GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la categoría de AAA para la clase A1 y B (-) para las clases A2-P y A2-E del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 – VIP-PAC2". en comité de revisión No. 300-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 07 de agosto de 2026; con base en la estructuración de la titularización y otra información relevante con fecha 30 de junio de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471 del 25 de marzo de 2019 por un monto de USD 79.330.000).

DEFINICIONES DE CATEGORÍA

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

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

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

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

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

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

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

- El sector inmobiliario–hipotecario se mantuvo como un pilar relevante de la economía ecuatoriana en 2025, con una participación cercana al 6,4% del PIB y un aporte positivo —aunque moderado— al crecimiento, en un contexto todavía condicionado por inseguridad, incertidumbre política y mayores costos de financiamiento. Tras desacelerarse el crecimiento de la actividad inmobiliaria desde 2022 (5,11%) hasta 2024 (1,34%), en 2025 el VAB registró un avance marginal (al tercer trimestre: +0,47% interanual), mientras el mercado mostró señales de recuperación principalmente por el dinamismo de los arriendos y la estabilización/recuperación de precios en plazas como Quito y Guayaquil. En el frente financiero, el crédito a actividades inmobiliarias creció con fuerza en 2025 (+25,39% anual), pero el crédito para vivienda continuó contrayéndose (-4,14%), influido por la menor colocación del BIESS —actor clave del segmento—, pese a iniciativas como convenios con el sector constructor y programas con tasas preferenciales para reimpulsar la demanda; así, el desempeño del sector hacia adelante dependerá de mayor estabilidad macro y política, impulso a la inversión privada y condiciones crediticias que permitan sostener la recuperación.

- FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles cuenta con una trayectoria consolidada como agente de manejo y administrador de patrimonios autónomos, con experiencia probada en titularizaciones y en la gestión de portafolios fiduciarios tanto del sector público como privado. Su estructura operativa se apoya en manuales de políticas, procedimientos y controles internos que permiten una administración técnica y prudencial de los activos, así como en plataformas tecnológicas especializadas para recaudación, monitoreo y gestión de cartera. La administradora maneja un patrimonio fiduciario significativo y ha demostrado capacidad para ejecutar procesos de control, seguimiento y reporte consistentes con los requerimientos regulatorios. Su desempeño operativo, transparencia y robustez institucional constituyen un soporte positivo para la gestión del fideicomiso y la adecuada administración de los flujos destinados a atender los títulos emitidos.

- Desde la perspectiva de la calidad y valoración de la cartera, el activo subyacente está compuesto por créditos hipotecarios de vivienda de interés público, con adecuados indicadores de riesgo crediticio y de garantía,

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA/AA/AA	ago-2019	PCR
AAA/AA/AA	feb-2020	PCR
AAA/AA/AA	ago-2020	PCR
AAA/AA/AA	feb-2021	PCR
AAA/AA/AA	ago-2021	PCR
AAA/B-/B-	feb-2022	BankWatch
AAA/B-/B-	ago-2022	BankWatch
AAA/B-/B-	feb-2023	BankWatch
AAA/B-/B-	ago-2023	BankWatch
AAA/B-/B-	feb-2024	BankWatch
AAA/B-/B-	ago-2024	BankWatch
AAA/B-/B-	feb-2025	GlobalRatings
AAA/B-/B-	ago-2025	GlobalRatings
AAA/B-/B-	feb-2026	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

tales como una relación deuda-avalúo promedio de 66,30% y una relación cuota-ingreso de 24,00%, complementados por coberturas de seguro del 100% tanto sobre el avalúo del inmueble como sobre el saldo insoluto mediante desgravamen. Si bien la morosidad consolidada de la cartera (vencida y no devengada) alcanza el 8,32%, este nivel se mantiene dentro de los escenarios previstos en la estructuración y resulta consistente con el comportamiento histórico del portafolio y con el perfil social del segmento atendido.

- Al 30 de junio de 2026, los flujos generados por la cartera —provenientes mayoritariamente del pago regular de cuotas y, en menor medida, de precancelaciones— han permitido cumplir de forma puntual con el servicio de capital e intereses de la Clase A1, manteniéndose además un saldo de activos del fideicomiso que cubre 1,00 veces el saldo pendiente de pago a inversionistas, reflejando un adecuado respaldo financiero de la estructura. Además, el calce de flujos se evalúa positivamente, dado que los plazos remanentes promedio de la cartera (169 meses) y su estructura de amortización permiten atender el cronograma de pagos de los valores emitidos conforme a la prelación contractual. Los mecanismos de control implementados por el Administrador de la Cartera, apoyados en sistemas de administración y cobranza, junto con el seguimiento periódico del comportamiento de la cartera y de los indicadores de cobertura, contribuyen a mitigar riesgos operativos y de descalce, reforzando la sostenibilidad financiera del esquema de titularización.

- En cuanto a las Clases A2-P y A2-E, ambas subordinadas, la capacidad de pago es más limitada, dado que estas series deberán absorber proporcionalmente cualquier insuficiencia de flujos destinada a cubrir los costos financieros y gastos operativos del fideicomiso. La evaluación de estas clases subordinadas refleja su mayor exposición al desempeño de la cartera hipotecaria, por lo que su capacidad de pago dependerá de que los activos subyacentes mantengan una calidad crediticia favorable y de que los gastos del fideicomiso se mantengan dentro de los niveles previstos en el diseño original.

- En cuanto al índice de siniestralidad, bajo un escenario pesimista se estiman pérdidas equivalentes al 1,50% del saldo en circulación, las cuales se encuentran plenamente cubiertas por los mecanismos de garantía establecidos en la titularización. La subordinación entre clases permite que los eventuales faltantes de flujo se imputen inicialmente a las Clases A2-P y A2-E, preservando la prioridad de pago de la Clase A1, cuya cobertura a junio de 2026 se incrementó hasta 137,30% como resultado de la amortización progresiva de su capital. Este diseño evidencia una adecuada alineación entre el nivel de riesgo de la cartera y la protección estructural definida en el fideicomiso.

FACTORES DE RIESGO

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

- El deterioro macroeconómico, la caída del ingreso real de los hogares y eventos sistémicos pueden afectar la capacidad de pago de los deudores hipotecarios VIP, generando tensiones en los flujos del fideicomiso. Este riesgo se atenúa por la naturaleza madura de la cartera, la baja relación deuda/avalúo y las políticas de cobranza del originador, que reducen la probabilidad de incumplimientos prolongados.

- Cambios en la normativa de la Economía Popular y Solidaria, mercado de valores o disposiciones relativas a vivienda VIP podrían modificar las condiciones operativas del fideicomiso. La mitigación proviene de que los contratos fiduciarios y su estructura fueron aprobados previo a la emisión y no requieren adecuaciones sustantivas durante la vigencia del programa.

- Posibles fallas tecnológicas o pérdidas de información podrían afectar la continuidad operativa del fideicomiso. Este riesgo se mitiga a través de los sistemas especializados de administración, políticas de respaldo, contingencia y automatización implementadas por FIDUCIA S.A., que garantizan la trazabilidad y recuperación de información.

- En escenarios de incumplimiento, la dación en pago podría resultar en activos inmobiliarios de lenta realización. No obstante, este riesgo es marginal dada la madurez de la cartera y el amplio diferencial entre el valor de los bienes hipotecados y el saldo de deuda, lo que hace improbable que el fideicomiso enfrente pérdidas materiales por esta vía.

- La mora es absorbida inicialmente por la clase subordinada conforme a la estructura de subordinación. Con siniestralidad esperada cercana al 1,50%, el riesgo se encuentra cubierto por las garantías internas del esquema. El riesgo de pérdida considera únicamente créditos con más de 90 días en mora y no incorpora recuperaciones judiciales, lo que confiere un enfoque conservador al análisis.

- Variaciones en recuperaciones, precancelaciones o incrementos abruptos de mora pueden afectar el calce. Sin embargo, el esquema de prelación y la estructura de pagos priorizan a la Clase A1, que mantiene una relación activos/obligaciones de 1,00 veces, suficiente para soportar los escenarios de estrés evaluados.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA	
Originador	Banco del Pacífico S.A.
Agente de Manejo	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco del Pacífico S.A.
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.
Monto de Emisión	Hasta por USD 79.330.000,00
Monto Colocado	USD 79.330.000,00
Valor del Activo	USD 79.330.000,00
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contras los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Es el resultado de dividir:(i) La sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los Créditos Hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) La suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos Hipotecarios.

CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	45.218.100	45.218.100	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	3.966.500	3.966.500	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	30.145.400	30.145.400	360	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases

Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y Clase A2-P, respecto de la clase A1.
Objetivo	▪ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. ▪ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. ▪ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.
Fecha de Emisión	mar-19
Fecha de Vencimiento	mar-49

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

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

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre.
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025 – 2026

El entorno macroeconómico ecuatoriano mostró una recuperación durante 2025 y mantuvo una trayectoria expansiva durante el primer semestre de 2026, respaldada por el crecimiento de la actividad económica, el fortalecimiento de la liquidez externa y la expansión del crédito. La recuperación continúa siendo heterogénea y coexiste con limitaciones estructurales relacionadas con la calidad del empleo, el déficit fiscal, las necesidades de financiamiento público y la exposición a choques externos. Las condiciones generales resultan más favorables que las observadas en 2024, aunque la capacidad de pago de los agentes económicos permanece sensible a la evolución del ingreso, los costos de producción, las tasas de interés y la liquidez del sistema.

ENTORNO INTERNACIONAL Y PERSPECTIVAS

El entorno internacional se mantendría caracterizado por una expansión moderada de la actividad económica durante 2026, con un desempeño relativamente más favorable de las economías emergentes frente a las avanzadas. La inversión vinculada con la tecnología y la inteligencia artificial continuaría respaldando determinados sectores; sin embargo, las tensiones geopolíticas, la incertidumbre comercial y la volatilidad de los mercados financieros mantienen un escenario de riesgos elevados.

