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 Pichincha 2 – VIP-PCH2" en comité de revisión No. 406-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 16 de octubre de 2026; con base en los estados financieros auditados del periodo 2025, estructuración de la titularización y otra información relevante con corte a agosto de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2018-00010654 el 21 de noviembre de 2018 por un monto de USD 158.390.000,00).

DEFINICIONES DE CATEGORÍA

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

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

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

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

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

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 mantiene una participación relevante dentro de la economía ecuatoriana por su capacidad para dinamizar la construcción, la inversión privada, el empleo y el acceso a vivienda. Durante el primer semestre de 2026, las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento moderado, de 0,64% interanual al segundo trimestre, inferior al 2,15% de expansión de la economía nacional, aunque conservaron una participación de 6,19% en el PIB. Hasta agosto de 2026, el financiamiento destinado a actividades inmobiliarias y vivienda aumentó 21,82% y 38,22%, reflejando una recuperación de la colocación crediticia, favorecida por condiciones financieras más accesibles. Las principales limitaciones se relacionan con el incremento de los costos de construcción, la capacidad de endeudamiento de los hogares y la incertidumbre económica y política, factores que podrían moderar la ejecución de proyectos y la demanda efectiva. Las perspectivas son moderadamente favorables, condicionadas a la continuidad del financiamiento, la estabilidad del entorno económico y la recuperación sostenida de la actividad inmobiliaria.
- FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles presenta una trayectoria consolidada como agente de manejo, con experiencia relevante en la estructuración y administración de procesos de titularización y patrimonios autónomos tanto del sector público como privado. Su operación se sustenta en marcos formales de control, políticas y procedimientos internos, así como en plataformas tecnológicas que permiten una adecuada gestión de recaudación, monitoreo y seguimiento de cartera. La capacidad operativa, el cumplimiento regulatorio y la consistencia en la administración de flujos constituyen elementos favorables para la adecuada ejecución del fideicomiso.
- Desde la perspectiva del activo subyacente, la cartera hipotecaria de vivienda de interés público presenta características crediticias consistentes con el segmento, evidenciadas en indicadores como una relación deuda–avalúo promedio de 64,39% y una relación cuota–ingreso de 20,32%, que reflejan niveles prudentes

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA/AA(+)/AA(+)	oct-18	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	abr-19	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	oct-19	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	abr-20	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	oct-20	PCR
AAA/AA(+)/AA(+)	abr-21	PCR
AAA/B(-)/B(-)	oct-21	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	abr-22	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	oct-22	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	abr-23	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	oct-23	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	abr-24	BankWatch
AAA/B(-)/B(-)	oct-24	GlobalRatings
AAA/B(-)/B(-)	abr-25	GlobalRatings
AAA/B(-)/B(-)	oct-25	GlobalRatings
AAA/B(-)/B(-)	abr-26	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

de apalancamiento y capacidad de pago de los deudores. Adicionalmente, la cartera cuenta con coberturas de seguro que alcanzan el 100% tanto sobre el valor del inmueble como sobre el saldo insoluto, lo que fortalece el perfil de recuperación ante eventos adversos. Si bien la morosidad consolidada se ubica en 13,63%, esta se mantiene dentro de los rangos esperados para el segmento y se encuentra adecuadamente absorbida por la estructura de la titularización.

- A agosto de 2026, la generación de flujos provenientes de la cartera —principalmente por el pago regular de cuotas y, en menor medida, por precancelaciones— ha permitido cumplir oportunamente con las obligaciones de capital e intereses de la Clase A1. La estructura presenta un adecuado nivel de respaldo, con una cobertura de activos equivalente a 1,00 veces el saldo pendiente de los títulos en circulación. Asimismo, el calce de flujos se considera adecuado, dado que la estructura de amortización y los plazos remanentes de la cartera (125 meses en promedio) son consistentes con el cronograma de pagos establecido, reduciendo el riesgo de descalces financieros.

- La estructura de la titularización incorpora mecanismos de control y seguimiento que fortalecen la estabilidad operativa y financiera del fideicomiso. En particular, la gestión del administrador de cartera, apoyada en sistemas especializados de cobranza y monitoreo, junto con la evaluación periódica de indicadores de desempeño, contribuye a mitigar riesgos operativos y a preservar la calidad del activo subyacente. Estos elementos resultan clave para sostener la capacidad de generación de flujos en el tiempo.

- En relación con las Clases A2-P y A2-E, su carácter subordinado implica una mayor exposición al desempeño de la cartera, dado que estas absorberán en primera instancia eventuales insuficiencias de flujo destinadas a cubrir costos financieros y gastos operativos del fideicomiso. En este sentido, su capacidad de pago depende en mayor medida de la evolución de la calidad crediticia del portafolio y del control de gastos dentro de los niveles previstos, lo que justifica un perfil de riesgo superior respecto de la Clase A1.

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

FACTORES DE RIESGO

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

- Un deterioro del entorno macroeconómico, reflejado en una caída del ingreso real de los hogares, mayor desempleo o restricciones de liquidez, podría afectar la capacidad de pago de los deudores hipotecarios del segmento VIP, generando presiones sobre los flujos del fideicomiso. No obstante, este riesgo se encuentra mitigado por la naturaleza madura de la cartera, los niveles prudentes de endeudamiento (relación deuda–avalúo) y las políticas de originación y cobranza, que reducen la probabilidad de incumplimientos prolongados.

- Eventuales cambios en la normativa aplicable a la Economía Popular y Solidaria, mercado de valores o políticas de vivienda de interés público podrían modificar el entorno operativo del fideicomiso o las condiciones del segmento. Sin embargo, la estructura contractual de la titularización fue definida y aprobada bajo el marco normativo vigente al momento de la emisión, lo que limita la exposición a ajustes estructurales durante la vida del programa.

- La continuidad operativa del fideicomiso podría verse afectada por fallas tecnológicas, eventos de ciberseguridad o pérdida de información. Este riesgo se atenúa mediante la existencia de sistemas especializados de administración, políticas de respaldo y contingencia, así como mecanismos de control y trazabilidad implementados por el agente de manejo, que permiten la recuperación oportuna de la información y la continuidad de las operaciones.

- En escenarios de incumplimiento, la recuperación mediante ejecución de garantías o dación en pago podría implicar activos inmobiliarios de lenta realización, sujetos a condiciones de mercado. No obstante, este riesgo

se considera acotado debido a la madurez de la cartera y al amplio margen entre el valor de los bienes hipotecados y el saldo de las obligaciones, lo que reduce la probabilidad de pérdidas materiales.

