulsar la demanda; así, el desempeño del sector hacia adelante dependerá de mayor estabilidad macro y política, impulso a la inversión privada y condiciones crediticias que permitan sostener la recuperación.
- FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos cuenta con una trayectoria consolidada como agente de manejo y administrador de patrimonios autónomos, con experiencia probada en titularizaciones y en la gestión de portafolios fiduciarios tanto del sector público como privado. Su estructura operativa se apoya en manuales de políticas, procedimientos y controles internos que permiten una administración técnica y prudencial de los activos, así como en plataformas tecnológicas especializadas para recaudación, monitoreo y gestión de cartera. La administradora maneja un patrimonio fiduciario significativo y ha demostrado capacidad para ejecutar procesos de control, seguimiento y reporte consistentes con los requerimientos regulatorios. Su desempeño operativo, transparencia y robustez institucional constituyen un soporte positivo para la gestión del fideicomiso y la adecuada administración de los flujos destinados a atender los títulos emitidos.
- Desde la perspectiva del activo subyacente, la cartera está compuesta por créditos hipotecarios de vivienda de interés social y público que presentan niveles de riesgo acordes con el segmento atendido, evidenciados en una relación deuda/avalúo promedio de 75,13% y una relación cuota/ingreso de 25,03%, indicadores que reflejan un nivel de apalancamiento moderado y una adecuada capacidad de pago de los deudores. Si bien la morosidad consolidada alcanza el 9,09%, este nivel se mantiene dentro de los rangos previstos en la estructuración y resulta consistente con el comportamiento histórico del portafolio, sin afectar de manera material la generación de flujos. Adicionalmente, la cartera cuenta con coberturas de seguro que alcanzan el 100% del valor del inmueble y del saldo insoluto, lo que fortalece la mitigación de pérdidas ante eventos de siniestralidad.
- En términos de desempeño, los flujos generados por la cartera (principalmente provenientes de pagos regulares y, en menor medida, de precancelaciones) han permitido cumplir de forma puntual con las obligaciones de capital e intereses de la Clase A1. A la fecha de corte, el fideicomiso mantiene una relación de cobertura de activos sobre obligaciones de 1,00 veces, nivel que, si bien refleja un margen acotado, resulta consistente con la etapa de amortización de la estructura y con los supuestos considerados en el modelo de titularización. Asimismo, el calce de flujos se evalúa positivamente, en función de la correspondencia entre los plazos remanentes de la cartera y el cronograma de pagos de los valores emitidos, lo que contribuye a la estabilidad financiera del fideicomiso.

- Desde el punto de vista estructural, la titularización incorpora un esquema de subordinación de pagos en el cual las Clases A2-P y A2-E absorben de manera prioritaria eventuales desviaciones en los flujos, protegiendo así la capacidad de pago de la Clase A1. Este mecanismo, combinado con una siniestralidad esperada del 1,46% —inferior a la capacidad de absorción de pérdidas del esquema—, evidencia una adecuada alineación entre el nivel de riesgo de la cartera y los niveles de protección estructural. En este sentido, la estructura permite aislar de manera efectiva a la Clase A1 frente a escenarios adversos, lo que sustenta su categoría de mayor calidad crediticia.

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:

- Riesgo macroeconómico relacionado con la evolución del ingreso disponible de los hogares y las condiciones del mercado laboral, factores que inciden directamente en la capacidad de pago de los deudores hipotecarios del segmento de vivienda de interés social y público. En escenarios de desaceleración económica, incremento del desempleo o deterioro del poder adquisitivo, podrían registrarse incrementos en los niveles de morosidad o reducciones en la tasa de recuperación. No obstante, este riesgo se encuentra parcialmente mitigado por la madurez de la cartera, los niveles conservadores de relación deuda/avalúo y la existencia de seguros que cubren tanto el valor del inmueble como el saldo insoluto de las obligaciones.
- Riesgo asociado al desempeño de la cartera hipotecaria, en la medida en que desviaciones respecto de los niveles de mora, prepago o recuperación esperados podrían afectar el flujo proyectado del fideicomiso. Si bien la morosidad observada se mantiene dentro de los parámetros previstos en la estructuración y la siniestralidad esperada es inferior a la capacidad de absorción de pérdidas del esquema, cambios abruptos en estas variables podrían generar presiones sobre el calce de flujos. Este riesgo es mitigado mediante la estructura de subordinación, que asigna prioritariamente las pérdidas a las clases subordinadas, preservando la capacidad de pago de la Clase A1.
- Riesgo de liquidez y descalce financiero, derivado de posibles diferencias entre el comportamiento efectivo de los flujos de la cartera y el cronograma de pagos de los valores emitidos. Variaciones en los niveles de precancelaciones, retrasos en la cobranza o incrementos en la morosidad podrían generar tensiones temporales en la liquidez del fideicomiso. Sin embargo, este riesgo se encuentra atenuado por la adecuada correspondencia entre los plazos de la cartera y las obligaciones del fideicomiso, así como por la prelación de pagos, que prioriza el cumplimiento de la Clase A1.
- Riesgo operativo y tecnológico, asociado a posibles fallas en los sistemas de administración, registro y control de la cartera, así como a eventuales interrupciones en los procesos de cobranza y gestión fiduciaria. Este riesgo podría afectar la trazabilidad de los flujos y la continuidad operativa del fideicomiso; no obstante, se mitiga mediante la existencia de plataformas tecnológicas especializadas, políticas de respaldo de información y controles internos implementados por el administrador del fideicomiso.
- Riesgo legal y regulatorio, vinculado a posibles cambios en el marco normativo aplicable al mercado de valores, al sistema financiero o a los programas de vivienda de interés social, los cuales podrían incidir en las condiciones operativas del fideicomiso o en el comportamiento del mercado hipotecario. No obstante, la estructura contractual de la titularización, aprobada por los entes de control, y la naturaleza de patrimonio autónomo del fideicomiso, contribuyen a limitar la exposición a este tipo de contingencias.
- En escenarios de incumplimiento, existe un riesgo asociado a la ejecución de garantías, particularmente en lo referente a la dación en pago de bienes inmuebles, cuya realización podría implicar tiempos prolongados y potenciales descuentos sobre el valor de mercado. Sin embargo, este riesgo se considera acotado debido al diferencial existente entre el valor de los inmuebles y el saldo de las obligaciones, así como a la cobertura de seguros que respalda los activos subyacentes.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Banco del Pacífico S.A.
Agente de Manejo	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)				
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.				
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco del Pacífico S.A.				
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.				
Monto de Emisión	Hasta por USD 122.574.000				
Monto Colocado	USD 122.574.000				
Valor del Activo	USD 122.574.000				
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	69.867.180	69.867.180	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	6.128.700	6.128.700	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	46.578.120	46.578.120	360	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E respecto de las Clases A2-P y A1 y subordinación de pago de la Clase A2-P respecto a 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	marzo 2021				
Fecha de Vencimiento	marzo 2051				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del Informe de Calificación de Riesgos del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco Pacífico 3 "VIS-PAC 3" realizado con base en la información entregada por el originador y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre
 Presidente Ejecutivo

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2026

El entorno macroeconómico ecuatoriano muestra una recuperación relevante durante 2025, sustentada en la expansión del PIB, la estabilidad inflacionaria, el fortalecimiento del sector externo y la mejora de las reservas internacionales. Estas condiciones han contribuido a una reducción significativa del riesgo país y a una normalización gradual de las condiciones de liquidez del sistema financiero. No obstante, el escenario conserva elementos de vulnerabilidad asociados al déficit fiscal, la alta proporción de empleo inadecuado, la dependencia de ingresos externos concentrados y la moderación prevista del crecimiento para 2026. En consecuencia, el entorno macroeconómico se considera relativamente más favorable frente al año previo, aunque todavía sujeto a riesgos que pueden incidir sobre la liquidez, la capacidad de pago y la calidad de activos de los emisores y entidades evaluadas.

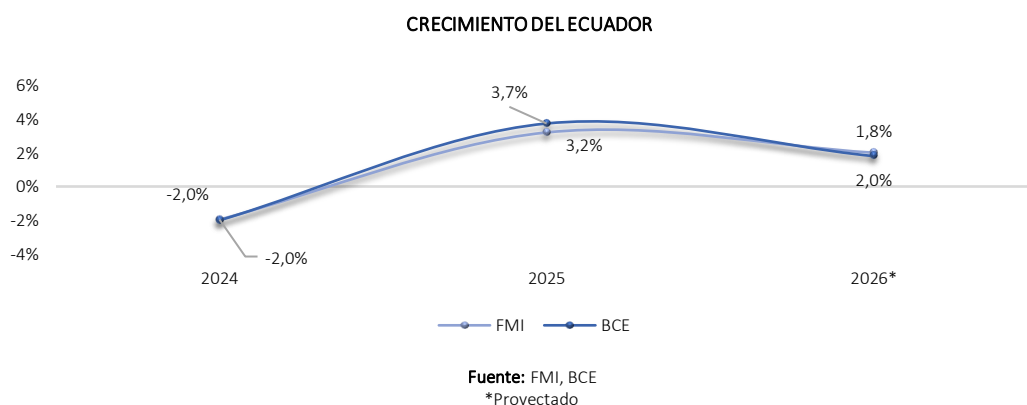
Entorno Internacional y Perspectivas

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 continúe 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 pública.