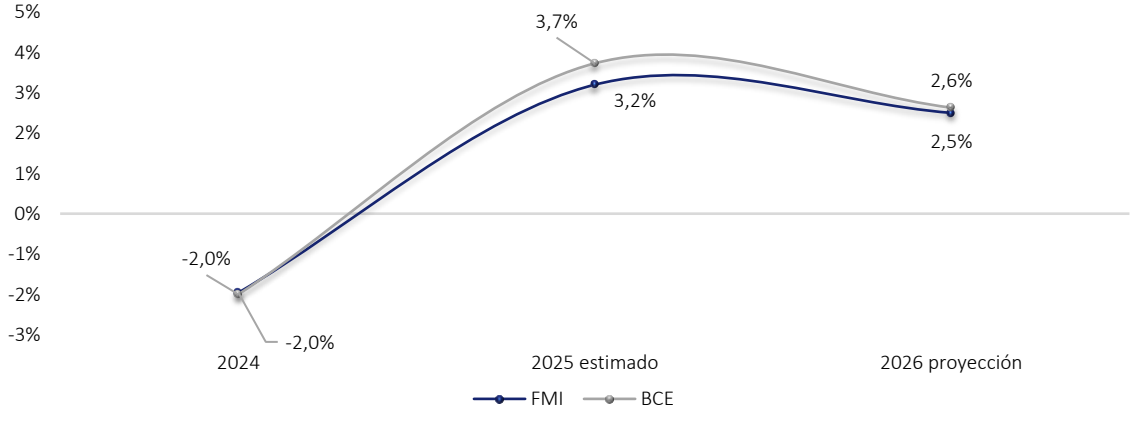
La inflación mundial continuaría moderándose gradualmente, aunque su trayectoria permanecería condicionada por posibles alteraciones en las cadenas de suministro, variaciones en los precios de la energía y los alimentos, y cambios en las políticas comerciales. La evolución de las tasas internacionales será determinante para las condiciones de financiamiento de las economías emergentes, debido a su incidencia sobre el costo de la deuda, los flujos de capital y la percepción de riesgo soberano.

Para Ecuador, una economía dolarizada y dependiente de las exportaciones de productos primarios, el desempeño internacional influye directamente sobre la disponibilidad de divisas, la liquidez interna y la capacidad de financiamiento. Una desaceleración de los principales socios comerciales, una caída de los precios del petróleo y de otros productos de exportación o un endurecimiento de las condiciones financieras internacionales podrían limitar los ingresos externos y elevar el costo de acceso al crédito. Una moderación sostenida de la inflación mundial, una reducción gradual de las tasas internacionales y una demanda externa estable favorecerían el comercio, el financiamiento y la actividad productiva nacional.

ACTIVIDAD ECONÓMICA LOCAL

La economía ecuatoriana creció 3,7% durante 2025, según el Banco Central del Ecuador, luego de la contracción de 2,0% registrada en 2024. Para 2026, el Fondo Monetario Internacional proyecta una expansión de 2,5%, mientras que el Banco Central prevé un crecimiento de 2,6%. Las perspectivas anticipan la continuidad de la fase expansiva, aunque a un ritmo más moderado frente a la recuperación observada durante el año anterior.

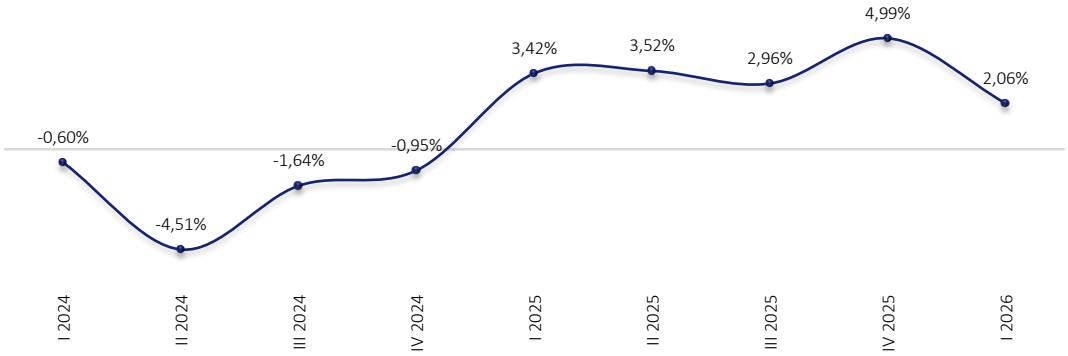
CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA



Fuente: FMI, BCE

Durante el primer trimestre de 2026, el PIB creció 2,1% en términos interanuales, confirmando la continuidad de la fase expansiva, aunque con una moderación frente al ritmo registrado durante varios trimestres de 2025. El crecimiento estuvo respaldado principalmente por la demanda interna, en particular por el consumo de los hogares y la inversión, lo que sugiere una mejora gradual de la actividad productiva y de las condiciones de demanda.

VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL ECUADOR



Fuente: BCE

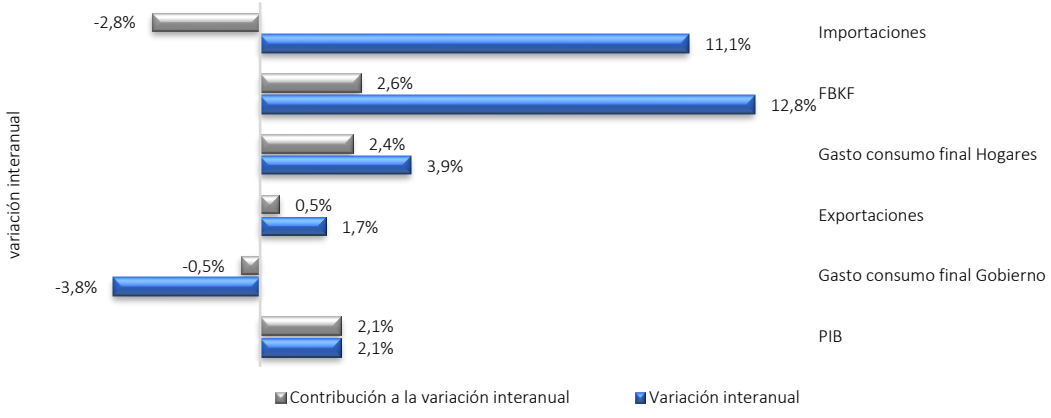
El consumo de los hogares aumentó 3,9% y aportó 2,4 puntos porcentuales al crecimiento económico. Este comportamiento estuvo relacionado con una mayor demanda de alimentos y servicios, el incremento del crédito, el ingreso de remesas y una mejora de la liquidez. La sostenibilidad del consumo dependerá de la evolución del empleo, los ingresos reales y las condiciones de financiamiento, considerando que la elevada participación del empleo inadecuado continúa limitando la estabilidad económica de una parte importante de los hogares.

Por su parte, la Formación Bruta de Capital Fijo creció 12,8% y contribuyó con 2,6 puntos porcentuales al PIB, impulsada por la construcción y por la adquisición de maquinaria, vehículos y equipos de transporte. Este resultado evidencia una recuperación de la inversión durante el período. Su sostenibilidad dependerá de que el dinamismo se mantenga en los siguientes trimestres y se extienda a un conjunto amplio de actividades productivas.

En el sector externo, las exportaciones crecieron 1,7%, favorecidas principalmente por las ventas de camarón elaborado y minerales. En contraste, las importaciones aumentaron 11,1%, debido a una mayor adquisición de materias primas, bienes de capital y productos asociados con la recuperación del consumo y la inversión. Si bien este crecimiento restó 2,8 puntos porcentuales al PIB desde el enfoque del gasto, también refleja una mayor demanda de insumos y equipos destinados a la actividad productiva. Una expansión sostenida de las importaciones por encima de las exportaciones podría reducir el aporte del sector externo y disminuir gradualmente el superávit comercial.

El consumo final del Gobierno disminuyó 3,8%, en un contexto de mayor restricción fiscal y menores niveles de gasto público. Esta contracción limitó el aporte del sector público al crecimiento y evidencia que la recuperación económica se apoyó principalmente en componentes privados de la demanda.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - PRIMER TRIMESTRE 2026



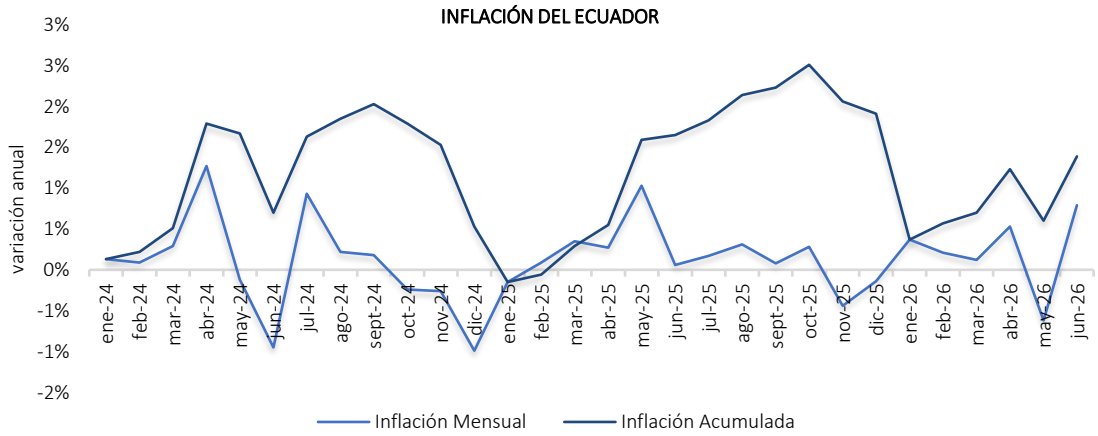
Fuente: BCE

A nivel sectorial, 16 de las 20 actividades económicas registraron crecimiento, entre las que destacaron las actividades financieras y de seguros, el comercio, las actividades profesionales y técnicas, la explotación de minas y canteras, la salud y la manufactura de alimentos. Los resultados reflejan una recuperación relativamente amplia, aunque heterogénea entre sectores. Su continuidad dependerá del comportamiento del consumo, la inversión, el empleo, las condiciones fiscales y el entorno externo. Un menor dinamismo podría afectar las ventas empresariales, los ingresos de los hogares y la capacidad de pago, con posibles efectos sobre la calidad de la cartera del sistema financiero.