- Un deterioro en los niveles de mora o un incremento en la siniestralidad podría afectar la generación de flujos del fideicomiso. Sin embargo, bajo un escenario conservador, la pérdida esperada (1,40%) se encuentra cubierta por los mecanismos de subordinación y garantías internas, que permiten absorber inicialmente los deterioros en las clases subordinadas, protegiendo la capacidad de pago de la Clase A1.

- Variaciones en los patrones de pago de la cartera, incluyendo cambios en tasas de recuperación, niveles de precancelación o incrementos abruptos de mora, podrían generar descalces temporales entre los flujos recibidos y las obligaciones del fideicomiso. No obstante, la estructura de prelación de pagos y el nivel de cobertura de activos sobre obligaciones (1,00 veces) permiten absorber estos escenarios dentro de los parámetros evaluados, manteniendo la estabilidad del esquema.

INSTRUMENTO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA	
Originador	Banco Pichincha C.A.
Agente de Manejo	Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco Pichincha C.A.
Forma de Presentación	Valores de contenidos crediticio.
Monto de Emisión	Hasta por USD 158.390.000
Monto Colocado	USD 158.390.000
Valor del Activo	USD 158.390.000
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contras los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Es el resultado de dividir:(i) La sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los Créditos Hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) La suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos Hipotecarios.

CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	90.282.300	90.282.300	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	7.919.500	7.919.500	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	60.188.200	60.188.200	300	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases

Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y Clase A2-P, respecto de la clase A1.
Objetivo	■ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. ■ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. ■ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.
Fecha de Emisión	nov-2018
Fecha de Vencimiento	oct-2043

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

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

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

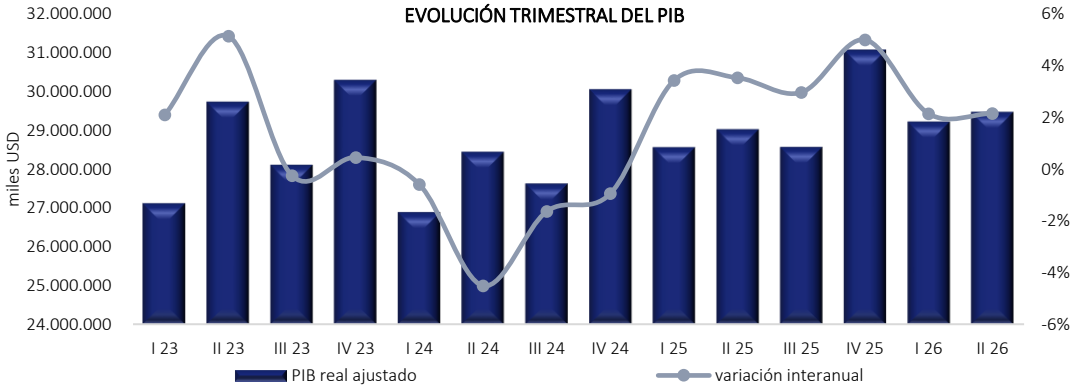
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2026

El entorno macroeconómico ecuatoriano registró una recuperación durante 2025 y mantuvo una trayectoria expansiva al cierre del segundo trimestre de 2026, sustentada en la evolución favorable de la actividad económica, una mayor disponibilidad de liquidez y la expansión del crédito. Esta dinámica continuó presentando un comportamiento heterogéneo entre los distintos componentes de la economía y se desarrolló en un contexto condicionado por limitaciones estructurales asociadas a la calidad del empleo, el desequilibrio fiscal, las necesidades de financiamiento público y la exposición a choques externos. Frente a 2024, los principales indicadores macroeconómicos evidenciaron una mejora, mientras que la capacidad de pago de hogares y empresas continuó condicionada por la evolución de los ingresos, los costos de producción, las tasas de interés y las condiciones de liquidez del sistema financiero.

ACTIVIDAD ECONÓMICA Y PRODUCTO INTERNO BRUTO

La economía ecuatoriana registró una recuperación durante 2025, luego de la contracción observada en 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) real alcanzó USD 117.227,91 millones y presentó un crecimiento anual de 3,73%, frente a la reducción de 1,94% registrada el año previo. La expansión estuvo sustentada principalmente por las exportaciones de bienes y servicios, que crecieron 6,45%, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF), con un incremento de 5,58%, y el consumo final de los hogares, que aumentó 2,74%. La evolución de estos componentes evidencia una recuperación apoyada tanto en la demanda interna como en el sector externo, favoreciendo la actividad productiva, la generación de ingresos y el desempeño de los agentes económicos.

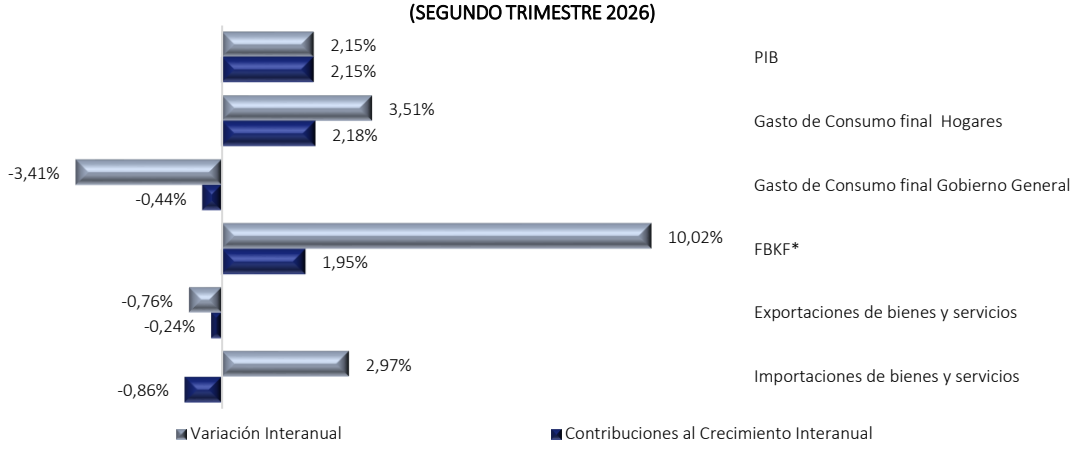
La trayectoria trimestral refleja una modificación relevante frente al comportamiento observado durante 2024. En ese año, el PIB registró variaciones interanuales negativas durante los cuatro trimestres, con su mayor contracción en el segundo trimestre, de 4,51%. Durante 2025, la actividad económica retornó a tasas positivas, con crecimientos interanuales de 3,42% en el primer trimestre, 3,52% en el segundo, 2,96% en el tercero y 4,99% en el cuarto. En el segundo trimestre de 2026, el PIB registró un crecimiento interanual de 2,15%, manteniendo la trayectoria expansiva observada desde 2025. La tasa de crecimiento se ubicó en línea con el 2,14% registrado en el primer trimestre de 2026, aunque permaneció por debajo de las tasas observadas durante 2025, reflejando una recuperación que continúa avanzando a un ritmo más moderado.