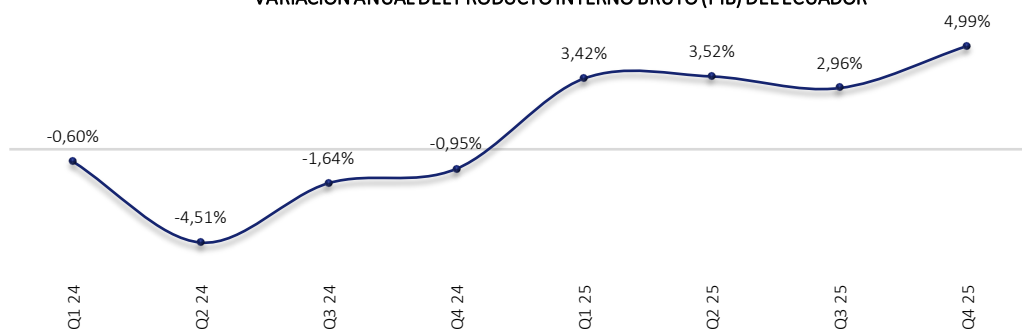
Actividad Económica Local

Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 2% para cerrar 2026 y según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2025 las cifras preliminares evidencian una recuperación de la actividad económica, con un crecimiento anual del PIB de 3,70%, revirtiendo la contracción observada en 2024. A nivel trimestral, la economía mostró una trayectoria positiva durante todo el año, con variaciones interanuales de 3,42% en el primer trimestre, 3,52% en el segundo trimestre, 2,96% en el tercer trimestre y 4,99% en el cuarto trimestre, lo que refleja una aceleración hacia el cierre del ejercicio.



Este desempeño estuvo explicado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares, el aumento de la inversión y el mayor dinamismo de las exportaciones, factores que permitieron compensar parcialmente los efectos rezagados de la crisis energética, el ajuste fiscal y las presiones sobre la liquidez interna observadas en el año previo. En términos nominales, el PIB de 2025 se ubicó en aproximadamente USD 130.320,60 millones, frente a USD 124.676,00 millones en 2024, consistente con una normalización gradual de la actividad productiva y una mejora del entorno macroeconómico respecto del periodo anterior.

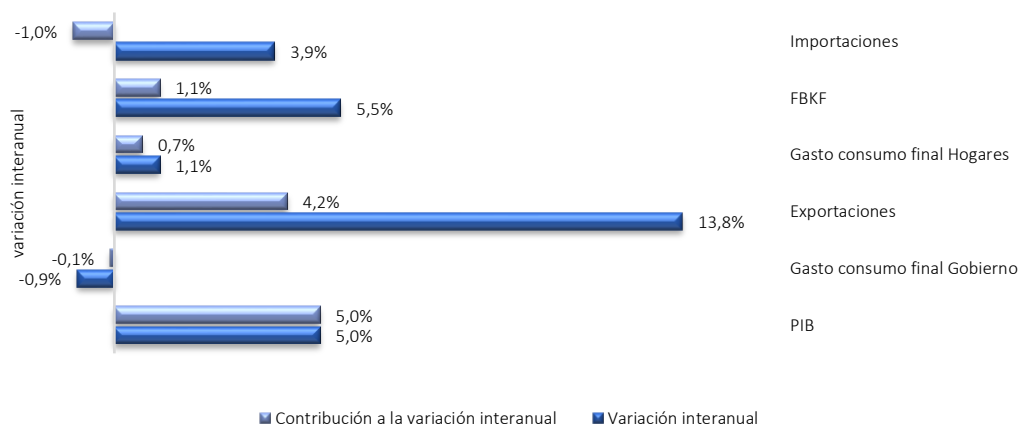
VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) DEL ECUADOR



Fuente: BCE

El consumo de los hogares (2,7%) mostró una expansión, aunque a un ritmo menor respecto al sector externo, evidenciando una recuperación gradual. Por otro lado, en 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) registró un crecimiento anual de 5,6%. Este desempeño positivo estuvo impulsado por el aumento en la demanda de industrias directamente vinculadas a la inversión, entre las que destacan: Construcción, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de metales comunes y productos derivados del metal, Fabricación de maquinaria y equipo, Fabricación de vehículos y equipos de transporte, y Muebles. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,04%, asociado al desempeño positivo del VAB en las industrias de Administración Pública (0,8%), Enseñanza (3,6%) y Salud y asistencia social (3,6%). Por otro lado, las exportaciones registraron un crecimiento anual de 6,4%, sustentado en el dinamismo de las ventas externas, donde se destacaron: Vidrio, cerámica y refractarios, cemento, artículos de hormigón y piedra; Plantas con las que se preparan bebidas; Minerales metálicos y no metálicos; Otros productos de la agricultura; Camarón elaborado; entre otros.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERNA ANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q4 2025

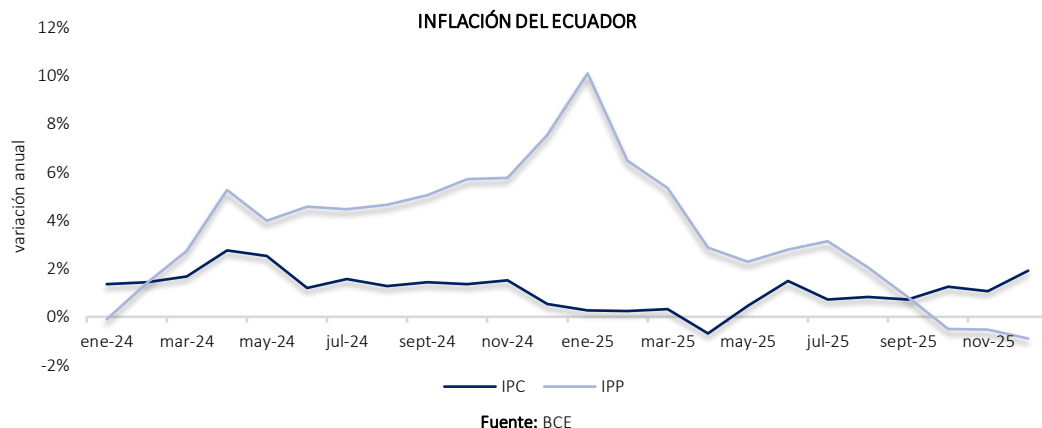


Fuente: BCE

Precios, empleo y demanda interna

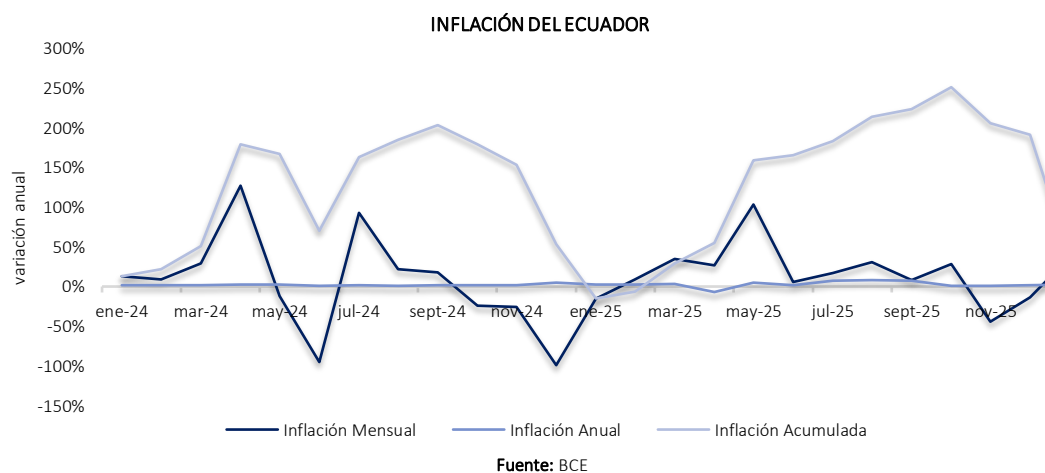
La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles moderados durante 2024 y 2025, aunque con una trayectoria diferenciada entre los precios al consumidor y los precios al productor. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) mostró una evolución relativamente contenida, con variaciones anuales mayormente inferiores al 2,00%, salvo repentes puntuales, lo que evidencia un entorno de baja presión inflacionaria para los hogares. No obstante, durante 2025 se observó cierta volatilidad, incluyendo un registro negativo alrededor de abril y una recuperación progresiva hacia el cierre del año, cuando la inflación anual se ubicó cerca de 1,90%.

Por su parte, el Índice de Precios al Productor (IPP) reflejó presiones más marcadas en la estructura de costos, alcanzando un pico cercano al 10,00% a inicios de 2025, para luego desacelerarse de forma sostenida e incluso registrar variaciones negativas hacia los últimos meses del año. En conjunto, este comportamiento sugiere que, si bien las presiones de costos fueron relevantes en determinados periodos, estas no se trasladaron completamente al consumidor final, manteniendo un entorno inflacionario controlado, aunque sujeto a riesgos asociados a costos de producción, condiciones climáticas, energía y dinámica de precios importados.



El comportamiento de la inflación en Ecuador entre 2024 y 2025 evidencia una dinámica volátil en términos mensuales y acumulados, aunque la inflación anual se mantiene relativamente estable y contenida durante la mayor parte del periodo. En 2024, la inflación mensual registró fluctuaciones significativas, con incrementos importantes en abril y julio, así como correcciones negativas en junio, octubre, noviembre y diciembre, lo que incidió en una trayectoria acumulada irregular, con repuntes entre el segundo y tercer trimestre y una desaceleración hacia el cierre del año.