PRECIOS, EMPLEO Y DEMANDA INTERNA

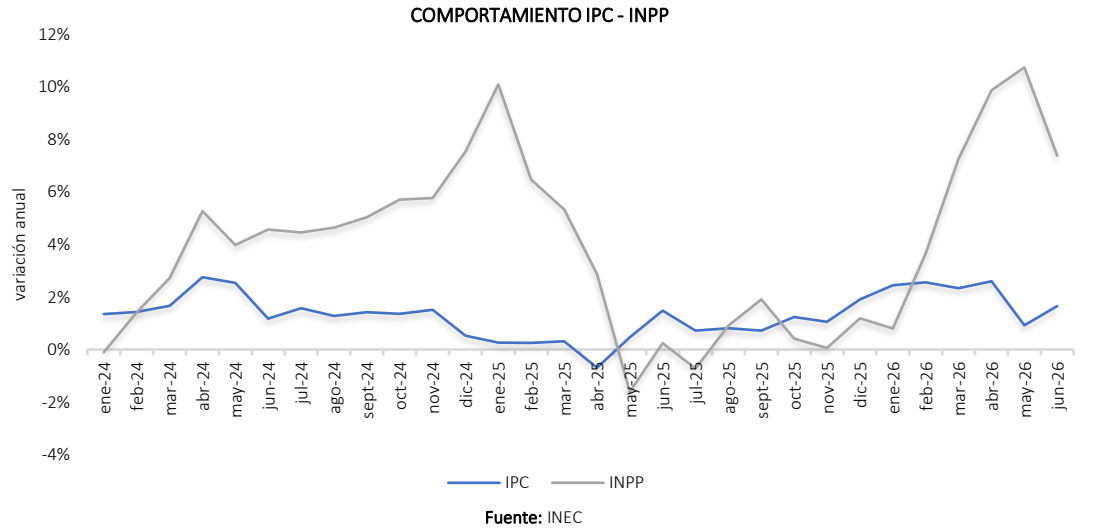
La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles moderados durante 2025 y el primer semestre de 2026, aunque presentó fluctuaciones asociadas a factores estacionales y ajustes puntuales en determinados bienes y servicios. El Índice de Precios al Consumidor cerró 2025 con una variación anual de 1,91%. Durante 2026, la inflación mostró un comportamiento mixto: luego de registrar una variación anual de 2,60% en abril y una desaceleración hasta 0,92% en mayo, en junio repuntó a 1,65%, mientras que la inflación mensual alcanzó 0,79% y la acumulada se ubicó en 1,39%. En conjunto, estos resultados reflejan un entorno de precios relativamente estable, sin evidenciar presiones inflacionarias generalizadas.

La evolución reciente de la inflación responde principalmente a factores específicos relacionados con determinados bienes y servicios, más que a un exceso de demanda interna. La estabilidad de precios favorece el poder adquisitivo de los hogares, facilita la planificación financiera de empresas y consumidores y contribuye a preservar la capacidad de pago de los agentes económicos.



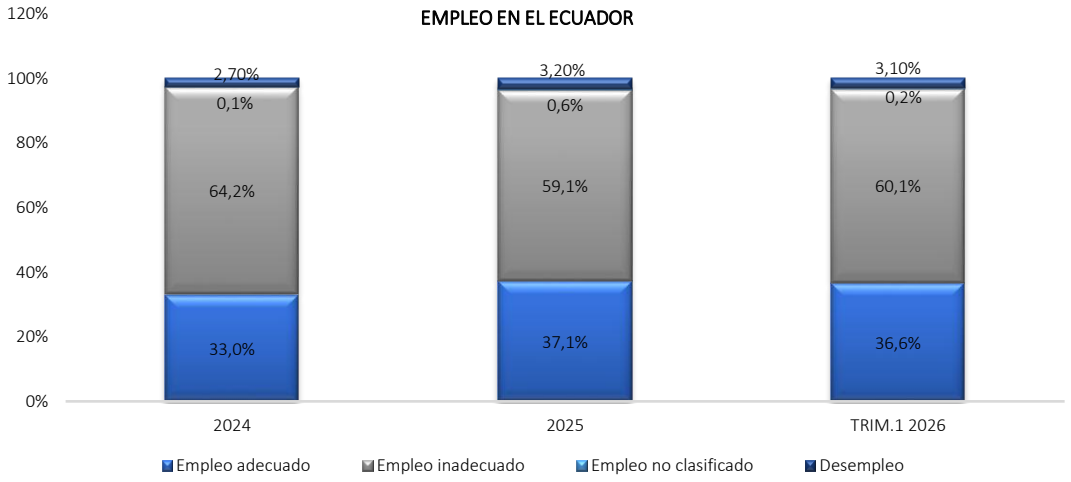
Fuente: BCE

El Índice Nacional de Precios al Productor mantuvo una trayectoria superior a la inflación al consumidor durante el primer semestre de 2026. Su variación anual aumentó hasta 10,73% en mayo y se moderó a 7,37% en junio. Este comportamiento evidencia presiones sobre los costos de producción que podrían reducir los márgenes empresariales o trasladarse parcialmente a los precios finales, dependiendo de las condiciones de demanda y de la capacidad de las empresas para absorber esos incrementos sin afectar su competitividad.



Fuente: INEC

En el mercado laboral persisten desafíos estructurales. Durante el primer trimestre de 2026, el empleo adecuado representó el 36,6% de la población ocupada, mientras que el empleo inadecuado alcanzó el 60,1% y el desempleo se mantuvo en 3,1%. Aunque la tasa de desempleo continúa relativamente baja, la elevada participación del empleo inadecuado refleja una limitada calidad del mercado laboral y una importante proporción de trabajadores con ingresos inestables o insuficientes.



Fuente: INEC

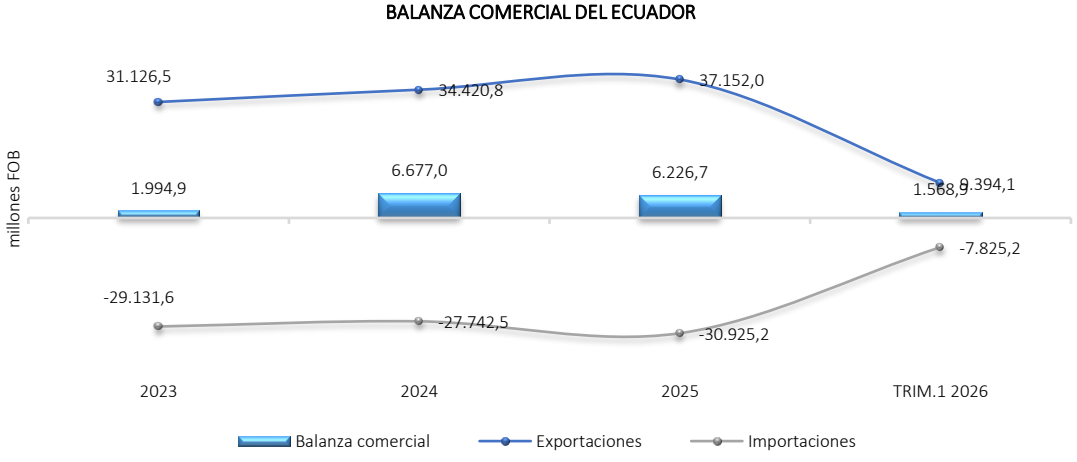
La inflación moderada, el crecimiento del crédito y la recuperación del consumo configuran un escenario relativamente favorable para la demanda interna y la capacidad de pago de los hogares. La elevada participación del empleo inadecuado limita la estabilidad y suficiencia de los ingresos laborales, mientras que el aumento de los precios al productor presiona los márgenes empresariales. La sostenibilidad de la recuperación dependerá de la evolución del empleo, los ingresos reales y la capacidad de las empresas para absorber mayores costos sin trasladarlos completamente al consumidor, factores que incidirán en la evolución del riesgo crediticio.

SECTOR EXTERNO Y RESERVAS

Entre 2023 y 2025, la balanza comercial del Ecuador mantuvo resultados superavitarios, aunque con una evolución diferenciada. En 2023 el superávit alcanzó USD 1.994,9 millones. Durante 2024 aumentó hasta USD 6.677,0 millones, favorecido por el crecimiento de las exportaciones y una menor demanda de importaciones en un contexto de desaceleración económica. En 2025 el saldo se redujo ligeramente a USD 6.226,7 millones debido a la recuperación de las importaciones, consistente con un mayor dinamismo del consumo interno y de la inversión.

Durante el primer trimestre de 2026, las exportaciones ascendieron a USD 9.394,1 millones, mientras que las importaciones totalizaron USD 7.825,2 millones, generando un superávit comercial de USD 1.568,9 millones. Este resultado mantuvo un flujo neto positivo de divisas hacia la economía, aunque no es directamente comparable con los saldos anuales de los períodos anteriores. El incremento de las importaciones respondió principalmente a una mayor demanda de materias primas, bienes de capital e insumos productivos, consistente con la recuperación de la actividad económica. Una expansión sostenida de las compras externas por encima de las exportaciones podría reducir gradualmente el superávit comercial y limitar la generación neta de divisas.

En una economía dolarizada, la permanencia de resultados favorables en la balanza comercial constituye un elemento relevante para fortalecer la liquidez externa, aunque su sostenibilidad dependerá del comportamiento de los precios internacionales de las materias primas, la demanda de los principales socios comerciales, las condiciones del comercio internacional y la evolución del consumo interno.



Fuente: BCE

Las reservas internacionales aumentaron de USD 6.900 millones al cierre de 2024 a USD 9.795 millones en diciembre de 2025 y alcanzaron USD 12.258 millones en junio de 2026. Este crecimiento estuvo asociado al ingreso neto de divisas proveniente del comercio exterior, los desembolsos de organismos multilaterales y otros flujos financieros, así como a la evolución de los depósitos del sector público y del sistema financiero mantenidos en el Banco Central.



Fuente: BCE

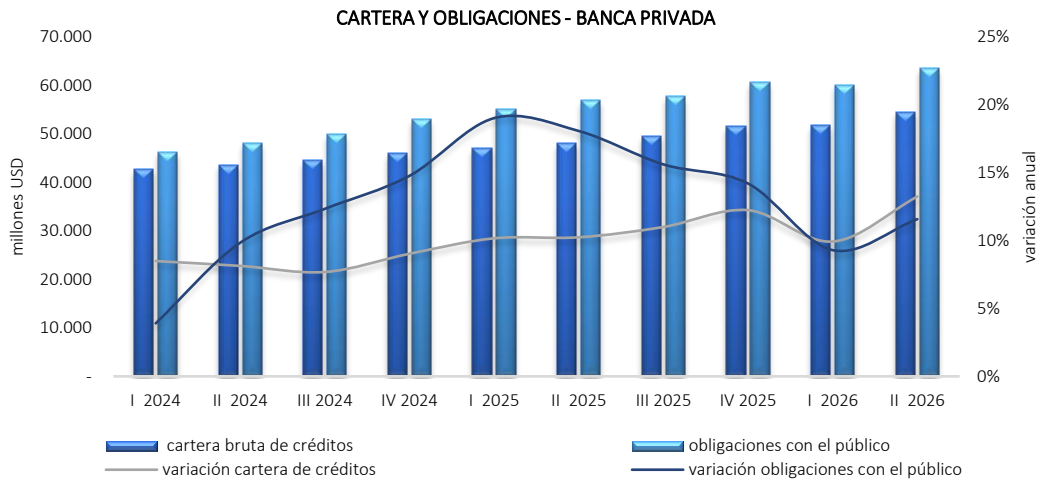
Como indicador complementario de fortaleza externa, las reservas internacionales registradas en junio de 2026 equivalen aproximadamente a 4,7 meses de importaciones, considerando el ritmo de compras externas observado durante el primer trimestre del año. Este nivel refleja una cobertura relevante frente a interrupciones temporales en el ingreso de divisas. En el caso ecuatoriano, este indicador debe interpretarse con cautela, debido a que las reservas internacionales respaldan obligaciones del Banco Central con el sector público y el sistema financiero, por lo que su disponibilidad efectiva depende de la composición de sus activos y pasivos, así como de la continuidad de los flujos provenientes del comercio exterior, el financiamiento internacional y otros ingresos de divisas.