Fuente: BCE

Desde el enfoque del gasto, durante el segundo trimestre de 2026 la demanda interna continuó constituyendo el principal soporte de la actividad económica. La Formación Bruta de Capital Fijo aumentó 10,02% interanual y aportó 1,95 puntos porcentuales al crecimiento, manteniendo una dinámica favorable de la inversión y su contribución a la formación de capacidad productiva. El consumo final de los hogares creció 3,51%, con una contribución de 2,18 puntos porcentuales, consolidándose como uno de los principales impulsores del PIB. El consumo final del Gobierno General disminuyó 3,41% y registró una contribución de -0,44 puntos porcentuales. En el sector externo, las exportaciones de bienes y servicios se redujeron 0,76%, con una incidencia de -0,24 puntos porcentuales, mientras que las importaciones aumentaron 2,97% y registraron una contribución de -0,86 puntos porcentuales, limitando el aporte del sector externo al crecimiento económico.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB
(SEGUNDO TRIMESTRE 2026)



Fuente: BCE
*FBKF: Formación Bruta de Capital Fijo

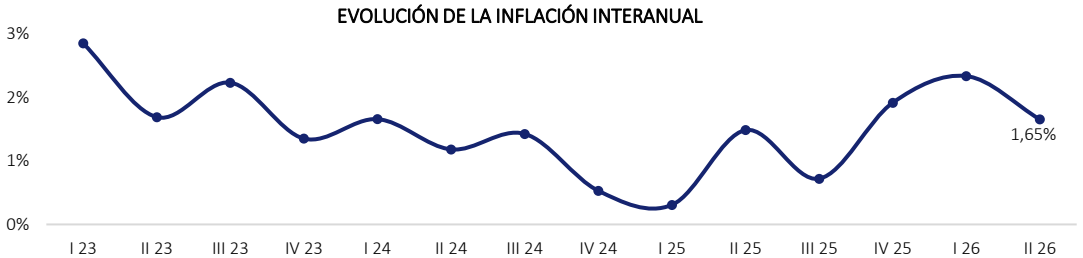
La continuidad del crecimiento al cierre del segundo trimestre de 2026 constituye un elemento favorable para la generación de ingresos de hogares y empresas y su capacidad de cumplimiento financiero. La expansión de la inversión y del consumo privado mantiene el soporte de la demanda agregada, mientras que la contracción del consumo público, la reducción de las exportaciones y el incremento de las importaciones evidencian un comportamiento menos favorable de otros componentes del PIB. La menor tasa de expansión respecto de los niveles registrados durante 2025 mantiene la necesidad de consolidar el crecimiento de la demanda interna y de fortalecer la contribución del sector externo para sostener la recuperación económica.

INFLACIÓN Y MERCADO LABORAL

La evolución de los precios se mantuvo contenida durante el período analizado, en línea con las características de una economía dolarizada. La inflación interanual pasó de 2,85% en el primer trimestre de 2023 a 0,53% al cierre de 2024, mientras que durante 2025 presentó una trayectoria variable y cerró el año en 1,91%. En el primer trimestre de 2026 se incrementó hasta 2,33% y posteriormente se redujo a 1,65% al cierre del segundo trimestre de 2026. Este nivel se mantuvo ligeramente por encima del 1,48% registrado en junio de 2025 y continúa reflejando un entorno de variaciones moderadas de precios.

La estabilidad relativa de los precios constituye un factor favorable para el entorno macroeconómico, al reducir las presiones sobre el poder adquisitivo de los hogares y facilitar una mayor previsibilidad de los costos para las empresas. Este comportamiento contribuye a preservar la capacidad de consumo y limita presiones adicionales sobre los márgenes operativos y la capacidad de pago de los agentes económicos. La trayectoria observada durante el primer semestre de 2026 evidencia que el incremento de la inflación registrado al inicio del año fue seguido por una moderación hacia junio, sin configurar una aceleración sostenida de los precios.

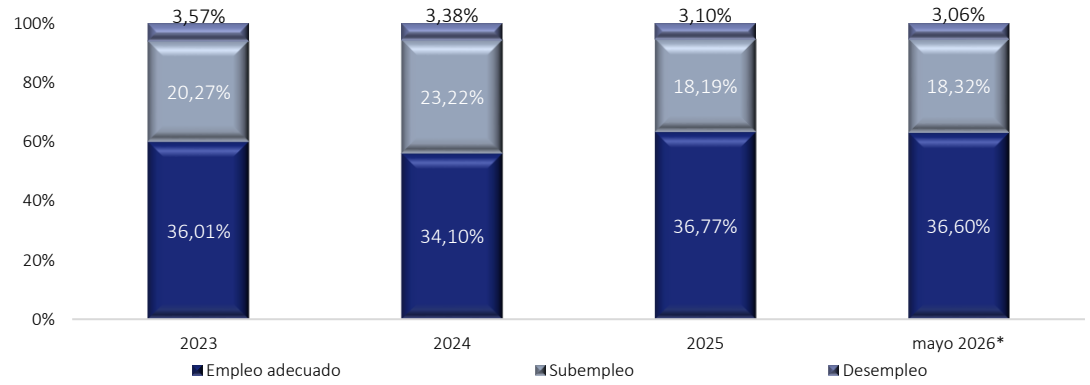
EVOLUCIÓN DE LA INFLACIÓN INTERANUAL



Fuente: INEC

En el mercado laboral, los indicadores mostraron una mejora durante 2025 respecto del cierre de 2024. El empleo adecuado aumentó de 34,10% a 36,77%, mientras que el subempleo se redujo de 23,22% a 18,19% y el desempleo se ubicó en 3,10%. A mayo de 2026, última información disponible del INEC, el empleo adecuado se ubicó en 36,60%, el subempleo en 18,32% y el desempleo en 3,06%. Frente al cierre de 2025, los indicadores se mantuvieron relativamente estables, con una ligera reducción del empleo adecuado, un incremento marginal del subempleo y una disminución de la tasa de desempleo.

EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES LABORALES



* última información disponible por el INEC

Fuente: INEC

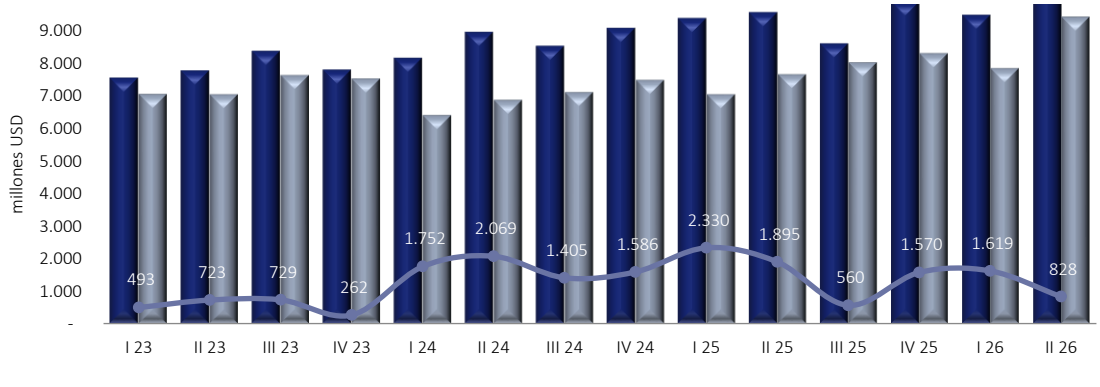
La evolución del mercado laboral evidencia una reducción del subempleo frente a 2024 y una tasa de desempleo relativamente baja, aunque la participación del empleo adecuado continúa representando poco más de una tercera parte de la población económicamente activa. Esta estructura mantiene limitaciones asociadas a la calidad del empleo y a la estabilidad de los ingresos laborales, factores relevantes para la sostenibilidad del consumo y la capacidad de pago de los hogares. En este contexto, la combinación de una inflación contenida, niveles de subempleo inferiores a los observados en 2024 y una tasa de desempleo reducida favorece las condiciones de demanda interna, mientras que una expansión sostenida del empleo adecuado continúa siendo relevante para fortalecer la generación de ingresos y respaldar el crecimiento económico.

SECTOR EXTERNO Y LIQUIDEZ EXTERNA

El sector externo mantuvo un desempeño favorable durante el período analizado, condición especialmente relevante en una economía dolarizada, donde la generación de divisas constituye un soporte para la liquidez agregada y la estabilidad macroeconómica. La evolución del comercio exterior muestra que las exportaciones se mantuvieron por encima de las importaciones en todos los trimestres observados, permitiendo sostener una balanza comercial superavitaria. Esta condición favorece la entrada neta de recursos a la economía y contribuye a fortalecer la disponibilidad de liquidez externa.

La balanza comercial presentó saldos positivos a lo largo de la serie analizada. En el segundo trimestre de 2026, el superávit comercial se ubicó en USD 828 millones, por debajo de los USD 1.619 millones registrados en el primer trimestre del año. La reducción del saldo respondió a un incremento trimestral de 20,12% de las importaciones, superior al crecimiento de 8,33% de las exportaciones, aunque estas últimas continuaron superando a las compras externas. La permanencia de un saldo comercial positivo mantiene una posición favorable para la economía dolarizada, al contribuir a la generación neta de divisas y respaldar la disponibilidad de recursos externos.

BALANZA COMERCIAL

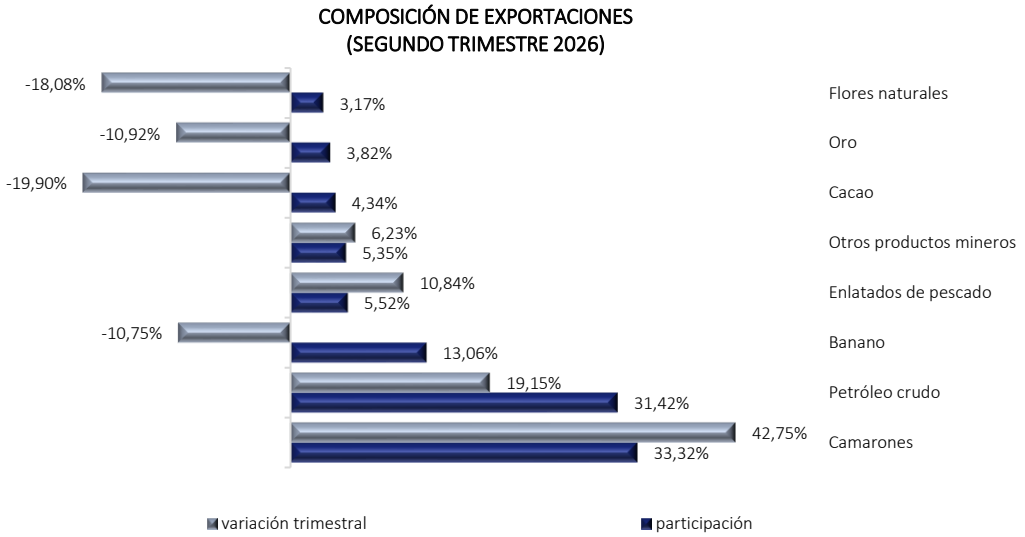


Fuente: BCE

La composición de las exportaciones en el segundo trimestre de 2026 mantuvo una concentración relevante en pocos productos. Dentro de los principales productos de exportación, el camarón representó 33,32%, seguido por el petróleo crudo con 31,42% y el banano con 13,06%; en conjunto, estos tres productos concentraron 77,80% de las exportaciones consideradas. Dentro de los demás rubros, los enlatados de pescado participaron con 5,52%,

otros productos mineros con 5,35%, cacao con 4,34%, oro con 3,82% y flores naturales con 3,17%. Esta estructura mantiene una elevada dependencia de productos primarios y agroindustriales para la generación de divisas, exponiendo al sector externo a variaciones en precios internacionales, demanda externa y condiciones de producción.

En términos trimestrales, el camarón registró un crecimiento de 42,75% frente al primer trimestre de 2026, mientras que el petróleo crudo aumentó 19,15%, los enlatados de pescado 10,84% y otros productos mineros 6,23%. En sentido contrario, el cacao disminuyó 19,90%, las flores naturales 18,08%, el oro 10,92% y el banano 10,75%. La evolución diferenciada entre productos evidencia que el desempeño exportador continúa condicionado por la dinámica particular de los principales mercados y bienes de exportación. Parte de estas variaciones responde a factores estacionales, como la mayor demanda de flores en el primer trimestre del año, por lo que su lectura debe complementarse con la evolución interanual.