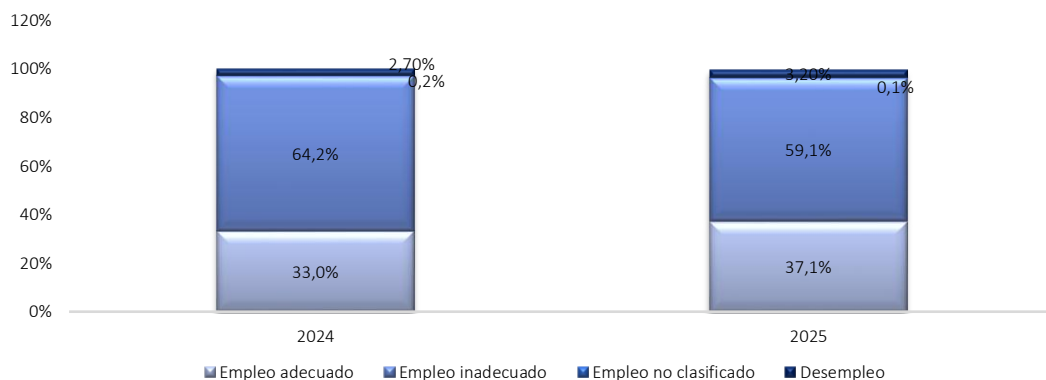
Para 2025, la inflación acumulada retomó una tendencia ascendente desde el segundo trimestre, alcanzando su punto más alto alrededor de octubre, antes de moderarse en los últimos meses del año. No obstante, la inflación anual, permaneció cercana a niveles bajos durante todo el periodo, con variaciones acotadas alrededor de cero, lo que sugiere que los choques mensuales no se tradujeron en presiones inflacionarias persistentes. En conjunto, se refleja un entorno de precios controlado en términos anuales, pero con episodios de volatilidad mensual que podrían responder a factores estacionales, ajustes puntuales de precios o variaciones en costos específicos, manteniendo riesgos moderados sobre el poder adquisitivo, la planificación financiera y la estructura de costos de los agentes económicos.



La dinámica reciente de inflación y empleo en Ecuador refleja un entorno macroeconómico relativamente estable en precios, pero todavía condicionado por debilidades estructurales del mercado laboral. La inflación anual se mantuvo en niveles bajos y controlados durante la mayor parte del periodo analizado, lo que contribuye a preservar parcialmente el poder adquisitivo de los hogares y reduce presiones directas sobre los costos de consumo. Sin embargo, esta estabilidad de precios no implica necesariamente una mejora proporcional en las condiciones de bienestar, debido a que el empleo inadecuado continúa concentrando la mayor parte de la población ocupada, pese a su reducción de 64,20% en 2024 a 59,10% en 2025.

En paralelo, el aumento del empleo adecuado de 33,00% a 37,10% evidencia una recuperación gradual de la calidad laboral, aunque el leve incremento del desempleo de 2,70% a 3,20% sugiere que la absorción de mano de obra aún no es plenamente suficiente. En este contexto, la baja inflación favorece un entorno de menor deterioro del ingreso real, pero la elevada informalidad y precariedad laboral limitan la capacidad de los hogares para traducir la estabilidad de precios en mayor consumo, ahorro o mejora sostenida de la demanda interna.

EMPLEO EN EL ECUADOR



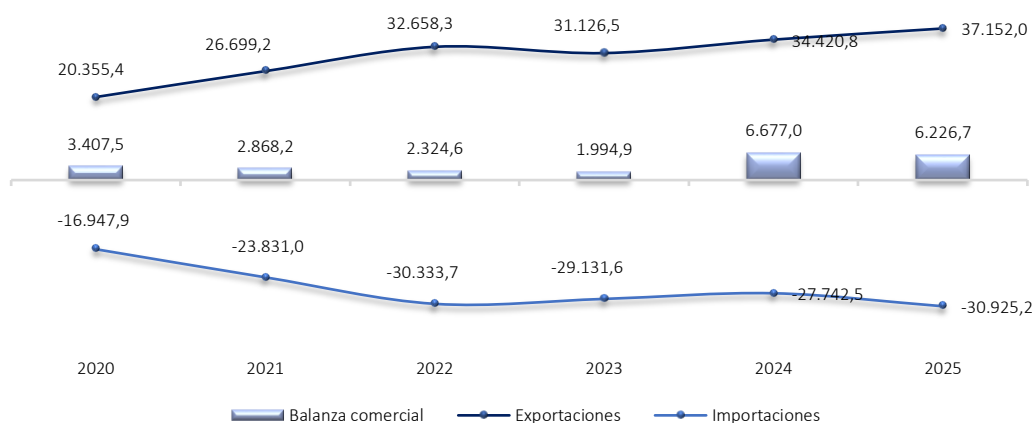
Fuente: BCE

Sector externo y reservas

Entre 2020 y 2025, la balanza comercial de Ecuador mantuvo saldos positivos durante todo el periodo, reflejando una posición externa favorable en términos de generación neta de divisas. Las exportaciones crecieron de USD 20.355,40 millones en 2020 a USD 37.152,00 millones en 2025, alcanzando el nivel más alto de la serie y evidenciando una expansión acumulada significativa, pese a la moderación registrada en 2023. Por su parte, las importaciones también aumentaron de USD 16.947,90 millones a USD 30.925,20 millones, lo que refleja una mayor demanda de bienes externos asociada al dinamismo del consumo, la inversión, materias primas y bienes de capital. No obstante, el mayor nivel exportador permitió sostener un superávit comercial de USD 6.226,70 millones en 2025, ligeramente inferior al saldo de 2024 de USD 6.677,00 millones, debido a que las importaciones crecieron con mayor intensidad en el último año.

Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento continúa siendo positivo para una economía dolarizada, al contribuir a la liquidez externa y a la estabilidad del sector externo; sin embargo, la reducción del superávit en 2025 evidencia la necesidad de monitorear la evolución de las importaciones, la concentración de la oferta exportable y la sensibilidad de los ingresos externos frente a precios internacionales y condiciones de demanda global.

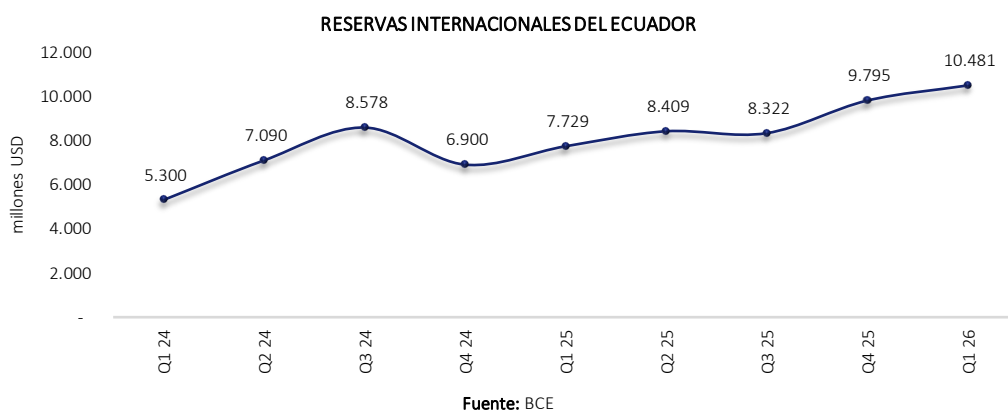
BALANZA COMERCIAL DEL ECUADOR



Fuente: BCE

Las reservas internacionales de Ecuador muestran una trayectoria creciente entre 2024 y el primer trimestre de 2026, al pasar de USD 5.300 millones en el primer trimestre de 2024 a USD 10.481 millones en el primer trimestre de 2026. Este comportamiento refleja una mejora relevante en la posición de liquidez externa del país, con un aumento sostenido desde mediados de 2025 y una aceleración hacia inicios de 2026. La evolución es consistente con el desempeño positivo de la balanza comercial, que mantuvo superávits entre 2020 y 2025, apoyados en el crecimiento de las exportaciones y en una generación neta de divisas favorable para una economía dolarizada. Si bien en 2025 el superávit comercial se redujo ligeramente frente a 2024 por el mayor dinamismo de las importaciones, el saldo externo continuó siendo positivo y contribuyó a fortalecer la disponibilidad de reservas.

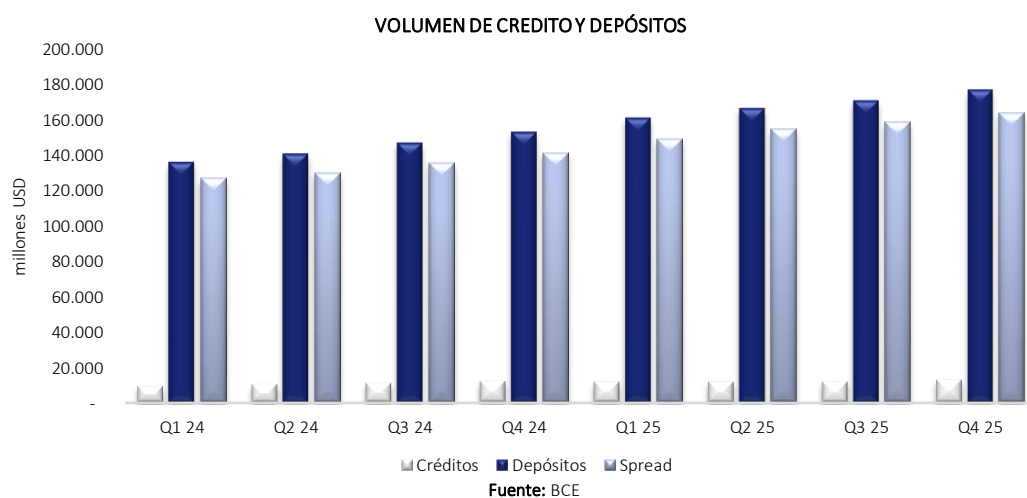
En términos macroeconómicos, el incremento de las reservas internacionales constituye un factor favorable para la estabilidad financiera y monetaria del país, al mejorar la capacidad de respaldo de la dolarización, mitigar presiones de liquidez externa y otorgar mayor margen frente a choques en precios internacionales, flujos comerciales o condiciones de financiamiento externo.