Si bien el superávit comercial constituye una fuente importante de acumulación de reservas, su evolución también depende de factores como el servicio de la deuda externa, las transferencias al exterior, los movimientos de depósitos públicos y privados y las operaciones financieras internacionales. En consecuencia, el fortalecimiento de las reservas mejora la posición de liquidez externa del país y contribuye al adecuado funcionamiento del sistema de pagos de una economía dolarizada. Su sostenibilidad continuará condicionada por la permanencia de flujos externos favorables y por la evolución de las necesidades de financiamiento del sector público.

SISTEMA MONETARIO-FINANCIERO

La liquidez monetaria continuó fortaleciéndose durante el período analizado, reflejando una mayor disponibilidad de recursos dentro de la economía y un entorno favorable para la intermediación financiera. Entre diciembre de 2023 y junio de 2026, la liquidez total (M2) aumentó de USD 80.343,61 millones a USD 103.621,38 millones, equivalente a un crecimiento acumulado de 29,0%, impulsado por el incremento tanto de la oferta monetaria (M1), que pasó de USD 30.488,99 millones a USD 34.566,90 millones, como del cuasidinero, que creció de USD 49.854,62 millones a USD 69.054,48 millones. Este comportamiento evidencia una mayor disponibilidad de medios de pago y un fortalecimiento del ahorro financiero, consistente con la recuperación gradual de la actividad económica y la expansión de las captaciones del sistema bancario.

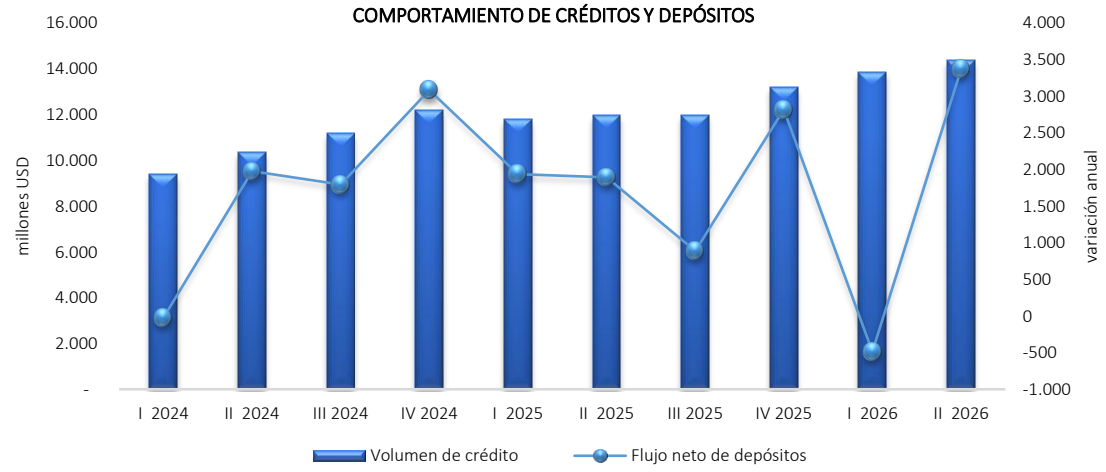
La base monetaria aumentó moderadamente, al pasar de USD 27.671,54 millones en diciembre de 2023 a USD 29.047,02 millones en junio de 2026. Como resultado, el multiplicador monetario se elevó de 2,90 a 3,57, reflejando una mayor relación entre la liquidez total y la base monetaria. Este comportamiento evidencia una expansión de los medios de pago generados mediante la intermediación financiera, aunque no constituye por sí solo una medida de eficiencia o profundidad del sistema. Su análisis debe complementarse con la liquidez de las entidades, la evolución de las captaciones y la calidad de los activos.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La cartera bruta de créditos de la banca privada aumentó de USD 43.645,4 millones en junio de 2024 a USD 54.488,2 millones en junio de 2026. Al último corte, la cartera registró un crecimiento interanual de 13,2%, mientras que las obligaciones con el público aumentaron 11,6% y alcanzaron USD 63.481,2 millones. Las captaciones se mantuvieron por encima del saldo de la cartera en aproximadamente USD 8.993,0 millones, reflejando una base de fondeo relevante para respaldar la intermediación financiera. Esta diferencia no constituye por sí sola una medida directa de liquidez, debido a que las entidades también mantienen recursos en fondos disponibles, inversiones y otros activos.

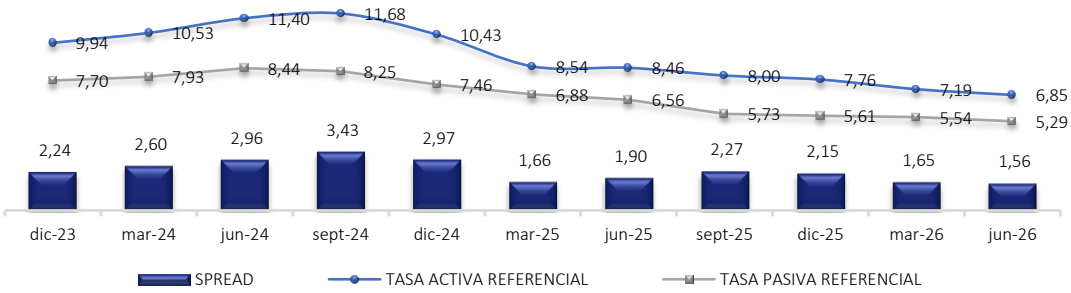
Durante el segundo trimestre de 2026, el volumen de crédito otorgado aumentó a USD 14.352,3 millones, con un crecimiento interanual de 20,1% frente a USD 11.954,0 millones registrados en igual período de 2025. Este comportamiento confirma el mayor dinamismo de la demanda de financiamiento por parte de hogares y empresas. A su vez, las obligaciones con el público aumentaron aproximadamente USD 3.369,3 millones frente a marzo de 2026, revirtiendo la disminución de USD 486,4 millones observada durante el primer trimestre. La recuperación de las captaciones fortaleció la disponibilidad de fondeo y permitió acompañar la expansión del crédito. La continuidad de esta tendencia dependerá de la capacidad de las entidades para preservar fuentes estables de recursos, niveles adecuados de liquidez y una evolución controlada de la calidad de la cartera.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Las condiciones de financiamiento continuaron mejorando durante el período analizado. Entre diciembre de 2023 y junio de 2026, la tasa activa referencial disminuyó de 9,94% a 6,85%, mientras que la tasa pasiva descendió de 7,70% a 5,29%, favoreciendo un menor costo del crédito para hogares y empresas y apoyando la recuperación de la actividad económica. Paralelamente, el diferencial entre ambas tasas se redujo de 2,24 a 1,56 puntos porcentuales, lo que evidencia una menor brecha entre el costo de captación y el rendimiento de las colocaciones. Si bien esta evolución mejora las condiciones de financiamiento para los agentes económicos, también podría ejercer presión sobre los márgenes de intermediación de las entidades financieras, particularmente en un entorno donde la adecuada gestión del riesgo de crédito, las provisiones y la calidad de la cartera continúan siendo determinantes para preservar la rentabilidad y la estabilidad del sistema.

TASAS DE INTERÉS REFERENCIALES



Fuente: BCE

Los resultados observados evidencian que el sistema monetario-financiero mantiene condiciones favorables para respaldar la actividad económica, sustentadas en el crecimiento de la liquidez, la expansión de las captaciones, el fortalecimiento de la intermediación financiera y un entorno de tasas de interés más bajas. La sostenibilidad de esta tendencia dependerá de la evolución de la liquidez del sistema, la calidad de la cartera, la capacidad de fondeo de las entidades y la continuidad de la recuperación económica.

SECTOR FISCAL

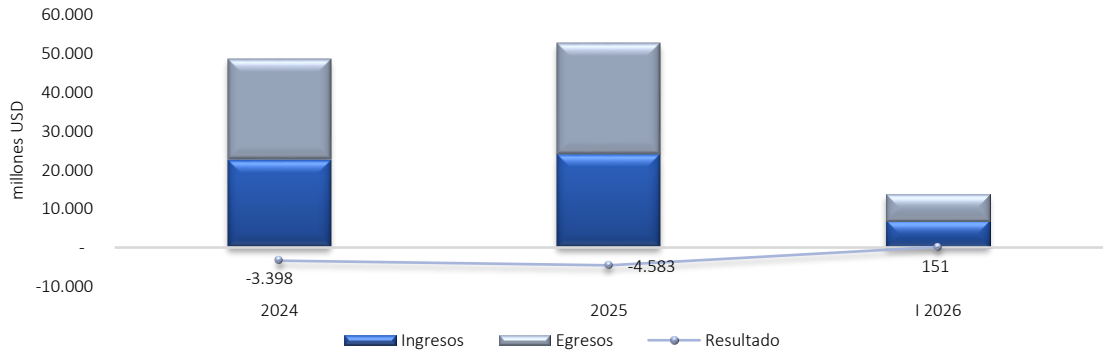
El Presupuesto General del Estado mantuvo resultados deficitarios durante 2024 y 2025. En 2024, los ingresos alcanzaron USD 22.611,1 millones, mientras que las erogaciones se ubicaron en USD 26.009,1 millones, generando un déficit de USD 3.398,0 millones. Para 2025, los ingresos aumentaron a USD 24.020,3 millones; las erogaciones crecieron hasta USD 28.603,5 millones, lo que amplió el déficit a USD 4.583,1 millones. Esta evolución evidencia que el incremento de los recursos fiscales no fue suficiente para compensar el crecimiento del gasto y mantuvo elevadas las necesidades de financiamiento del Estado.