Fuente: BCE

Las Reservas Internacionales mantuvieron una trayectoria creciente al cierre del período analizado. Luego de los menores niveles observados durante 2023, la posición de reservas mostró una recuperación desde 2024 y alcanzó su nivel más alto de la serie en el segundo trimestre de 2026, con un saldo superior a USD 12.200 millones. Este comportamiento fortalece la posición de liquidez externa del país y constituye un respaldo relevante para el funcionamiento de la economía dolarizada, al ampliar la disponibilidad de recursos frente a obligaciones externas y eventuales presiones sobre los flujos de divisas.



Fuente: BCE

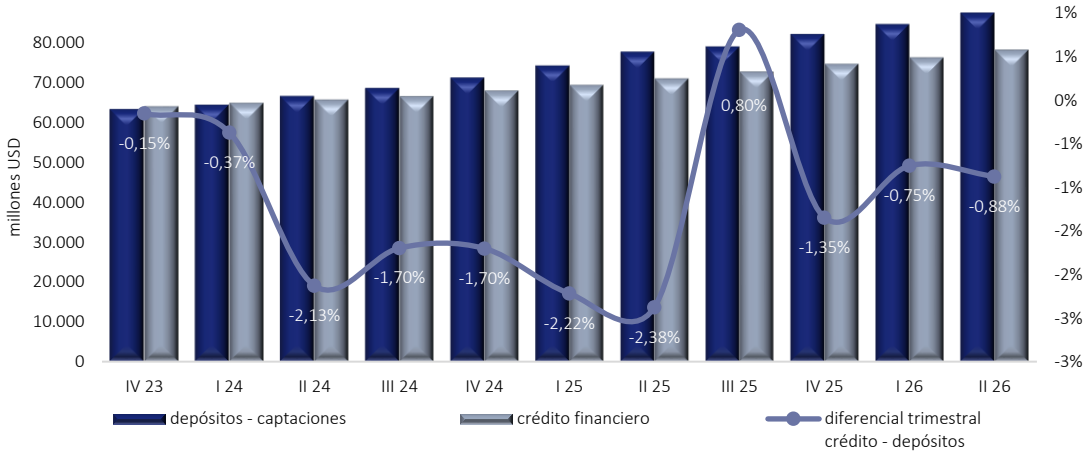
La combinación de una balanza comercial que se mantiene superavitaria y un mayor nivel de Reservas Internacionales configura una posición externa favorable al cierre del segundo trimestre de 2026. La reducción del superávit comercial frente al trimestre previo y la elevada concentración de las exportaciones en un grupo reducido de productos constituyen elementos de seguimiento, debido a la sensibilidad de los ingresos externos frente a cambios en precios, demanda internacional y condiciones productivas. La capacidad de sostener los flujos de exportación y preservar niveles elevados de reservas continuará siendo relevante para la liquidez interna, la estabilidad financiera y la resiliencia del entorno macroeconómico.

SECTOR MONETARIO Y FINANCIERO

El sistema monetario y financiero mantuvo una expansión de sus principales agregados durante el primer semestre de 2026, apoyada en el crecimiento sostenido de las captaciones y del crédito. Al cierre del segundo trimestre, los depósitos y captaciones alcanzaron USD 87.371,09 millones, con un crecimiento trimestral de 3,38% e interanual de 12,53%, mientras que el crédito del panorama financiero se ubicó en USD 78.157,63 millones, con incrementos de 2,50% trimestral y 10,19% interanual. El mayor ritmo de expansión de las captaciones respecto del crédito durante los dos primeros trimestres de 2026 favoreció la disponibilidad de recursos para intermediación y refleja una mayor holgura entre las fuentes de fondeo y la colocación de crédito.

La evolución observada desde 2024 muestra un crecimiento continuo de ambos agregados, con una aceleración particularmente significativa de los depósitos durante 2025. Entre el segundo trimestre de 2025 y el mismo período de 2026, las captaciones aumentaron en aproximadamente USD 9.731 millones y el crédito en USD 7.227 millones. Esta dinámica contribuye a sostener la liquidez del sistema y amplía la capacidad de financiamiento hacia hogares y empresas. En el segundo trimestre de 2026, la diferencia entre las tasas de crecimiento trimestral del crédito y los depósitos fue de 0,88 puntos porcentuales, debido a que las captaciones crecieron a un ritmo superior al crédito.

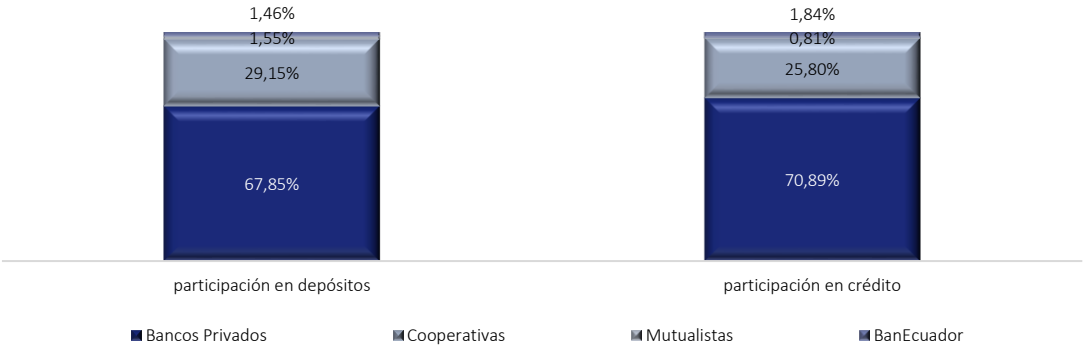
EVOLUCIÓN DE CRÉDITOS Y DEPÓSITOS



Fuente: BCE

La estructura del sistema financiero evidencia una participación predominante de la banca privada y de las cooperativas de ahorro y crédito. Al segundo trimestre de 2026, los bancos privados concentraron 67,85% de los depósitos y 70,89% del crédito, mientras que las cooperativas representaron 29,15% y 25,80%, respectivamente. En conjunto, ambos sectores agruparon aproximadamente 97% de las captaciones y cerca de 97% del financiamiento, lo que evidencia su importancia en la canalización del ahorro y en la provisión de recursos hacia la economía. Esta estructura implica que la evolución de la liquidez, las condiciones de colocación y el comportamiento financiero de estos segmentos mantienen una incidencia relevante sobre la transmisión de recursos dentro del sistema.

COMPOSICIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO (SEGUNDO TRIMESTRE 2026)

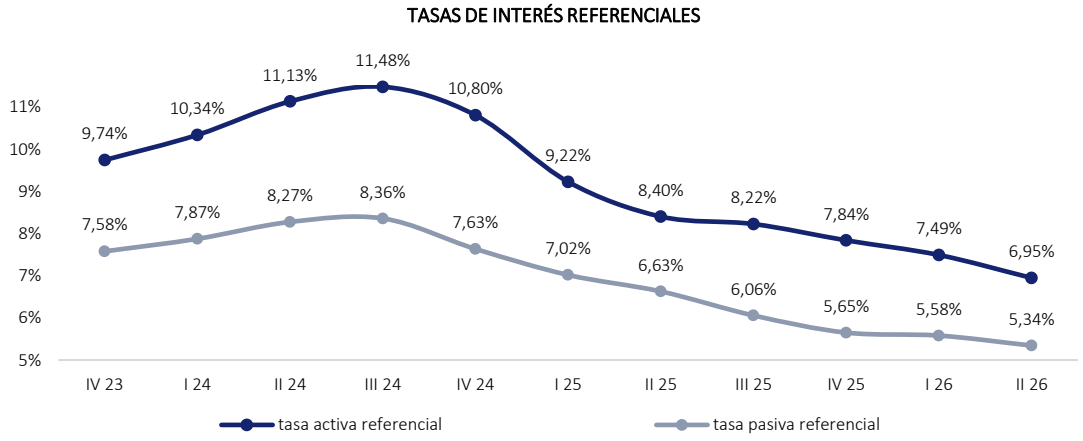


Fuente: BCE

Las tasas de interés referenciales presentaron una trayectoria descendente desde los máximos alcanzados durante 2024. La tasa activa referencial pasó de 11,48% en el tercer trimestre de 2024 a 6,95% en el segundo trimestre de

2026, mientras que la tasa pasiva disminuyó de 8,36% a 5,34% en el mismo período. Como resultado, el spread entre ambas tasas se redujo hasta 1,60 puntos porcentuales en junio de 2026, frente a niveles superiores a 3 puntos porcentuales observados durante la segunda mitad de 2024.

La reducción de las tasas activas disminuye el costo de referencia del financiamiento y puede favorecer la demanda de crédito y la actividad económica, mientras que la menor tasa pasiva reduce la remuneración asociada al ahorro financiero. La reducción del diferencial también refleja un menor margen entre las tasas referenciales de colocación y captación.



Fuente: BCE

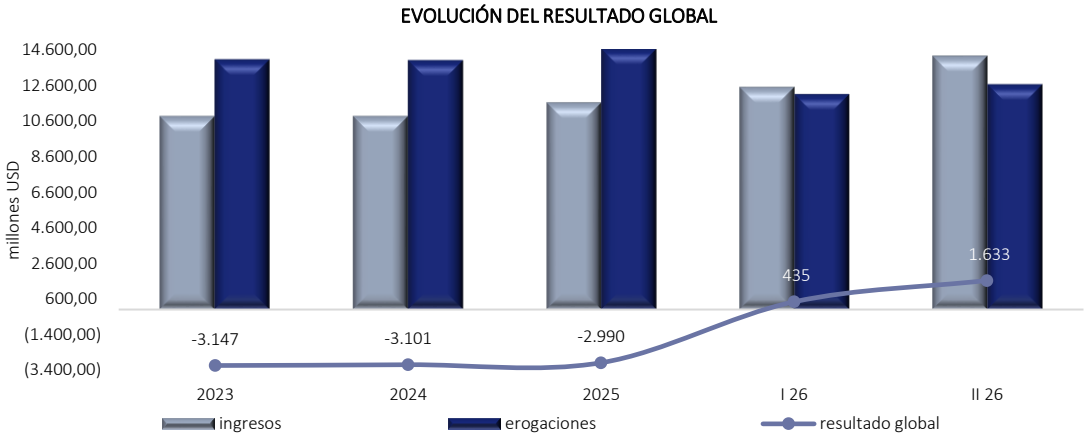
El crecimiento simultáneo de los depósitos y del crédito, acompañado por una expansión más rápida de las captaciones, configura condiciones favorables de liquidez para el sistema financiero. La reducción de las tasas de interés referenciales contribuye a moderar el costo del financiamiento y puede apoyar el consumo y la inversión, siempre que la expansión crediticia se mantenga consistente con la capacidad de pago de los agentes económicos. La estabilidad de las fuentes de fondeo y la continuidad del crecimiento del crédito constituyen elementos relevantes para sostener la intermediación financiera y respaldar la actividad económica durante 2026.

SECTOR FISCAL

La posición fiscal del Ecuador continuó siendo un componente relevante debido a su incidencia sobre las necesidades de financiamiento del Estado, el costo de acceso a recursos y la sostenibilidad de la deuda pública. Entre 2023 y 2025, el resultado global del Sector Público No Financiero (SPNF) presentó déficits recurrentes, en un contexto en el que las erogaciones se mantuvieron por encima de los ingresos. Esta dinámica reflejó una presión persistente sobre las cuentas fiscales y mantuvo la necesidad de recurrir a fuentes de financiamiento para cubrir el desequilibrio presupuestario.

Durante 2025, los ingresos registraron una mejora frente a los años previos, aunque las erogaciones continuaron ubicándose en un nivel superior, por lo que el resultado global se mantuvo deficitario. La persistencia de este comportamiento evidencia que, pese a una mayor recaudación o disponibilidad de ingresos, la consolidación fiscal todavía enfrentaba limitaciones estructurales. Desde la perspectiva macroeconómica, la permanencia de déficits fiscales reduce el margen de maniobra de la política pública y mantiene sensibilidad frente a condiciones de financiamiento menos favorables.