Sistema monetario-financiero

Entre 2024 y 2025, el volumen de depósitos y créditos del sistema financiero ecuatoriano evidenció una tendencia creciente, aunque con una brecha amplia y persistente a favor de las captaciones. Los depósitos pasaron de aproximadamente USD 136.000 millones en el primer trimestre de 2024 a cerca de USD 175.000 millones en el cuarto trimestre de 2025, reflejando una mayor acumulación de liquidez en el sistema, favorecida por la recuperación gradual de la actividad económica, el fortalecimiento de la posición externa del país y la entrada de divisas asociada al superávit comercial y al incremento de reservas internacionales.

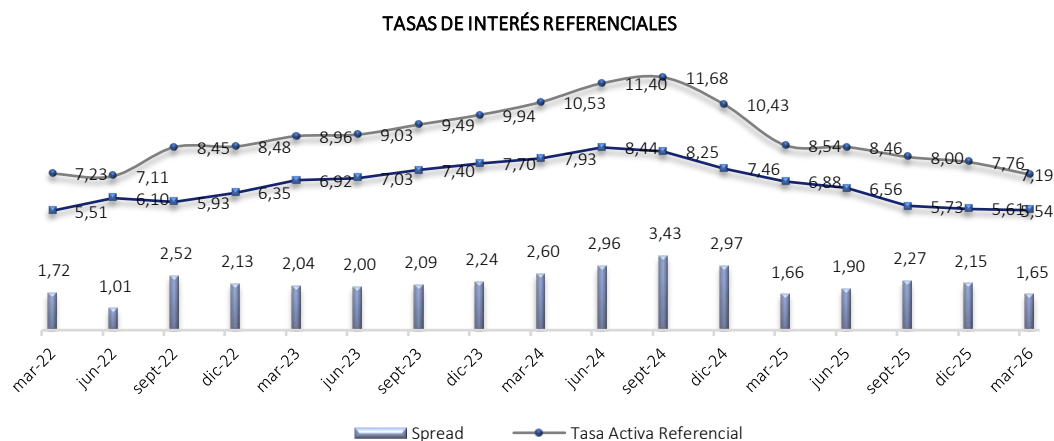
En contraste, el crédito mostró un crecimiento más moderado, desde alrededor de USD 9.000 millones hasta cerca de USD 13.000 millones en el mismo periodo, lo que sugiere una expansión prudente de la colocación, en un contexto en el que las entidades financieras pudieron mantener criterios conservadores de originación debido a la incertidumbre económica, el deterioro previo del mercado laboral, la elevada proporción de empleo inadecuado y la necesidad de preservar calidad de cartera. La diferencia entre depósitos y créditos, representada por el spread del gráfico, se mantuvo elevada y también creciente, lo que evidencia que el aumento de liquidez no se tradujo plenamente en mayor intermediación financiera. Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento refleja un sistema con mayor capacidad de fondeo y respaldo, pero con una demanda y oferta crediticia todavía condicionadas por riesgos de pago, cautela empresarial y una recuperación económica que, aunque positiva, no necesariamente se trasladó con la misma intensidad a inversión productiva y consumo financiado.



Desde la perspectiva de liquidez sistémica, la evolución de las tasas de interés referenciales evidencia un ciclo de mayor presión sobre el fondeo entre 2022 y 2024, seguido de una normalización gradual hacia 2025 y marzo de 2026. El incremento de la tasa pasiva referencial hasta 8,44% en junio de 2024 reflejó una mayor necesidad de las entidades financieras por captar recursos del público, en un contexto de menor holgura de liquidez, mayor

competencia por depósitos y condiciones macroeconómicas más restrictivas. Este escenario también se trasladó a la tasa activa, que alcanzó 11,68% en septiembre de 2024, incorporando mayores costos de fondeo y una percepción de riesgo más elevada en la colocación crediticia. A partir de finales de 2024, la reducción progresiva de la tasa pasiva hasta 5,54% en marzo de 2026 sugiere una mejora en la disponibilidad de recursos dentro del sistema, consistente con el crecimiento de los depósitos, el fortalecimiento de reservas internacionales y la posición externa favorable derivada de superávits comerciales.

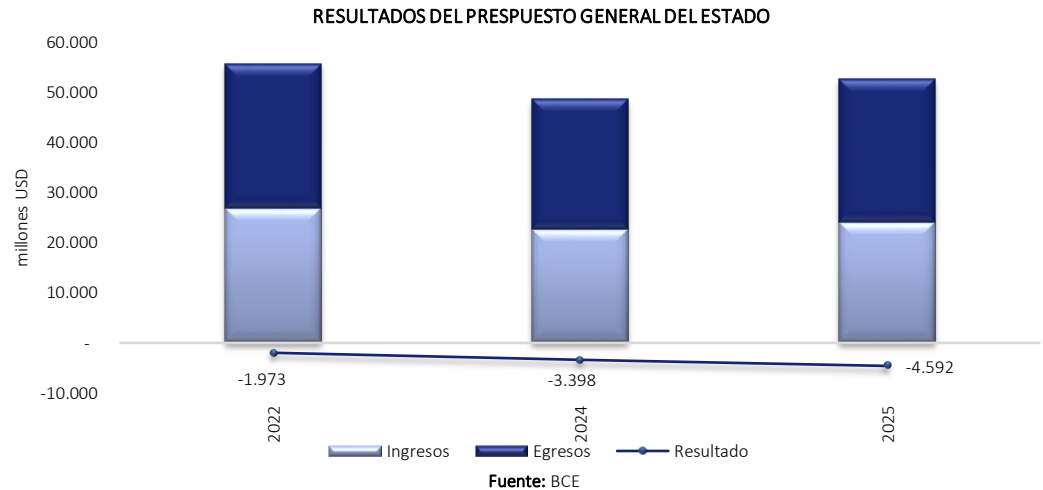
En este contexto, la tasa activa también descendió hasta 7,19%, reflejando menores presiones de liquidez y una recomposición gradual de las condiciones de intermediación. No obstante, el spread se redujo a 1,65%, lo que, si bien evidencia menor tensión en el fondeo, también puede limitar los márgenes financieros del sistema, especialmente si la recuperación del crédito continúa siendo más lenta que el crecimiento de las captaciones.



Sector Fiscal

Entre 2022 y 2025, los resultados del Presupuesto General del Estado evidencian un deterioro progresivo de la posición fiscal, luego de un déficit relativamente menor en 2022. El sector fiscal tuvo resultados negativos pasando de USD 1.973,00 millones en 2022 a USD 3.398,00 millones en 2024 y USD 4.592,00 millones en 2025, reflejando que el nivel de ingresos no fue suficiente para cubrir la estructura de egresos del Estado. Si bien en 2025 los ingresos muestran una recuperación frente a 2024, impulsada en parte por las medidas fiscales implementadas para fortalecer la recaudación, entre ellas el incremento del IVA al 15,00%, ajustes tributarios y contribuciones temporales aplicadas a determinados sectores, los egresos también se incrementaron, manteniendo una brecha fiscal elevada.

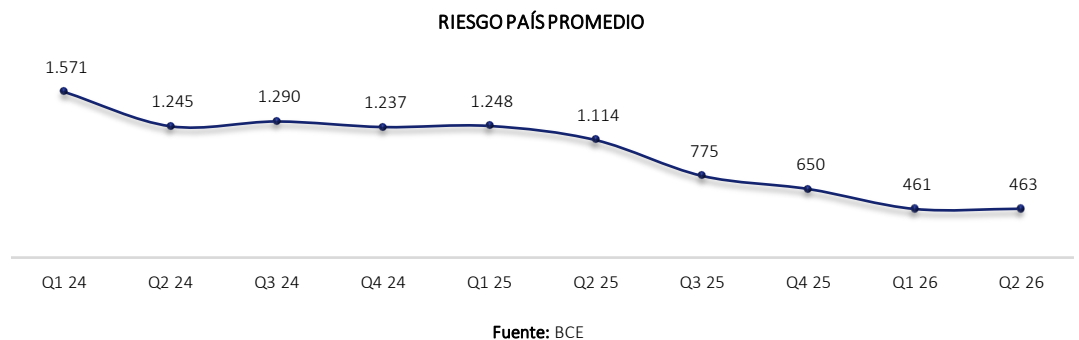
Este comportamiento evidencia que las políticas de consolidación han contribuido a mejorar la liquidez fiscal, pero aún no han logrado revertir el desequilibrio estructural del presupuesto. Desde una perspectiva macroeconómica, la persistencia del déficit mantiene presiones sobre las necesidades de financiamiento público, limita el espacio fiscal para inversión y puede incidir sobre la confianza de los agentes económicos, por lo que el principal desafío continúa siendo fortalecer los ingresos permanentes y mejorar la eficiencia del gasto sin afectar la recuperación de la actividad productiva.



Riesgo Soberano

El riesgo país de Ecuador muestra una reducción significativa entre el primer trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2026, al pasar de 1.571 puntos a 463 puntos, lo que evidencia una mejora sustancial en la percepción de riesgo soberano y en las condiciones de acceso potencial a financiamiento externo. Durante 2024, el indicador se mantuvo en niveles elevados, aunque con una corrección frente al pico inicial, en un contexto marcado por contracción económica, crisis energética, presiones fiscales, inseguridad y menor confianza de los agentes económicos. No obstante, a partir de 2025 se observa una caída más pronunciada, especialmente desde el segundo semestre, consistente con la recuperación del PIB, la estabilidad inflacionaria, el mantenimiento de superávits comerciales, el fortalecimiento de las reservas internacionales y la mejora de la liquidez sistémica reflejada en menores tasas de interés referenciales.