Durante el primer trimestre de 2026, los ingresos alcanzaron USD 6.959,2 millones y las erogaciones se ubicaron en USD 6.808,2 millones, generando un resultado positivo de USD 151,0 millones. Este desempeño representa una mejora frente a los déficits registrados en los dos años anteriores. El resultado debe analizarse considerando la estacionalidad de la ejecución presupuestaria y la concentración de pagos, transferencias y obligaciones durante los siguientes trimestres. Por esta razón, el saldo trimestral no es directamente comparable con los resultados anuales de 2024 y 2025.

Desde la perspectiva de riesgo, la ampliación del déficit en 2025 refleja la sensibilidad de las cuentas fiscales frente al crecimiento de las erogaciones y a la limitada flexibilidad de varios componentes presupuestarios. Una posición fiscal persistentemente deficitaria incrementa las necesidades de financiamiento, restringe el margen para inversión pública y aumenta la exposición del Estado a cambios en las condiciones de acceso al crédito interno y externo.

El resultado favorable del primer trimestre de 2026 todavía no permite concluir que exista una corrección estructural de la posición fiscal. La evolución dependerá del comportamiento de la recaudación tributaria, los ingresos petroleros, las erogaciones permanentes y la disponibilidad de financiamiento. Un deterioro de las cuentas públicas podría traducirse en menor inversión estatal, retrasos en pagos a proveedores, mayores presiones sobre el mercado financiero local y un incremento del costo de financiamiento, especialmente para entidades con elevada vinculación comercial o contractual con el Estado.

RESULTADOS DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO



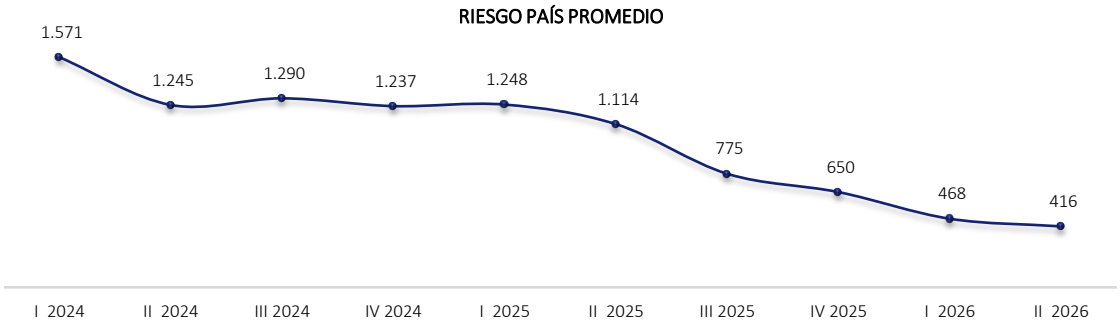
Fuente: Ministerio de Finanzas

RIESGO SOBERANO

El riesgo país de Ecuador mostró una reducción sostenida desde 2024, al pasar de un promedio de 1.571 puntos en el primer trimestre de ese año a 1.248 puntos en igual período de 2025, 468 puntos en el primer trimestre de 2026 y 416 puntos en el segundo trimestre. Esta trayectoria refleja una mejora significativa en la percepción de riesgo soberano, asociada con la recuperación de la actividad económica, el fortalecimiento de las reservas internacionales, la permanencia de superávits comerciales y los avances del programa económico respaldado por el Fondo Monetario Internacional. La disminución fue más pronunciada desde la segunda mitad de 2025, cuando los mercados incorporaron una mayor capacidad del país para generar divisas, preservar la liquidez y atender sus compromisos financieros.

La reducción del indicador mejora las condiciones potenciales de acceso al financiamiento externo y disminuye la prima de riesgo exigida por los inversionistas sobre los títulos ecuatorianos. Desde la perspectiva de calificación, este comportamiento constituye un factor favorable para emisores con exposición al sector público, dependencia de financiamiento internacional o sensibilidad frente al costo del crédito, debido a que una menor percepción de riesgo soberano puede contribuir a moderar las tasas de financiamiento, ampliar la disponibilidad de recursos y fortalecer la confianza de inversionistas y acreedores. Su efecto, sin embargo, no es uniforme y dependerá del perfil financiero, la liquidez, la estructura de deuda y la capacidad de cada emisor para trasladar esta mejora a sus condiciones efectivas de fondeo.

La evolución del riesgo país también estuvo relacionada con el cumplimiento de metas del programa respaldado por el FMI y con medidas orientadas a fortalecer los ingresos fiscales y contener las presiones sobre el gasto. Estos factores redujeron la probabilidad percibida de incumplimiento y respaldaron una visión más favorable sobre la capacidad del Estado para atender sus obligaciones. Pese a ello, el déficit fiscal, las elevadas necesidades de financiamiento y la exposición a choques políticos, petroleros y externos continúan siendo fuentes relevantes de vulnerabilidad que podrían generar volatilidad o revertir parcialmente la mejora observada.



Fuente: Banco Central del Ecuador, con información de J.P. Morgan, *Emerging Markets Bond Index* (EMBI)

La disminución del riesgo soberano favorece el entorno operativo y financiero de los emisores, pero no sustituye el análisis individual de su capacidad de pago. La evaluación debe determinar si esta mejora se traduce en mayor liquidez, acceso estable a financiamiento, menores costos financieros y fortalecimiento de los flujos de caja. Las debilidades fiscales, la limitada calidad del empleo y la concentración de las exportaciones en productos primarios mantienen riesgos sobre la actividad económica y la resiliencia de hogares y empresas frente a eventuales choques internos o externos.[1]

SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

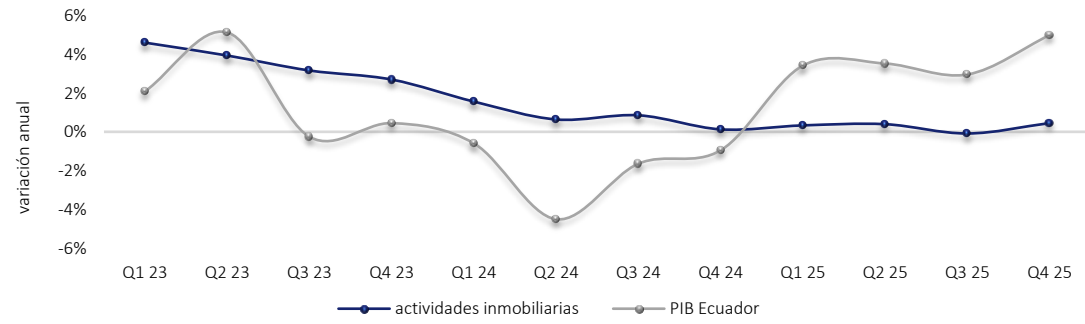
El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa 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.

Banco Central del Ecuador. *Resultados de las Cuentas Nacionales Trimestrales, primer trimestre de 2026*, mayo de 2026.
Banco Central del Ecuador. *Programación Macroeconómica 2026–2029*, abril de 2026.
Instituto Nacional de Estadística y Censos. *Índice de Precios al Consumidor, junio de 2026.*
Instituto Nacional de Estadística y Censos. *ENEMDU, primer trimestre de 2026*
Superintendencia de Bancos. *Boletines financieros de bancos privados, marzo de 2026*
Fondo Monetario Internacional. *World Economic Outlook Update*, enero de 2026
Ministerio de Economía y Finanzas, *Operaciones de Ingresos y Gastos del Sector Público No Financiero y Presupuesto Genreral del Estado 2013-2026.*

CRECIMIENTO

Desde 2023, el crecimiento de las actividades inmobiliarias en Ecuador ha mantenido una trayectoria positiva, aunque con una clara desaceleración frente a los niveles observados al inicio del período. Este comportamiento responde a la estrecha relación del sector con la dinámica de la construcción, el acceso al crédito hipotecario y la capacidad de compra de los hogares. Así, luego de registrar variaciones anuales superiores al 4% durante los primeros trimestres de 2023, el crecimiento del sector se moderó progresivamente hasta ubicarse en niveles cercanos a cero durante 2024 y 2025. A pesar de esta ralentización, las actividades inmobiliarias lograron sostener tasas positivas durante la mayor parte del período, incluso en un entorno económico marcado por volatilidad, menor dinamismo del consumo e incertidumbre. Para el cierre de 2025, el sector registró una variación anual de 0,45%, evidenciando una leve recuperación frente al trimestre previo y manteniendo su crecimiento histórico, aunque a un ritmo significativamente menor que el observado en 2023.

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

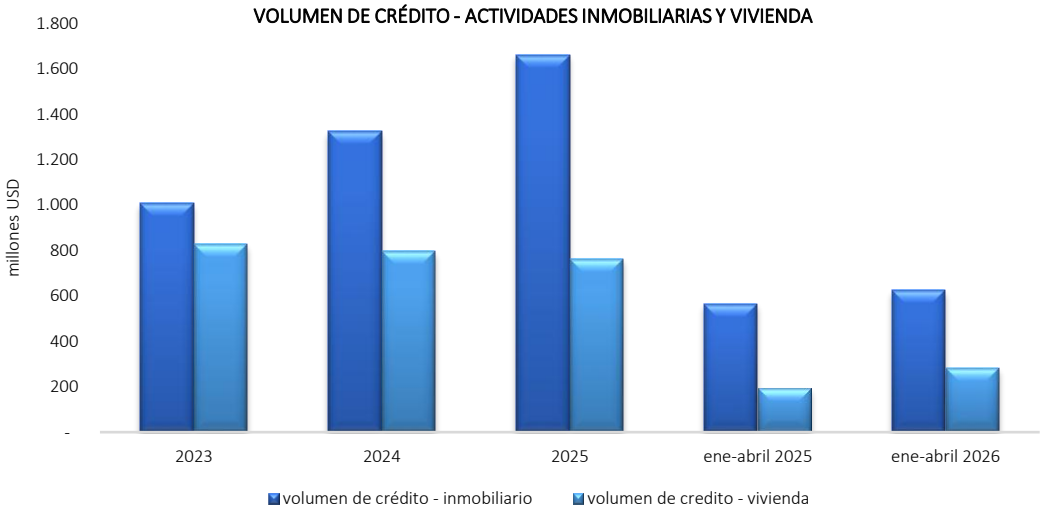


Fuente: BCE

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito otorgado por las instituciones financieras. En 2023, el volumen de crédito destinado a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual; por otro lado, el crédito para vivienda registró una contracción de -4,42%, en línea con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito inmobiliario fue 31,59% mayor al de 2023, reflejando un mayor dinamismo en el financiamiento de estas actividades. En 2025, esta tendencia se mantuvo, con un crecimiento anual de 25,39% en el crédito inmobiliario, mientras que el crédito para vivienda disminuyó -4,14%, explicado principalmente por un menor financiamiento otorgado por el BIESS. En el periodo enero-abril de 2026, el crédito inmobiliario alcanzó USD 624,9 millones, lo que representa un incremento interanual frente al mismo periodo de 2025; mientras que el crédito para vivienda sumó USD 282,0 millones, mostrando también una recuperación respecto al año previo.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