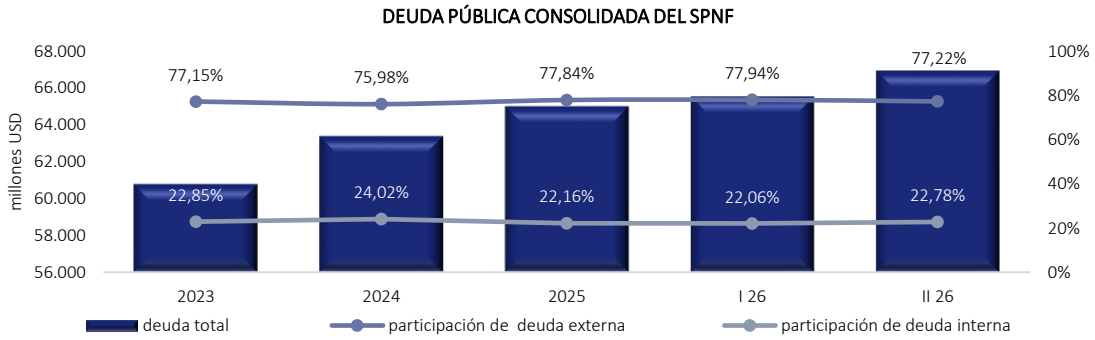
En 2026 se observó un cambio en la trayectoria del resultado global. Durante el primer trimestre, los ingresos superaron a las erogaciones y permitieron registrar un superávit, tendencia que se amplió en el segundo trimestre con un resultado positivo mayor. Esta evolución sugiere una mejora coyuntural en la posición fiscal, respaldada por un mayor nivel de ingresos y una menor presión relativa del gasto frente al comportamiento observado en los años previos. De sostenerse esta tendencia, el entorno fiscal podría contribuir a moderar las necesidades inmediatas de financiamiento del sector público y mejorar la percepción de sostenibilidad macroeconómica. No obstante, parte de esta mejora podría responder a factores estacionales, como la concentración de la recaudación del impuesto a la renta en los primeros meses del año, por lo que su comparación con los resultados anuales de años previos debe interpretarse con cautela.



Fuente: Ministerio de Desarrollo Económico y Productivo (MDEP)

La deuda pública consolidada del SPNF mantuvo una trayectoria creciente durante todo el período analizado. El saldo pasó de USD 60.800 millones en 2023 a cerca de USD 66.900 millones en el segundo trimestre de 2026, lo que evidencia un aumento sostenido de las obligaciones del sector público. Esta evolución es consistente con la necesidad de financiamiento acumulada en años previos y con la continuidad de requerimientos fiscales que han debido ser cubiertos mediante deuda.

La estructura de la deuda se mantuvo concentrada en obligaciones externas, cuya participación se ubicó de forma estable alrededor de tres cuartas partes del total, mientras que la deuda interna representó cerca de una cuarta parte. Esta composición implica una mayor exposición a las condiciones de financiamiento internacional, a la evolución del riesgo soberano y a la disponibilidad de recursos externos. A su vez, una alta participación de deuda externa incrementa la sensibilidad de las finanzas públicas frente a variaciones en tasas de interés internacionales, condiciones de refinanciamiento y percepción de riesgo del país.



Fuente: Ministerio de Desarrollo Económico y Productivo (MDEP)

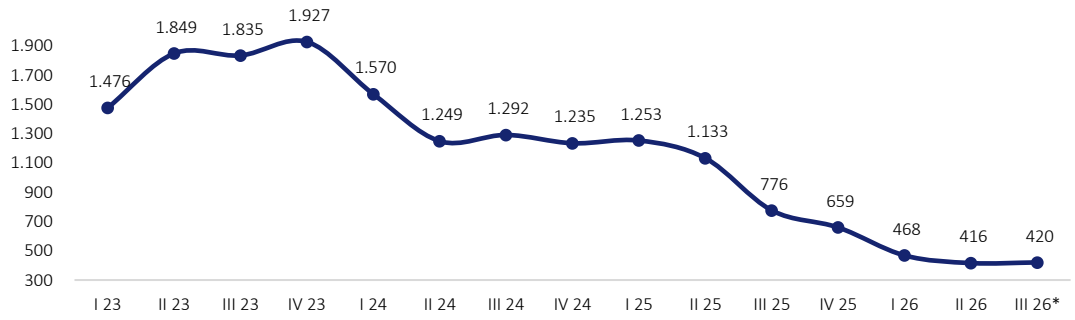
La mejora observada en el resultado fiscal durante el primer semestre de 2026 constituye una señal favorable, en la medida en que puede reducir presiones de corto plazo sobre el financiamiento público. Aun así, el aumento sostenido del saldo de deuda mantiene vigente la necesidad de fortalecer la sostenibilidad fiscal en el mediano plazo. La consolidación de una trayectoria más equilibrada entre ingresos y erogaciones, junto con una administración prudente del endeudamiento, continuará siendo determinante para preservar la estabilidad macroeconómica y contener vulnerabilidades asociadas al sector público.

RIESGO SOBERANO

El riesgo soberano del Ecuador presentó una reducción significativa durante el período analizado, particularmente a partir de 2024 y con mayor intensidad durante 2025 y 2026. El promedio trimestral del riesgo país pasó de niveles cercanos a 1.900 puntos durante la segunda mitad de 2023 a aproximadamente 1.235 puntos al cierre de 2024. Durante 2025, la tendencia descendente se profundizó y el indicador se redujo desde niveles superiores a 1.200 puntos en el primer trimestre hasta alrededor de 660 puntos en el cuarto trimestre. En 2026, el promedio se ubicó por debajo de 500 puntos, alcanzando aproximadamente 416 puntos durante el segundo trimestre y manteniéndose en niveles similares en el tercer trimestre parcial. Esta trayectoria refleja una reducción sostenida de la prima de riesgo exigida a la deuda soberana ecuatoriana y mejores condiciones de percepción crediticia en los mercados internacionales.

La disminución del riesgo país tiene implicaciones directas sobre el costo potencial de financiamiento externo del Estado y sobre las condiciones financieras aplicables a emisores locales. Una menor prima soberana reduce el componente de riesgo incorporado en las tasas de financiamiento y facilita el acceso a fuentes externas de recursos. La reducción observada durante 2025 y 2026 también amplía el margen para operaciones de manejo de pasivos y refinanciamiento, elementos relevantes para reducir presiones de liquidez asociadas al servicio de la deuda pública.

RIESGO PAÍS – PROMEDIO PONDERADO TRIMESTRAL



Fuente: BCE
***** Información parcial al 17 de septiembre

La mejora en las condiciones de mercado permitió que Ecuador retornara a los mercados internacionales de capitales en enero de 2026, por primera vez desde 2019. El país colocó USD 4.000 millones en bonos soberanos, USD 2.200 millones con vencimiento en 2034 y USD 1.800 millones en 2039 y utilizó USD 3.000 millones de los recursos para recomprar parte de los bonos con vencimiento en 2030 y 2035. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, esta operación extendió el plazo promedio de la deuda y redujo en aproximadamente USD 1.200 millones el servicio previsto entre 2026 y 2028. El organismo señaló además que los spreads soberanos se ubicaron alrededor de 490 puntos básicos a inicios de abril de 2026, su menor nivel desde 2018 según la medición del organismo. Por su parte, el riesgo país descendió a 413 puntos el 27 de enero de 2026, luego de la operación de emisión y recompra.