A pesar de que el resultado fiscal continúa siendo deficitario y representa una fuente relevante de presión macroeconómica, las medidas de ajuste tributario y consolidación fiscal contribuyeron a mejorar la percepción de sostenibilidad de corto plazo. En conjunto, la evolución del riesgo país sugiere que los mercados han incorporado una visión más favorable sobre la capacidad del país para sostener la dolarización, generar divisas y atender sus obligaciones financieras; sin embargo, la estabilidad de este indicador dependerá de la continuidad del ajuste fiscal, la capacidad de mantener reservas internacionales elevadas, la sostenibilidad del crecimiento económico y la reducción de vulnerabilidades estructurales asociadas al empleo inadecuado, la dependencia de exportaciones primarias y las necesidades de financiamiento público.



El entorno macroeconómico ecuatoriano configura un escenario de estabilidad relativa con sesgo moderadamente favorable, en el que la recuperación de la actividad, la mejora de la liquidez externa y la reducción del riesgo país contribuyen a fortalecer las condiciones generales para la intermediación financiera y la operación de los agentes económicos. No obstante, la persistencia de desequilibrios fiscales, la aún limitada calidad del empleo y la sensibilidad a factores externos mantienen un nivel de incertidumbre que exige cautela en la evaluación de riesgos, particularmente en lo referente a la sostenibilidad del crecimiento, la capacidad de generación de flujos y la resiliencia ante posibles shocks macroeconómicos.¹

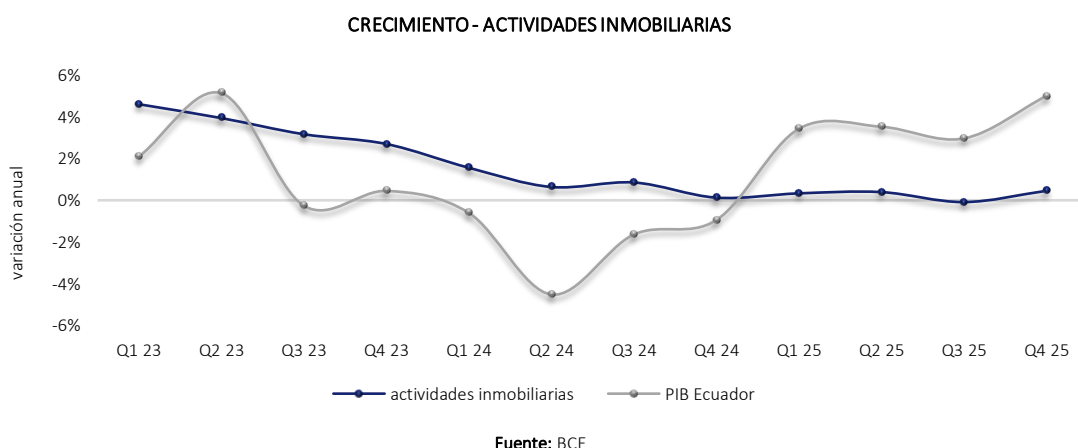
FMI-Informes de perspectivas de la economía mundial (enero 2026)
 Banco Mundial, Global Economic Prospects (enero 2026)
 BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales

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 2023, el crecimiento de las actividades inmobiliarias² 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 2023 y 2025, evidenciado en un crecimiento que pasó de 3,59% en 2023 a 0,79% en 2024 y finalmente a 0,27% en 2025. 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 SRI³. En el año 2025, el sector inmobiliario presentó una variación anual del PIB de 0,45% con respecto al año anterior, continuando con el crecimiento histórico, aunque a menor ritmo.



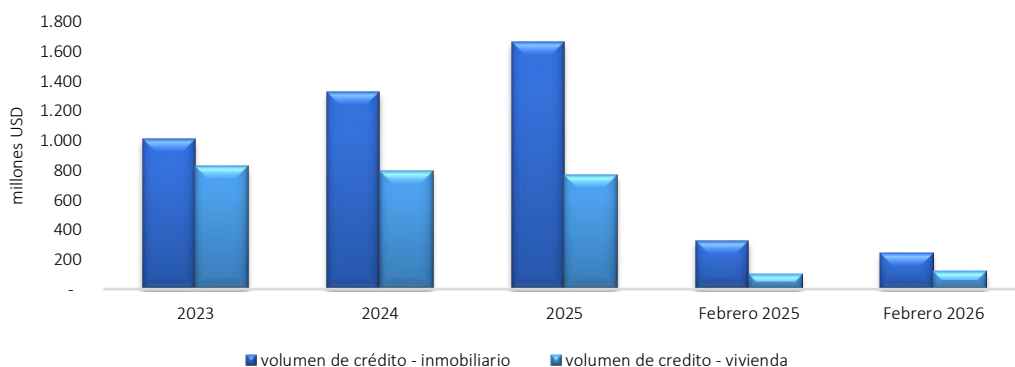
VOLUMEN DE CRÉDITO

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. En 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual, por otro lado, esta cifra fue negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda específicamente, 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. 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.

² La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

³ BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA

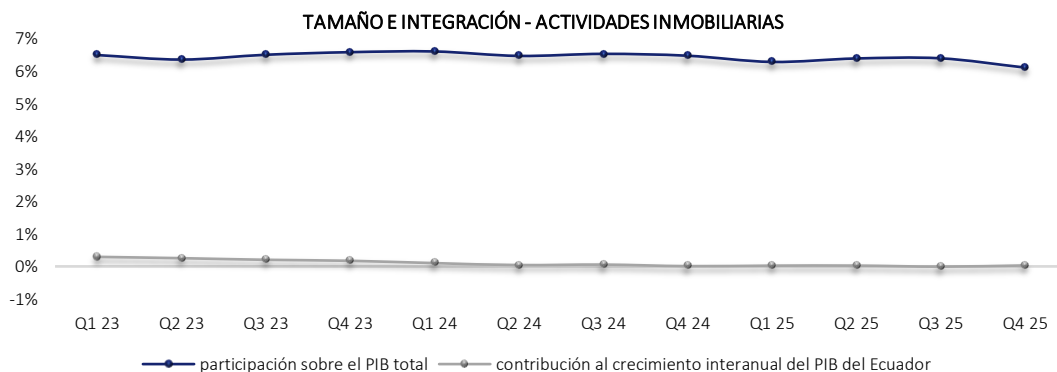


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

En el periodo de enero a febrero de 2026, el crédito inmobiliario otorgado disminuyó 23,93% interanual, con respecto al mismo periodo de 2025. Por otro lado, el crédito de vivienda aumentó un 23,86% interanual en febrero 2026.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,43% 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 2023, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido en su mayoría positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al cierre de 2025, la participación fue de 6,11% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

Entre enero y diciembre de 2025, el Biess consolidó un importante aporte al financiamiento de la economía ecuatoriana, al superar los USD 5.000 millones en colocaciones crediticias⁴. En este contexto, si bien el préstamo quirografario concentró la mayor participación y contribuyó principalmente a la liquidez de los sectores productivo y comercial, el préstamo hipotecario canalizó USD 466,7 millones a través de 7.611 operaciones, evidenciando su relevancia para la dinamización del sector inmobiliario y de la construcción, así como para la generación de empleo y el acceso a vivienda por parte de afiliados y jubilados. Adicional, en enero de 2026, el BIESS redujo la tasa de interés del Préstamo Hipotecario Vivienda Premier de 4,99% a 2,99% en línea con políticas gubernamentales orientadas a facilitar el acceso a vivienda para las familias ecuatorianas. Este acto disminuye el costo del crédito y las cuotas mensuales, ampliando la base de potenciales compradores, lo que podría estimular la demanda de vivienda y como resultado el crecimiento general del sector en 2026.

⁴ <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2025/12/31/biess-entrego-mas-de-2-9-millones-de-creditos-en-beneficio-de-las-familias-ecuatorianas>

En términos de precios, en 2025, el mercado inmobiliario de Quito y Guayaquil evidenció una recuperación gradual y mayor estabilidad, con un desempeño especialmente favorable en el segmento de arriendos⁵. En Guayaquil, los precios de venta se mantuvieron competitivos, con un valor promedio de USD 1.248 por m², mientras que el mercado de alquiler registró un crecimiento anual de 6,2%, superior a la inflación, lo que fortaleció la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. Por su parte, Quito mostró una recuperación más clara en los precios de venta, con un incremento acumulado de 2,9% y un valor medio de USD 1.222 por m², mientras que los arriendos crecieron 10,7% en el año, reflejando un encarecimiento real y una mejora en la relación alquiler/precio. En ambas ciudades, las zonas de mayor valor se concentran en sectores con mejores condiciones de seguridad, equipamiento urbano, servicios y estatus residencial, lo que confirma una reactivación selectiva del mercado habitacional y una mayor atraktividad del alquiler como alternativa de inversión.