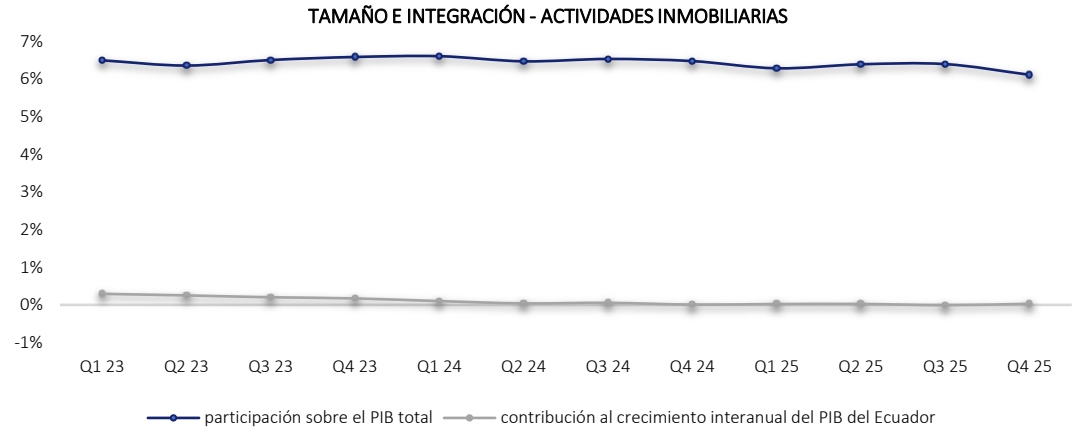
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco Internacional S.A.; mientras que, en vivienda, destacaron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco

Pacífico S.A. En cuanto al destino del crédito inmobiliario, la mayor parte se concentró en actividades realizadas con bienes propios, seguidas por actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha ubicado en torno al 6,4% durante los últimos años, consolidando al sector como una de las actividades de mayor relevancia dentro de la economía ecuatoriana. Esta participación se mantiene por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, lo que evidencia su importancia estructural dentro del aparato productivo nacional. Por otro lado, desde 2023, la contribución del sector al crecimiento interanual del PIB del Ecuador se ha mantenido en su mayoría positiva, aunque en niveles moderados, en línea con la desaceleración observada en el crecimiento de las actividades inmobiliarias.



Fuente: BCE

Al cierre de 2025, la participación del sector se ubicó en 6,11%, mientras que su contribución al crecimiento del PIB nacional fue cercana a 0,03%, reflejando que, si bien el sector mantiene un peso relevante dentro de la economía, su aporte reciente al crecimiento ha sido limitado.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

Durante 2025 y el primer trimestre de 2026, el sector inmobiliario–hipotecario mostró señales de recuperación gradual, impulsadas principalmente por una mayor colocación de crédito hipotecario, mejores condiciones de financiamiento y una demanda habitacional que se mantiene activa en los principales mercados urbanos del país. En 2025, el BIESS mantuvo un rol relevante en el financiamiento de vivienda, al canalizar recursos hacia préstamos hipotecarios destinados a afiliados y jubilados[2]. Adicionalmente, en enero de 2026, la reducción de la tasa de interés del Préstamo Hipotecario Vivienda Premier de 4,99% a 2,99% constituyó una medida importante para disminuir el costo financiero de adquisición de vivienda, reducir las cuotas mensuales y ampliar la base de potenciales compradores. En esta misma línea, durante el primer trimestre de 2026 se observó una reactivación del crédito hipotecario, especialmente por parte de la banca privada, lo que podría favorecer una mayor demanda de vivienda nueva y dinamizar tanto las actividades inmobiliarias como la construcción.

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 arriendos[3]. 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 atractividad 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

[2] 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
[3] https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/

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 ambiente[4]. 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 tendencias[5] marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2023	2024	2025	MARZO 2025	MARZO 2026	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	2,39%	2,12%	3,44%	0,24%	3,67%	3,43%
Inflación vivienda multifamiliar variación anual	-1,09%	3,83%	0,19%	-0,06%	0,33%	0,39%
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	0,00%	2,26%	0,30%	-0,10%	0,35%	0,45%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	40,80%	34,00%	38,80%	37,40%	34,90%	-2,50%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	6,20%	3,70%	5,10%	5,50%	2,10%	-3,40%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,91%	10,86%	10,63%	11,56%	10,70%	-0,86%
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%	4,99%	0,00%

Fuente: BCE, INEC

INDICADORES	2023	2024	2025	FEBRERO 2025	FEBRERO 2026	VARIACIÓN ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	9.199	9.246	10.093	1.204	1.336	10,96%

Fuente: Boletín Productivo marzo 2026

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 13,41% sobre los activos totales del sistema de bancos privados al 30 de junio de 2026. Esta participación creció de manera sostenida durante los últimos cuatro años.

RANKING ENTIDADES FINANCIERAS POR MONTO TOTAL DE ACTIVOS	2023	2024	2025	JUNIO 2026
Banco Pichincha C.A.	28%	28%	28%	28%
BANCO DEL PACÍFICO S.A.	**12%**	**13%**	**13%**	**13%**
Banco Guayaquil S.A.	12%	13%	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%	7%	6%	6%
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

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

[4] https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.
[5] https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024

PERFIL ORIGINADOR-ADMINISTRADORA

EL ORIGINADOR

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

2026 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 "Reactívate 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 *onboarding*, 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	JUNIO 2026
Activos	7.005.272.704	8.691.867.271	9.877.216.404	10.903.132.590
Pasivos	6.036.844.747	7.656.873.973	8.764.021.392	9.659.490.380
Patrimonio	968.427.958	1.034.993.297	1.113.195.012	1.118.825.851
Ingresos	880.935.265	1.049.193.461	1.148.449.988	621.399.239
Egresos	799.399.372	891.134.213	942.318.514	496.582.880
Utilidad Neta	122.617.263	158.059.247	206.131.474	124.816.359

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

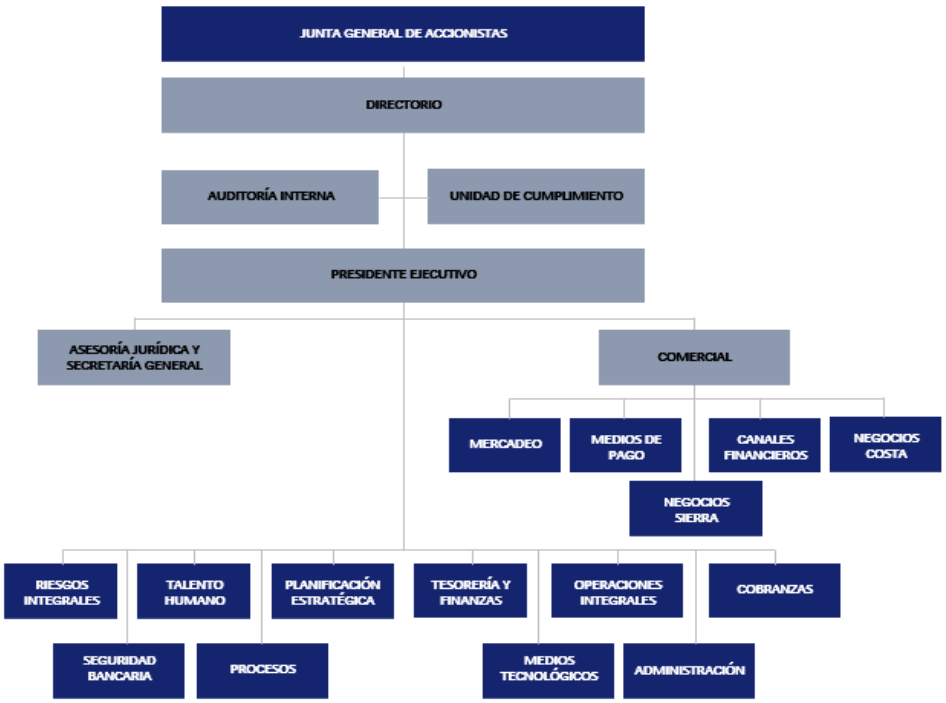
ÍNDICES	2023	2024	2025	JUNIO 2026
Cobertura Patrimonial de Activos	566,47%	431,34%	552,12%	395,86%
Morosidad de la cartera total	3,92%	3,55%	2,58%	2,68%
Morosidad cartera de crédito productivo	1,67%	1,28%	0,72%	0,81%
Morosidad cartera de crédito consumo	5,09%	4,46%	3,79%	4,03%
Morosidad cartera de crédito inmobiliario	3,42%	4,13%	3,21%	3,02%
Morosidad cartera de microcrédito	43,58%	42,40%	2,48%	5,75%
Gastos de Personal/Activo total promedio	1,16%	1,16%	1,12%	1,00%
Gastos Operativos/Activo total promedio	3,18%	2,96%	2,98%	2,81%
ROE sobre Patrimonio promedio	13,99%	17,52%	21,86%	22,34%
ROA sobre Activo promedio	1,77%	2,04%	2,24%	2,44%

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.

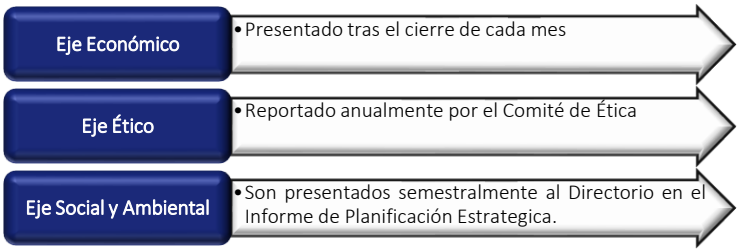
MIEMBROS DEL DIRECTORIO	CARGO
Dávila Toro R.A.	Presidente del Directorio
Panchana Matamoros R.N.	Director principal
Jaramillo Castillo J.F.	Director principal
Orellana Bajaña S.P.	Director principal

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

Fuente: BANCO DEL PACÍFICO S.A.