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 ambiente⁶. Es por eso por lo que el desarrollo del sector 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 tendencias⁷ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2023	2024	2025	FEB 2025	FEB 2026	VAR ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	2,39%	2,12%	3,44%	0,39%	3,22%	2,83%
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	-1,09%	3,83%	0,19%	0,04%	0,10%	0,06%
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	0,00%	2,26%	0,30%	-0,13%	0,25%	0,38%
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	1,19%	0,72%	1,51%	0,86%	1,49%	0,63%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	40,80%	34,00%	38,80%	37,00%	37,40%	0,40%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	6,20%	3,70%	5,10%	2,10%	2,00%	-0,10%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,91%	10,86%	9,36%	10,91%	9,33%	-1,58%
Tasa activa referencial – VIP	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00%
Tasa activa referencial – VIS	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,98%	-0,01%

Fuente: BCE, INEC

INDICADORES	2023	2024	2025	ENERO 2025	ENERO 2026	VAR ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)*	9.199	9.246	10.029	565	616	9,03%

Fuente: SRI

POSICIÓN COMPETITIVA

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

RANKING ENTIDADES FINANCIERAS POR MONTO TOTAL DE ACTIVOS	2022	2023	2024	2025
Banco Pichincha C.A.	27%	28%	28%	28%
BANCO DEL PACÍFICO S.A.	12%	12%	13%	13%
Banco Guayaquil S.A.	12%	12%	13%	13%
Banco de la Producción S.A. Produbanco	12%	12%	12%	12%
Banco Bolivariano S.A.	8%	8%	8%	8%
Banco Internacional S.A.	8%	8%	8%	8%
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 del Pacífico S.A. como el segundo actor más relevante del sistema financiero privado (12,89% de participación en activos), el proceso de titularización enfrenta un entorno

⁵ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

⁶ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=EI%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

⁷ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

**PERFIL ORIGINADOR-
ADMINISTRADORA**

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

EL ORIGINADOR

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

2025 ACTUALIDAD	BANCO DEL PACÍFICO S.A. se mantiene entre los cinco bancos más importantes del Ecuador. Su trayectoria y posicionamiento le han permitido consolidar una reputación destacada, evidenciando una gestión orientada a criterios económicos, sociales y ambientales.
2024 UTILIDAD NETA HISTÓRICA	En 2024 el Banco registró una utilidad neta histórica (récord) y consolidó su escala de operación, reflejando un desempeño relevante dentro del sistema financiero
2021 EDUCACIÓN FINANCIERA	Con el objetivo de fortalecer la relación con sus grupos de interés y ofrecer un valor agregado, el Banco implementó programas de capacitación financiera, logrando capacitar a 11 mil personas (universitarios, jóvenes, niños y adultos) durante 2022.
2021 CERTIFICACIÓN GUAYAQUIL BIOSEGURA	El Banco se convierte en la primera institución financiera del país en recibir la certificación “Guayaquil Biosegura”, otorgada por el M.I. Municipio de Guayaquil.
2020 REACTÍVATE ECUADOR	Ante la pandemia, el Banco puso en marcha el programa de crédito “Reactívale Ecuador”, orientado a otorgar financiamiento a pequeñas y medianas empresas para contribuir al flujo de crédito durante la emergencia sanitaria.
2019 INICIATIVAS DIGITALES	Como parte de su enfoque de mejora continua, el Banco estrena iniciativas digitales vinculadas a procesos de <i>onboarding</i> , cuentas de ahorro y depósitos a plazo, iniciando de forma más estructurada su transformación digital.
2017 SOPHI	Inauguración del agente virtual SOPHI, a través del cual es posible realizar transacciones y acceder a información relevante para los clientes.
2000 BANCA VIRTUAL	El Banco presenta a sus clientes su Banca Virtual, con la finalidad de facilitar transacciones desde cualquier parte del país, solo con la conexión a Internet.
1992 ECUANET	Creación de ECUANET, una empresa sin fines de lucro que ayudó al país, brindando Internet gratis.
1979 CAJERO AUTOMÁTICO BANCOMÁTICO	El Banco pone en funcionamiento el primer cajero automático, Bancomático, en el país. Siendo el primero en funcionamiento en toda América del Sur.
1975 PRIMER SISTEMA INFORMÁTICO	BANCO DEL PACÍFICO S.A. pone en funcionamiento el primer sistema informático de la banca ecuatoriana, implementando 5 redes de terminales en línea para sus clientes.
1972 CONSTITUCIÓN	BANCO DEL PACÍFICO S.A. fue fundado el 10 de abril de 1972, con un capital de S/. 40 millones, aportado por 447 accionistas de las diversas ciudades del Ecuador. Con su filosofía de brindar créditos a todos los sectores económicos.

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

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

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

Cobertura

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

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

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

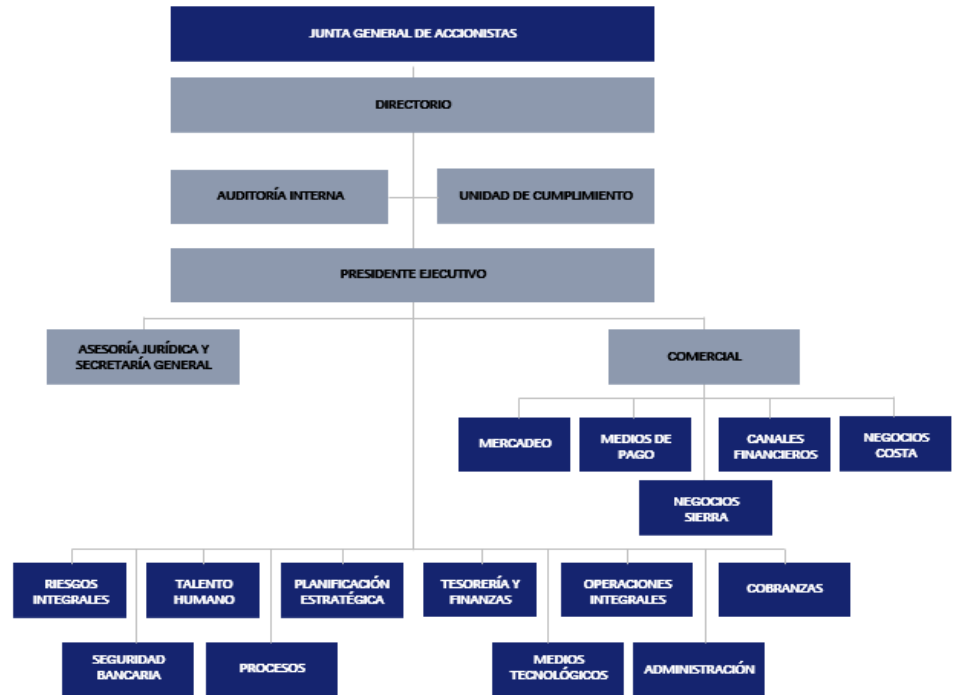
ÍNDICES	2023	2024	2025
Cobertura Patrimonial de Activos	566,47%	431,34%	552,12%
Morosidad de la cartera total	3,92%	3,55%	2,58%
Morosidad cartera de crédito productivo	1,67%	1,28%	0,72%
Morosidad cartera de crédito consumo	5,09%	4,46%	3,79%
Morosidad cartera de crédito inmobiliario	3,42%	4,13%	3,21%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

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

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

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

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



Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

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

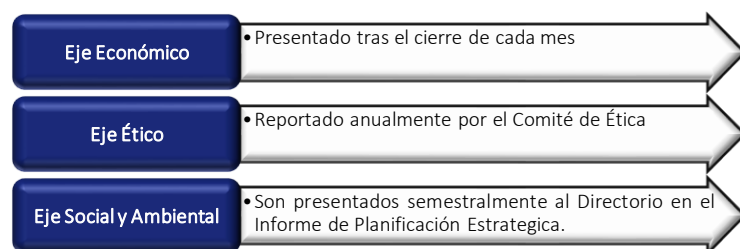
MIEMBROS DEL DIRECTORIO	CARGO
Dávila Toro R.A.	Presidente del Directorio
Panchana Matamoros R.N.	Director principal
Jaramillo Castillo J.F.	Director principal
Orellana Bajaña S.P.	Director principal

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

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

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

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



Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

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

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

Comités no normativos:

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

NEGOCIO

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

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

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

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Estrategia:

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

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

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

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

PRESENCIA BURSÁTIL

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

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Segunda Emisión de Obligaciones Banco del Pacífico	2015	SCVS.INMV. DNAR.15.0003615	70.000.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacífico 1 (VIP-PAC 1)	2017	SCVS.IRQ.DRMV.SAR.2017.00020880	35.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacífico 2 (VIP-PAC 2)	2019	SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471	79.330.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público Pacífico 3 (VISP-PAC 3)	2021	SCVS.IRQ.DRMV. 2021.00000807	122.574.000	Vigente

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público Pacífico 4 (VIS-PAC 4)	2023	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00041974	51.868.000	Vigente

Fuente: SCVS

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

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

Fuente: SCVS

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

PERFIL ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA DE FONDOS

Para el presente proceso FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es la compañía encargada de la administración del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco del Pacífico 3 "VIS-PAC 3".

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

2026 FONDOS DE INVERSIÓN

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

2022 FONDOS ABIERTOS

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

2020 MI FONDO

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

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

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

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

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
C. A. Duque	Ecuador	256.000	32,00%
P. X. Ortiz	Ecuador	328.000	41,00%
Provident Capital Markets PROVCAP S.A.S.	Ecuador	136.000	17,00%
X. A. Paredes	Ecuador	80.000	10,00%
Total		800.000	100,00%
PROVIDENT CAPITAL MARKETS PROVCAP S.A.S.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
P. X. Ortiz	Ecuador	296	29,60%
A. J. Cornejo	Ecuador	352	35,20%
X. A. Paredes	Ecuador	352	35,20%
Total		1.000	100,00%

Fuente: SCVS

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

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

Fuente: SCVS

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, la Fiduciaria dispone de plataformas tecnológicas especializadas y sistemas automatizados para la administración, control y cobranza de activos fiduciarios, lo que contribuye a una gestión eficiente, oportuna y con adecuada trazabilidad de la información. Su participación recurrente en la estructuración y administración

de proyectos estratégicos, tanto del sector público como privado, así como su rol pionero en instrumentos innovadores —como fondos inmobiliarios y vehículos cotizados—, constituyen un respaldo positivo para el adecuado manejo del Fideicomiso.

SERVIDOR MAESTRO (CUSTODIO)

BANCO PACÍFICO S.A. como originador, instruye a FIDUCIA 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. FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en su calidad de agente de manejo del FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO BANCO PACÍFICO 3 “VIS-PAC 3”, mantiene una trayectoria de más de 39 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

PÉRFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco Pacífico 3 fue constituido mediante Escritura Pública el 14 de agosto de 2019 y modificatoria con fecha 04 de diciembre de 2020 ante el Notario Décimo Octavo del cantón Quito entre Banco del Pacífico S.A. en calidad de originador y FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en calidad de Agente de Manejo.

Posteriormente, mediante Resolución SCVS.IRQ.DRMV. 2021.00000807, de fecha 28 de enero de 2021, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó el proceso de titularización de cartera hipotecaria, inscrito en el CPMV el 09 de febrero de 2021 bajo el No. 2021.Q.04.003107 y los valores denominados “VT-PAC 3”.

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:

- Etapa de acumulación, durante la cual se mantiene el saldo insoluto de la emisión de títulos, mediante la reposición de créditos hipotecarios por la porción que se amortice.
- Etapa de repago o amortización, durante la cual, los saldos de los títulos emitidos se amortizan conforme se cancelan los créditos hipotecarios que respaldan la titularización.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Banco del Pacífico S.A.				
Agente de Manejo	FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles				
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)				
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.				
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco del Pacífico S.A.				
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.				
Monto de Emisión	Hasta por USD 122.574.000				
Monto Colocado	USD 122.574.000				
Valor del Activo	USD 122.574.000				
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	69.867.180	69.867.180	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	6.128.700	6.128.700	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	46.578.120	46.578.120	360	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases
Patrimonio de Propósito Exclusivo	Está compuesto por: (i) El aporte inicial; (ii) Los recursos que se integren en el futuro, a cualquier título, al Patrimonio de Propósito Exclusivo; (iii) Los Créditos Hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso; (iv) Los recursos generados por los créditos hipotecarios; (v) Los recursos recaudados por la emisión de los valores a cargo del VIS-PAC 3 ; (vi) Los bienes en que invierta el VIS-PAC 3 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 VIS-PAC 3 .				
Etapas	Etapa de acumulación: el Fideicomiso Mercantil VIS-PAC3 adquirió del Originador, cartera hipotecaria que cumplió los criterios de elegibilidad. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generarán cuentas por pagar del 62% sobre el saldo de capital de la liquidación de estas ventas, del Fideicomiso de Titularización a favor del Originador y el 38% del saldo de capital de las ventas de cartera serán cancelados por el Fideicomiso de Titularización en efectivo. Etapa de amortización: una vez concluida la etapa de acumulación, el Agente de Manejo inició el proceso de titularización.				
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E respecto de las Clases A2-P y A1 y subordinación de pago de la Clase A2-P respecto a 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	marzo 2021				
Fecha de Vencimiento	marzo 2051				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 90,94% es cartera por vencer, 7,15% es cartera vencida y 1,91% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 120 a 316 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 250 a 300 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA	ABRIL 2026
Tipo	Cartera hipotecaria de vivienda
Número de créditos	1.925 créditos
Saldo de capital promedio	USD 48.519,20
Tasa promedio ponderada	4,88%
Tasa promedio efectiva	4,99%
Relación Deuda - Avalúo:	75,13%
Relación Cuota - Ingreso:	25,03%
Plazo mínimo	120 meses
Plazo máximo	316 meses
Plazo transcurrido promedio	75 meses
Plazo remanente promedio	195 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

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

La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso VISP-PAC 3 muestra, a abril de 2026, una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 25,03%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) promedio ponderado de 75,13% %, cumpliéndose lo expuesto anteriormente, es decir, se cumple con los límites que establece el Fideicomiso en su contrato.

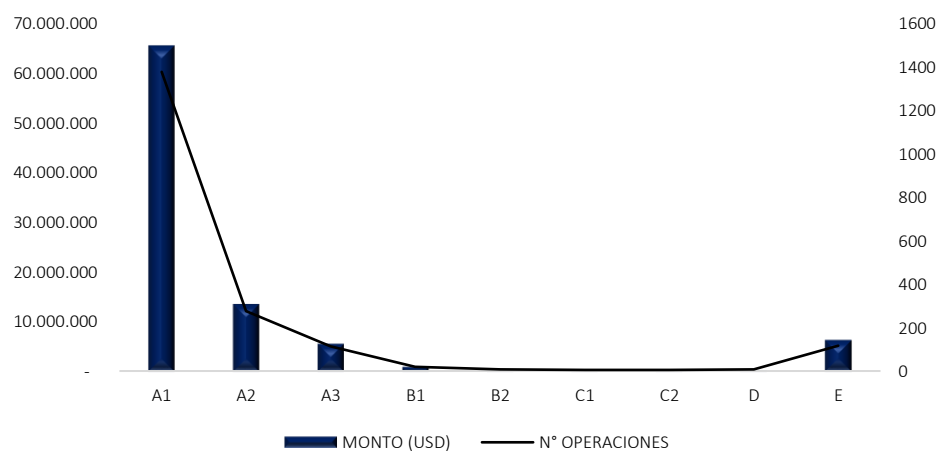
DISTRIBUCIÓN CARTERA

DISTRIBUCIÓN CARTERA	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN	#OPERACIONES	PARTICIPACIÓN
Menor a USD 10.000,00	25.267	0,03%	3	0,16%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	182.318	0,20%	11	0,57%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	2.414.883	2,59%	91	4,73%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	9.867.764	10,57%	275	14,29%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	24.932.612	26,69%	543	28,21%
Entre USD 50.001,00 y USD 60.000,00	46.242.783	49,51%	851	44,21%
Mayor a USD 60.001,00	9.733.829	10,42%	151	7,84%
Total	93.399.457	100,00%	1.925	100,00%

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

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 30 de abril 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 total de USD 65.632.094. El 9,06% del total de la cartera estuvo vencida o no devengó intereses y son aquellas operaciones comprendidas entre las calificaciones B1 y E.

DISTRIBUCIÓN CARTERA POR CALIFICACIÓN CREDITICIA



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

La estructura de la cartera de acuerdo con su distribución geográfica muestra concentración en la ciudad de ciudad de Guayaquil con 27,86% seguido por la ciudad de Quito con 22,29% e Ibarra con 14,74%. El resto de las plazas representaron el 35,00%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (ABRIL 2026)	PARTICIPACIÓN
Ambato	5,23%
Babahoyo	1,62%
Cuenca	1,71%
Daule	0,58%
Esmeraldas	1,41%
Guayaquil	27,86%
Ibarra	14,74%
La Libertad	0,28%
Loja	1,48%
Machala	4,97%
Manta	5,79%
Milagro	0,59%
Portoviejo	1,47%
Quevedo	0,37%
Quito	22,29%
Riobamba	5,89%
Santo Domingo	3,71%
Total	100,00%

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

FLUJO DE PAGOS

Al 30 de abril 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
2021	6.346.204	4.794.572	-	453.035	-	38.413
2022	4.245.884	5.479.648	-	549.134	-	46.560
2023	3.248.223	5.156.177	-	549.134	-	46.560
2024	2.910.848	4.902.769	-	549.134	-	46.560
2025	3.372.091	4.633.375	-	549.134	-	46.560
2026	1.674.521	1.472.339	-	183.045	-	15.520
Total	21.797.771	26.438.880	-	2.832.616	-	240.171

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

Ampliando lo descrito en la tabla anterior, se detalla que el saldo de capital por pagar a los inversionistas es de USD 100.776.229 correspondientes a las Clases A1 (USD 48.069.409), A2-P (USD 6.128.700) y A2-E (USD 46.578.120), que se mantienen vigentes a abril de 2026, y un total pagado a los inversionistas por USD 21.797.771 de capital y USD 29.511.666 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
A1	69.867.180	21.797.771	26.438.880	48.236.650	48.069.409
A2-P	6.128.700	-	2.832.616	2.832.616	6.128.700
A2-E	46.578.120	-	240.171	240.171	46.578.120
Total	122.574.000	21.797.771	29.511.666	51.309.437	100.776.229

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

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado de capital por USD 29.175.303, provenientes de los abonos a cuotas en un 69,02% y por ventas en un 16,17%, el restante 14,46% es producto de abonos extraordinarios y pre-cancelaciones. Además de los intereses correspondientes a cada una de las cuotas cobradas.

AÑO	ABONOS EXTRAORDINARIOS (USD)	PRECANCELACIONES (USD)	PAGOS NORMALES Y ABONOS A CUOTAS (USD)	VENTAS (USD)	TOTAL RECAUDACIÓN CAPITAL (USD)
2019	1.745	-	175.111	-	176.856
2020	166.158	156.105	1.848.541	2.930.356	5.101.160
2021	298.382	422.653	3.222.913	-	3.943.949
2022	368.683	244.294	3.338.145	1.245.603	5.196.725
2023	383.186	364.362	3.352.854	77.778	4.178.179
2024	241.401	309.381	3.484.438	42.269	4.077.490
2025	376.633	662.933	3.532.940	-	4.630.694
2026	56.257	165.568	1.181.304	421.174	1.870.251
Total	1.892.447	2.325.296	20.136.245	4.717.180	29.175.303

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

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 30.411.845, 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 garantizada por los activos remanentes del Fideicomiso luego del pago de todas las clases.

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

Etapas de acumulación

- Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y 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.

Etapas de amortización

- 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 abril de 2026, se mantienen vigentes todas las Clases (A1, A2-P y A2-E). En consecuencia, la Clase A1 contó con una cobertura de 109,65% (104,48% en diciembre 2025).

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		ABRIL 2026	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
A1	69.867.180	75,44%	48.069.409	109,65%
A2-P	6.128.700	-	6.128.700	-
A2-E	46.578.120	-	46.578.120	-
Total	122.574.000		100.776.229	

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

El saldo de cartera titularizada, al 30 de abril de 2026, mantiene una cobertura ajustada sobre saldo por pagar a los inversionistas.