Estrategia:

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

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

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

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

PRESENCIA BURSÁTIL

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

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Segunda Emisión de Obligaciones Banco del Pacífico	2015	SCVS.INMV. DNAR.15.0003615	70.000.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacifico 1 (VIP-PAC 1)	2017	SCVS.IRQ.DRMV.SAR.2017.00020880	35.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Pacifico 2 (VIP-PAC 2)	2019	SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471	79.330.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público Pacifico 3 (VISP-PAC 3)	2021	SCVS.IRQ.DRMV. 2021.00000807	122.574.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público Pacifico 4 (VISP-PAC 4)	2023	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00041974	51.868.000	Vigente

Fuente: SCVS

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

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

Fuente: SCVS

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

PERFIL ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA DE FONDOS

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

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

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%

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
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

DESEMPEÑO

La Administradora generó ingresos ordinarios por USD 17,77 millones al cierre de junio de 2026, lo que representó un crecimiento anual de 37,91% frente a 2024. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por la administración de fondos, que alcanzó USD 11,19 millones y representó 62,95% del total de ingresos ordinarios, seguida por la administración de fideicomisos mercantiles, con USD 5,28 millones y una participación de 29,73%.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2023	2024 (USD)	2025
Administración de fondos	6.561.405	7.695.630	11.187.661

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2023	2024 (USD)	2025
Administración de fideicomisos mercantiles	4.008.913	4.089.460	5.283.201
Administración de encargos fiduciarios	711.655	772.496	900.139
Administración de fideicomisos de titularización	282.604	324.885	400.202
Otras comisiones	133.503	3.136	-
Total	11.698.080	12.885.607	17.771.203

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 mil millones a 2025, 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, con una adecuada diversificación entre administración de fondos, fideicomisos mercantiles, encargos fiduciarios y procesos de titularización.

Adicionalmente, la Fiduciaria dispone de plataformas tecnológicas especializadas y sistemas automatizados para la administración, control y cobranza de activos fiduciarios, lo que contribuye a una gestión eficiente, oportuna y con adecuada trazabilidad de la información. Su participación recurrente en la estructuración y administración de proyectos estratégicos, tanto del sector público como privado, así como su rol pionero en instrumentos innovadores —como fondos inmobiliarios y vehículos cotizados—, constituyen un respaldo positivo para el adecuado manejo del Fideicomiso.

SERVIDOR MAESTRO (CUSTODIO)

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

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

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

PERFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

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

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

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

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

ETAPAS DE LA TITULARIZACIÓN

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

a) Etapa de acumulación, durante la cual el Originador vende cartera VIP al fideicomiso VIP-PAC 2

b) Etapa de repago o amortización, durante la cual, los saldos de los títulos emitidos se amortizan conforme se cancelan los créditos hipotecarios que respaldan la titularización.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA	
Originador	Banco del Pacífico S.A.
Agente de Manejo	FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco del Pacífico S.A.
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio.
Monto de Emisión	Hasta por USD 79.330.000,00
Monto Colocado	USD 79.330.000,00
Valor del Activo	USD 79.330.000,00
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contras los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Es el resultado de dividir:(i) La sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los Créditos Hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) La suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos Hipotecarios.

CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	45.218.100	45.218.100	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	3.966.500	3.966.500	360	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	30.145.400	30.145.400	360	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases
Patrimonio de Propósito Exclusivo	Está compuesto por: (i) El aporte inicial; (ii) Los recursos que se integren en el futuro, a cualquier título, al Patrimonio de Propósito Exclusivo; (iii) Los Créditos Hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso; (iv) Los recursos generados por los créditos hipotecarios; (v) Los recursos recaudados por la emisión de los valores a cargo del VIP-PAC 2; (vi) Los bienes en que invierta el VIP-PAC 2 y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso y; (vii) Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que se deriven de los demás activos del VIP-PAC 2.				
Etapas	Etapa de acumulación: el Fideicomiso Mercantil VIP-PAC2 recibió del originador cartero hipotecaria que cumplió los criterios de elegibilidad. Sobre esta cartera el Originador recibió el 38% de recursos en efectivo, fondos que provinieron del FASH 11 (Banco Central del Ecuador) y el 62% se registró en cuentas por pagar				

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA	
	al Originador. Etapa de amortización: una vez concluida la etapa de acumulación, el Agente de Manejo inició el proceso de titularización.
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y de la Clases A2-P, respecto de la Clase A1.
Objetivo	▪ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. ▪ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. ▪ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.
Fecha de Emisión	mar-19
Fecha de Vencimiento	mar-49

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 91,68% es cartera por vencer, 6,66% es cartera vencida y 1,66% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 180 a 300 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 250 a 312 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA	JUNIO 2026
Tipo	Cartera hipotecaria VIP
Número de créditos	1.262 créditos
Saldo de capital promedio	USD 41.265,91
Tasa promedio ponderada	4,88%
Tasa promedio efectiva	4,99%
Relación Deuda - Avalúo:	66,30%
Relación Cuota - Ingreso:	24,00%
Plazo máximo	312 meses
Plazo transcurrido promedio	93 meses
Plazo remanente promedio	163 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

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

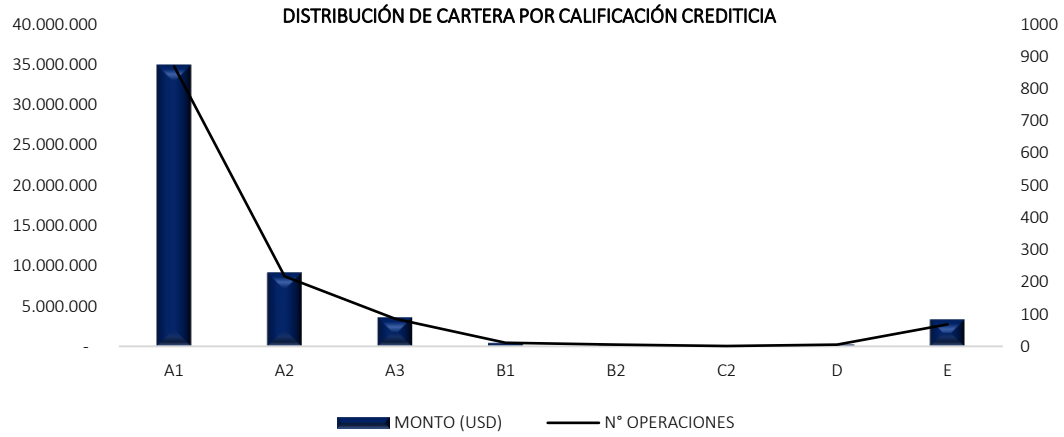
La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso VIP-PAC 2 presenta a junio de 2026 una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 24,00%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) promedio ponderado de 66,30%, cumpliéndose lo expuesto anteriormente, es decir, se cumple con los límites que establece el Fideicomiso en su contrato.

DISTRIBUCIÓN CARTERA

DISTRIBUCIÓN CARTERA	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN	#OPERACIONES	PARTICIPACIÓN
Menor a USD 10.000,00	17.442	0,03%	2	0,16%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	384.362	0,74%	24	1,90%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	2.940.704	5,65%	113	8,95%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	12.845.788	24,67%	361	28,61%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	26.736.092	51,34%	591	46,83%
Mayor a USD 50.001,00	9.153.192	17,58%	171	13,55%
Total	**54.123.740**	**100,00%**	**1.279**	**100,00%**

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

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 30 de junio de 2026 presentó el comportamiento que se observa en el siguiente gráfico, donde la mayoría de los créditos se encuentran con calificación A1, con un monto de USD 34.918.286. El 8,32% estuvo vencida o no devengan intereses y son aquellas operaciones comprendidas entre la calificación B1 y la E.



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

La estructura de la cartera de acuerdo con su distribución geográfica muestra concentración en la ciudad de ciudad de Guayaquil con 46,71% seguido por la ciudad de Quito con un 13,37% y el resto de las plazas tienen colocado el 39,91% restante.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (JUNIO 2026)	PARTICIPACIÓN
Ambato	4,16%
Babahoyo	1,86%
Cuenca	1,91%
Daule	0,24%
Esmeraldas	0,64%
Guayaquil	46,71%
Ibarra	10,55%
La Libertad	0,30%
Loja	1,57%
Machala	2,31%
Manta	1,25%
Milagro	0,32%
Portoviejo	1,00%
Quevedo	0,22%
Quito	13,37%
Riobamba	7,40%
Santo Domingo	6,18%
Total	**100,00%**

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

FLUJO DE PAGOS

Al 30 de junio de 2026, los montos de capital correspondientes a las Clases A2-P y A2-E no se han empezado a realizar, únicamente se han realizado los pagos de capital de la Clase A1 desde abril de 2019:

PERIODO	CLASE A1 (USD)		CLASE A2-P (USD)		CLASE A2-E (USD)	
	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES
2019	2.874.432	2.618.919	-	239.973	-	20.258
2020	2.076.836	3.743.195	-	356.985	-	30.133
2021	3.415.056	3.440.609	-	356.985	-	30.133
2022	3.932.198	3.125.394	-	356.985	-	30.133
2023	2.502.424	2.857.779	-	356.985	-	30.133
2024	2.735.668	2.627.628	-	356.985	-	30.133
2025	2.837.183	2.372.499	-	356.985	-	30.133
2026	1.741.806	1.086.541	-	178.493	-	15.067
Total	**22.115.602**	**21.872.565**	**-**	**2.560.376**	**-**	**216.125**

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

Ampliando lo descrito, en la siguiente tabla, se detalla que el saldo de capital por pagar a los inversionistas es de USD 57.214.398 correspondientes a las Clases A1 (USD 23.102.498), A2-P (USD 3.966.500) y A2-E (USD 30.145.400). Al 30 de junio de 2026 se mantiene un total pagado a los inversionistas por USD 22.115.602 de capital y USD 24.649.066 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
A1	45.218.100	22.115.602	21.872.565	43.988.167	23.102.498
A2-P	3.966.500	-	2.560.376	2.560.376	3.966.500
A2-E	30.145.400	-	216.125	216.125	30.145.400
Total	**79.330.000**	**22.115.602**	**24.649.066**	**46.764.668**	**57.214.398**

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

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado capital por USD 27.253.640, provenientes de los abonos a cuotas en un 69,25% y por ventas en un 16,54%, el restante 14,21% es producto de abonos extraordinarios y pre-cancelaciones. Además de los intereses correspondientes a cada una de las cuotas cobradas.