ACTIVOS FIDEICOMISO/SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	ACTIVOS FIDEICOMISO (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,00	101.188.171	100.776.229

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

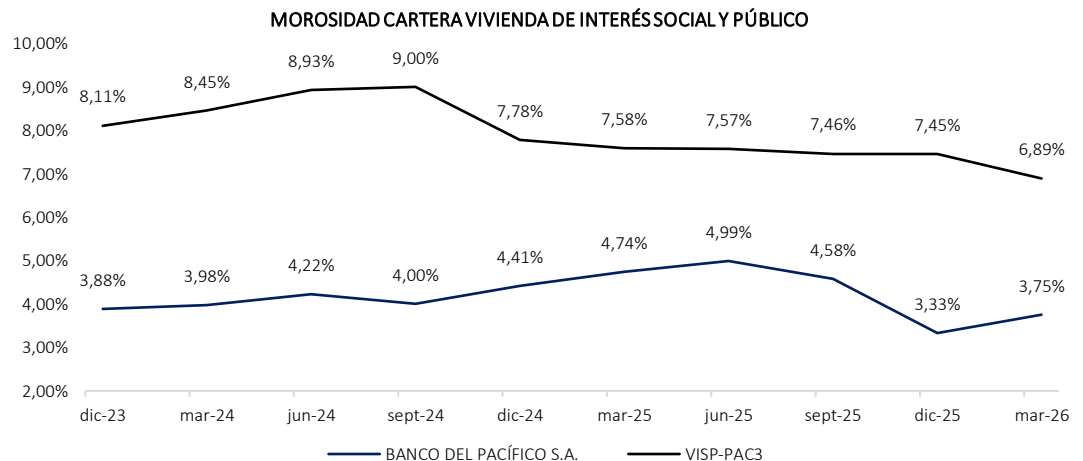
SINIESTRALIDAD

CLASES	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SALDO CAPITAL (USD)	SINIESTRALIDAD/SALDO
A1, A2-P y A2-E	2.317.853	100.776.229	2,30%

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

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 30 de abril de 2026, USD 2.317.853 sean pérdida y se espera que de acuerdo con el escenario planteado una pérdida aproximada de 2,30%. 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.

La morosidad ampliada de la cartera titularizada del FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO BANCO PACÍFICO 3 - VIS-PAC 3 evidencian una tendencia decreciente. 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. Si bien la estructura de amortización podría generar un incremento gradual de la morosidad relativa conforme disminuye el saldo de la cartera, el riesgo para la clase privilegiada se mantiene controlado gracias a los mecanismos de subordinación y cobertura. Adicionalmente, la administración ha ejecutado acciones de recuperación y normalización crediticia que contribuyen a mitigar el deterioro de la cartera. Estas medidas se enmarcan en la gestión aplicada por Banco del Pacífico S.A., que incluye refinanciamientos, reestructuraciones, condonaciones parciales y gestión prelegal y legal, lo cual ha contribuido a que la cartera mantenga una tendencia decreciente de morosidad durante el último año, aunque sus indicadores continúan ubicándose por encima de los observados en otras carteras VIS-P titularizadas en períodos similares.



Fuente: 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	18,61%	1,75%	2,00%
Probable	76,78%	2,05%	1,00%
Pesimista	81,98%	2,30%	1,00%

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

En la actualidad con la cartera en libros del Fideicomiso, la morosidad de la cartera vencida más aquella que no devenga interés alcanza 9,06% sobre saldo actual (9,35% a octubre 2025), 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.

Como complemento al análisis de morosidad, siniestralidad y mecanismos de garantía, se incorporó un ejercicio de suficiencia de flujos bajo escenarios de estrés. El modelo parte de los flujos proyectados de la cartera vigente a abril de 2026 y los contrasta con el cronograma remanente de pago de los valores emitidos, considerando la caja inicial disponible, los gastos operativos del fideicomiso, la siniestralidad proyectada y la prelación contractual

de pagos. En este sentido, el ejercicio prioriza la atención de gastos, intereses y capital de la Clase A1, para posteriormente asignar los flujos remanentes a las clases subordinadas conforme al mecanismo de subordinación previsto en la estructura.

ESCENARIO	REDUCCIÓN DEL RECAUDO PROYECTADO	RESULTADO CLASE A1	COBERTURA / LECTURA TÉCNICA
Base	0,00%	Cumple	Flujo suficiente bajo condiciones proyectadas.
Estrés leve	10,00%	Cumple	Mantiene holgura frente al servicio de deuda privilegiado.
Estrés moderado	20,00%	Cumple	La subordinación continúa absorbiendo desviaciones de flujo.
Punto de quiebre estimado	22,50%	Límite técnico	Reducción máxima aproximada del recaudo antes de comprometer la suficiencia de la Clase A1.
Estrés alto	30,00%	No cumple	Escenario superior al punto de quiebre; el flujo estresado no permite amortizar íntegramente la Clase A1 dentro del horizonte legal o genera presión sobre su pago oportuno.
Estrés severo	40,30%	No cumple	Escenario superior al punto de quiebre; el flujo estresado no permite amortizar íntegramente la Clase A1 dentro del horizonte legal o genera presión sobre su pago oportuno.

Elaborador por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Sobre el escenario base se aplicaron reducciones progresivas del recaudo proyectado, como aproximación al efecto combinado de mayor mora, rezago de cobranza y menor recuperación oportuna. Bajo los supuestos aplicados, la Clase A1 mantiene suficiencia de flujos para atender intereses y amortizar capital hasta una reducción aproximada de 22,50% del recaudo proyectado. Este resultado evidencia que el tramo privilegiado conserva capacidad de absorción frente a desviaciones adversas en la generación de flujos, apoyado en la prelación de pagos y en la subordinación de las clases A2-P y A2-E.

El resultado no debe interpretarse como una estimación puntual de morosidad futura, sino como una medición de tolerancia de flujo. La morosidad observada corresponde a una fotografía del saldo vencido y no devenga a la fecha de corte, mientras que el ejercicio de estrés mide la capacidad de la estructura para absorber reducciones hipotéticas en la cobranza proyectada. En consecuencia, el mecanismo de subordinación continúa protegiendo a la Clase A1 frente a desviaciones relevantes del activo subyacente, mientras que las clases A2-P y A2-E mantienen una exposición residual superior al comportamiento efectivo de las recuperaciones y de los activos remanentes del fideicomiso.

Es importante destacar que la cartera remanente a la liquidación del Fideicomiso se transfiere al tenedor de la clase subordinada y que los haberes de los inversionistas de las clases A1 se encuentran en etapa de amortización. En otras palabras, el riesgo de morosidad si lo hubiera, lo asume el tenedor actual. Debe puntualizarse, además, que la cartera pendiente de cobro está garantizada por hipotecas con una relación deuda avalúo (DAV) del 75,13%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro. En consecuencia, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., que el Fideicomiso está en capacidad de cubrir los montos pendientes de pago.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de abril de 2026 contabilizaron USD 101.188.171 compuestos principalmente de cartera de créditos (92,30%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 101.187.171 compuestos casi en su totalidad por los valores en circulación (99,99%). El patrimonio, compuesto únicamente por el capital social fue de USD 1.000.

Los gastos que tuvo el Fideicomiso alcanzaron la suma de USD 1.769.856, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (96,46%), mientras que los ingresos fueron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (83,33%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (ABRIL 2026)	MONTO (USD)
Activos	101.188.171
Activo corriente	12.257.328
Fondos disponibles	263.072
Cartera de créditos	10.448.763
<i>Por vencer</i>	3.513.530
<i>Cartera reestructurada por vencer</i>	139.556
<i>Cartera que no devenga intereses</i>	115.641
<i>Cartera reestructurada que no devenga interés</i>	5.825
<i>Cartera vencida</i>	6.167.406
<i>Cartera reestructurada vencida</i>	506.804
Cuentas por cobrar	1.544.979

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (ABRIL 2026)	MONTO (USD)
Otros activos	514
Activo no corriente	88.930.843
Cartera de créditos l/p	82.950.694
<i>Por vencer</i>	77.967.948
<i>Cartera reestructurada por vencer</i>	3.315.952
<i>Cartera que no devenga intereses</i>	1.459.409
<i>Cartera reestructurada que no devenga interés</i>	207.384
Bienes realizables	0
Otros activos	5.980.149
Pasivos	101.187.171
Pasivo corriente	4.860.871
Cuentas por pagar	23
Obligaciones inmediatas	4.858.492
Otras obligaciones corrientes	2.355
Pasivo no corriente	96.326.300
Valores en circulación l/p	96.326.300
Patrimonio	1.000
Capital social	1.000
Gastos	1.769.856
Gastos financieros	1.707.188
Gastos de operación	62.669
Ingresos	1.769.856
Ingresos financieros	1.474.738
Otros ingresos	295.119

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

La estructura del Fideicomiso VISP-PAC 3 ha mostrado un comportamiento operativo y de flujos consistente con lo previsto en su diseño, permitiendo atender de forma oportuna las obligaciones de la Clase A1 desde el inicio de la amortización en 2019. La recuperación acumulada de capital e intereses, junto con una proporción relevante de pagos ordinarios y precancelaciones, ha contribuido a sostener la liquidez del esquema. Este desempeño se ve reforzado por el mecanismo de subordinación entre clases, que otorga prelación a la Clase A1 y ha incrementado progresivamente su nivel de cobertura hasta 109,65%, además del respaldo real de la cartera mediante hipotecas de primer grado y coberturas de seguros, lo que fortalece la capacidad de absorción de pérdidas bajo escenarios de estrés.

No obstante, el fideicomiso enfrenta presiones moderadas derivadas del deterioro de la cartera, reflejado en una morosidad consolidada del 9,06%, presión sobre el margen financiero contable, 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 Social y Público Banco Pacífico 3 ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre

Presidente Ejecutivo

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

FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en junio 2020

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

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

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

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