AÑO	ABONOS EXTRAORDINARIOS (USD)	PRECANCELACIONES (USD)	PAGOS NORMALES Y ABONOS A CUOTAS (USD)	VENTAS (USD)	SUMA DE ADJUDICACIONES (USD)	TOTAL RECUPERACIÓN CAPITAL (USD)
2018	35.571	-	1.123.617	285.501	-	1.444.689
2019	57.774	71.212	2.339.453	590.514	-	3.058.953
2020	85.998	223.753	1.906.051	2.052.342	-	4.268.144
2021	233.274	226.596	2.333.036	-	-	2.792.906
2022	199.791	463.950	2.387.940	1.130.482	-	4.182.163
2023	165.508	263.251	2.400.213	84.920	-	2.913.892
2024	103.376	435.941	2.507.028	139.580	-	3.185.925
2025	203.250	460.098	2.596.692	-	101.139	3.361.178
2026	83.073	306.660	1.280.025	223.257	152.777	2.045.790
Total	**1.167.614**	**2.451.460**	**18.874.055**	**4.506.595**	**253.915**	**27.253.640**

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

En este sentido, los flujos recibidos por el Fideicomiso han permitido cubrir el pago de capital a los inversionistas. En cuanto al pago de intereses, el cobro acumulado de intereses de la cartera ascendió a USD 25.082.993, monto que fue ligeramente superior a los intereses pagados a los inversionistas por USD 24.649.066. En consecuencia, la estructura mantuvo capacidad de pago, respaldada tanto por la generación de intereses de la cartera como por la disponibilidad agregada de recursos del Fideicomiso.

MECANISMO DE GARANTÍA

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

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

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

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

Etapa de acumulación

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

Etapa 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 al orden de prelación

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

Para junio de 2026, se mantienen vigentes todas las Clases (A1, A2-P y A2-E). En consecuencia, la Clase A1 contó con una cobertura de 147,65%.

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		JUNIO 2026	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
A1	45.218.100	75,44%	23.102.498	147,65%
A2-P	3.966.500	-	3.966.500	-
A2-E	30.145.400	-	30.145.400	-
Total	79.330.000		57.214.398	

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

ACTIVOS FIDEICOMISO/ SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	ACTIVOS FIDEICOMISO (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,00	57.434.002	57.214.398

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

El total de activos del Fideicomiso, al 30 de junio de 2026, mantiene una cobertura de 1,00 veces el saldo por pagar a los inversionistas.

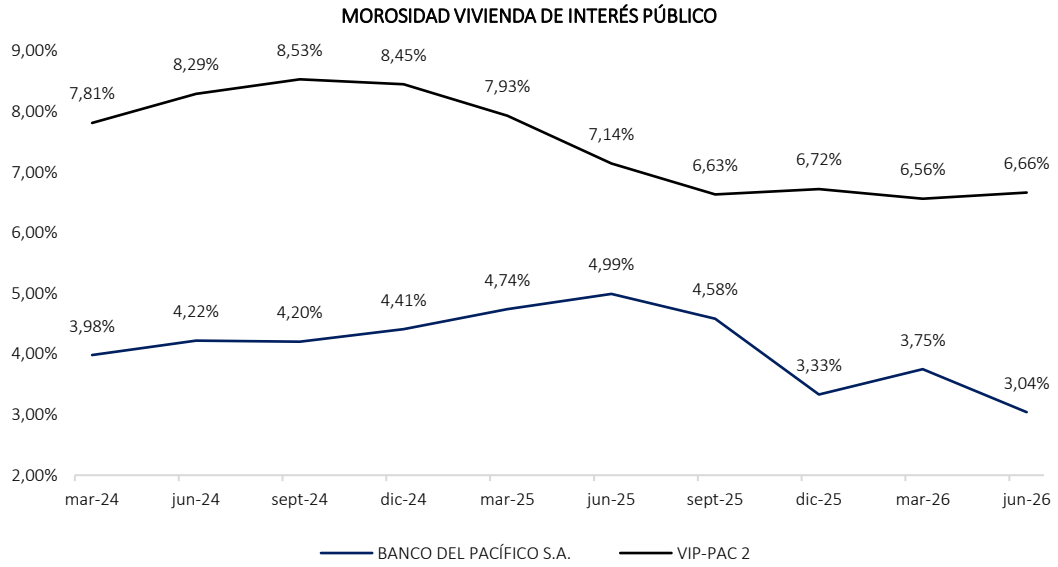
SINIESTRALIDAD

CLASES	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SALDO CAPITAL (USD)	SALDO/SINIESTRALIDAD
A1, A2-P y A2-E	858.216	57.214.398	1,50%

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

El índice de siniestralidad, bajo un escenario pesimista, se encuentra cubierto por los mecanismos de garantía previstos en la titularización en estudio. Conforme al cálculo realizado, las pérdidas equivalen al 1,50% de los valores en circulación, lo que representa USD 858.216 al 30 de junio de 2026. Este nivel de siniestralidad se mantiene dentro de la capacidad de absorción definida en la estructura, evidenciando que la cobertura es suficiente incluso bajo condiciones adversas.

Un análisis comparativo entre la morosidad de la cartera inmobiliaria y de vivienda de interés público del Originador, Banco del Pacífico S.A., y la cartera titularizada del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Banco Pacífico 2 evidencia que la morosidad del fideicomiso presentó un deterioro relevante a partir del primer trimestre de 2024, seguido de una etapa de estabilización desde el tercer trimestre de ese año y una tendencia descendente durante 2025. Esta evolución se relaciona con las acciones implementadas por el Administrador de Cartera para disminuir la morosidad, entre ellas reestructuraciones, precancelaciones y gestiones de cobranza prelegal y legal. Por su parte, la morosidad del Originador ha mostrado fluctuaciones en el periodo analizado, dentro de una dinámica influenciada por el comportamiento general del segmento inmobiliario y de vivienda. Debido a la estructura de amortización del fideicomiso, el saldo por pagar disminuye gradualmente, por lo que la permanencia de cartera vencida o que no devenga intereses puede incrementar su peso relativo dentro del portafolio. En consecuencia, la mora continúa siendo un factor relevante de seguimiento, especialmente por la existencia de créditos judicializados y reestructurados; sin embargo, bajo las condiciones actuales, su evolución se mantiene gestionada dentro de la estructura de cobranza y prelación del fideicomiso, sin que durante el periodo haya sido necesario vender cartera para atender los pagos a los tenedores.



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

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

ESCENARIOS	MORA	SINIESTRALIDAD	PREPAGO
Optimista	15,00%	1,30%	3,00%
Probable	20,13%	1,45%	1,00%
Pesimista	25,26%	1,50%	1,00%

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

En la actualidad con la cartera en libros del Fideicomiso, la morosidad de la cartera vencida más aquella que no devenga interés alcanza el 8,32% sobre saldo actual, debe considerarse que al momento de modelar la mora se estableció un solo porcentaje en función de cada escenario.

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

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 junio 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.
Estrés alto	30,00%	Cumple	La Clase A1 mantiene suficiencia bajo presión relevante de recaudo.
Punto de quiebre estimado	33,49%	Límite técnico	Reducción máxima aproximada del recaudo antes de comprometer la suficiencia de la Clase A1.
Estrés severo	40,00%	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.

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 hasta una reducción aproximada de 33,49% 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 A2-E y que los haberes de los inversionistas de las clases A1 se encuentran en etapa de amortización. En otras palabras, el riesgo de morosidad si lo hubiera, lo asume los tenedores de la clase subordinada. Debe puntualizarse, además, que la cartera pendiente de cobro está garantizada por hipotecas con una relación deuda avalúo (DAV) del 66,30%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de junio de 2026 contabilizaron USD 57.434.002 compuestos principalmente de cartera de créditos (90,67%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 57.433.002 compuestos casi en su totalidad por los valores en circulación (99,98%). El patrimonio, compuesto únicamente por el capital social fue de USD 1.000.

En relación con los gastos que tuvo el Fideicomiso estos alcanzaron la suma de USD 1.382.754, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (95,09%), mientras que los ingresos fueron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (89,49%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (JUNIO 2026)	MONTO (USD)
Activos	**57.434.002**
Activos corrientes	**7.799.012**
Fondos disponibles	310.356
Activos financieros	7.473.690
Cartera de créditos	6.511.890
Por vencer	*2.750.076*
Cartera reestructurada por vencer	*107.087*
Cartera que no devenga intereses	*178.015*
Cartera reestructurada que no devenga intereses	*8.140*
Cartera vencida	*3.249.654*
Cartera reestructurada vencida	*218.917*
Cuentas por cobrar	961.800
Otros activos corrientes	14.966
Activos no corrientes	**49.634.991**
Activos financieros no corrientes	45.565.690
Cartera de créditos l/p	45.565.690
Por vencer l/p	*42.394.630*
Reestructurada por vencer l/p	*2.491.847*
Cartera que no devenga intereses l/p	*602.846*
Cartera reestructurada que no devenga intereses l/p	*76.367*
Otros activos no corrientes	4.069.301
Pasivos	**57.433.002**
Pasivos corrientes	**3.258.116**
Cuentas por pagar	0
Porción corriente valores emitidos	3.245.038
Valores de titularización	*3.039.511*
Intereses por pagar	*205.527*
Otras obligaciones corrientes	13.078
Pasivos no corrientes	**54.174.886**
Porción no corriente valores emitidos	54.174.886
Valores de titularización	*54.174.886*
Patrimonio	**1.000**
Capital social	1.000
Gastos	**1.382.754**
Intereses causados	1.314.912
Comisiones causadas	9.940
Gastos de operación	57.902
Ingresos	**1.382.754**
Intereses y descuentos ganados	1.237.429
Otros ingresos	145.326

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

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

No obstante, el fideicomiso enfrenta presiones moderadas derivadas del deterioro de la cartera, reflejado en una morosidad consolidada del 8,32% y en un margen financiero negativo, producto de un mayor costo financiero frente al rendimiento generado por los activos. Adicionalmente, la cobertura de los activos sobre el saldo por pagar a los inversionistas se mantiene ajustada, lo que exige un seguimiento continuo del desempeño de la cartera y de los flujos futuros. Si bien estos factores impactan principalmente a las clases subordinadas, la estructura vigente conserva capacidad suficiente para cumplir con los pagos del tramo privilegiado, siempre que se mantengan controles adecuados sobre la morosidad y la gestión de cobranza.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA (Clase A1)

B (-) (Clase A2-P y A2-E)

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

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

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

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

Atentamente,



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:

VALORES PROVENIENTES DE PROCESOS DE TITULARIZACIÓN: FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en mayo 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 ADIMINISTRADORA	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, Articulo 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, Articulo 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, Articulo 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, Articulo 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, Articulo 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, Articulo 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.