La evolución de las calificaciones soberanas también refleja una mejora en la percepción de la capacidad crediticia del país. De acuerdo con las calificaciones vigentes, S&P Global mantiene una calificación B con perspectiva estable, Fitch Ratings B- con perspectiva estable y Moody's Ratings Caa1 con perspectiva estable. En enero de 2026, tras el retorno del país al mercado internacional de capitales, Moody's elevó la calificación de largo plazo en dos niveles, de Caa3 a Caa1. Fitch Ratings la incrementó en un nivel, de CCC+ a B-, y en agosto de 2026 S&P Global Ratings la elevó de B- a B. El FMI relacionó estas decisiones con la mejora de las condiciones de financiamiento, la reducción de los spreads soberanos y el manejo de los vencimientos de deuda.

CALIFICACIONES SOBERANAS VIGENTES	CALIFICACIÓN	PERSPECTIVA	FECHA ÚLTIMA ACCIÓN
S&P Global	B	Estable	agosto-2026
Fitch Ratings	B-	Estable	febrero-2026
Moody's Ratings	Caa1	Estable	enero-2026

Fuente: S&P Global Ratings, Fitch Ratings y Moody's Ratings

El entorno macroeconómico ecuatoriano mantuvo una evolución favorable al cierre del segundo trimestre de 2026, sustentada en la continuidad del crecimiento de la actividad económica, el fortalecimiento de la liquidez externa, la expansión de los depósitos y del crédito, y un entorno de inflación contenida. El incremento de las Reservas Internacionales y la mejora de las condiciones de financiamiento externo aportaron mayor respaldo al esquema dolarizado y redujeron las presiones de corto plazo sobre la liquidez de la economía. Persisten factores de atención asociados con la sostenibilidad de las finanzas públicas, el nivel de endeudamiento, la concentración de las exportaciones y las limitaciones estructurales del mercado laboral, elementos que condicionan la capacidad de mantener una expansión económica sostenida. La continuidad de este desempeño dependerá de la capacidad de generación de ingresos, la disciplina fiscal, la estabilidad del sistema financiero y la permanencia de condiciones favorables para la generación de divisas y el financiamiento externo.[1]

Banco Central del Ecuador. *Cuentas Nacionales Trimestrales del Ecuador, segundo trimestre de 2026.*
Banco Central del Ecuador. *Cuentas Nacionales Anuales del Ecuador, 2025.*
Instituto Nacional de Estadística y Censos. *Índice de Precios al Consumidor (IPC), junio de 2026.*
Instituto Nacional de Estadística y Censos. *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), segundo trimestre de 2026.*
Banco Central del Ecuador. *Balanza Comercial por Productos, junio de 2026.*
Banco Central del Ecuador. *Información Estadística Mensual, junio de 2026.*
Ministerio de Desarrollo Económico y Productivo. *Operaciones de Ingresos y Gastos del Sector Público No Financiero y Presupuesto General del Estado 2013–2026.*
Ministerio de Desarrollo Económico y Productivo. *Boletín de Deuda Pública, junio de 2026.*
Banco Central del Ecuador. *Riesgo País – Serie Histórica.*
S&P Global Ratings, Fitch Ratings y Moody's Ratings. *Comunicados de calificación soberana de la República del Ecuador, 2026.*

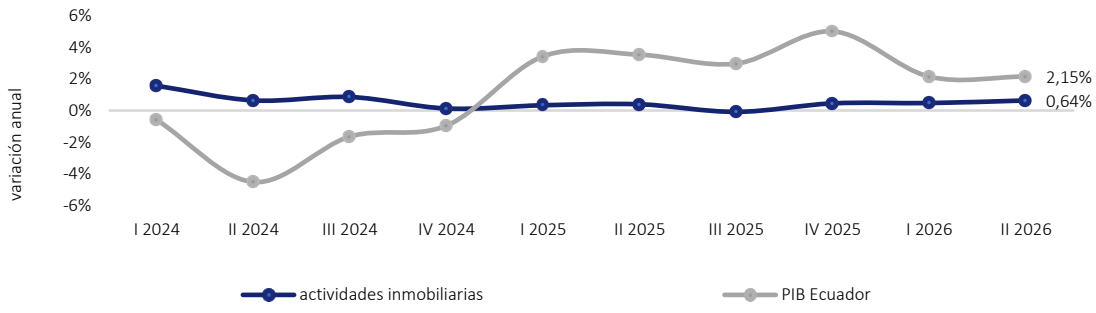
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario–hipotecario desempeña un papel relevante en la economía ecuatoriana por su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar actividades vinculadas, como la construcción, la comercialización de materiales y los servicios financieros. Su desarrollo contribuye al fortalecimiento de la demanda interna, favorece el crecimiento urbano y facilita el acceso de los hogares a una vivienda adecuada. En un contexto de déficit habitacional y necesidades de financiamiento, el sector mantiene importancia económica y social. Durante 2025 y los ocho meses de 2026, la expansión del crédito inmobiliario e hipotecario evidenció una recuperación del financiamiento, aunque el crecimiento de las actividades inmobiliarias continuó siendo moderado frente al desempeño de la economía nacional. La inseguridad, las restricciones en la capacidad adquisitiva de los hogares, los costos de construcción y la incertidumbre económica y política permanecen como factores que condicionan su evolución.

CRECIMIENTO

Desde 2023, las actividades inmobiliarias en Ecuador han mantenido una trayectoria de crecimiento mayoritariamente positiva, aunque con una desaceleración significativa frente a los niveles observados al inicio del período. Este comportamiento se relaciona con la dinámica de la construcción, las condiciones de acceso al crédito hipotecario y la capacidad adquisitiva de los hogares. Luego de registrar variaciones interanuales superiores al 4% durante los primeros trimestres de 2023, el crecimiento sectorial se moderó progresivamente, hasta alcanzar una expansión anual de 0,79% en 2024 y de 0,27% en 2025. Durante el primer semestre de 2026, las actividades inmobiliarias presentaron una recuperación gradual, con crecimientos interanuales de 0,47% y 0,64% en el primer y segundo trimestre. Al segundo trimestre de 2026, esta expansión se mantuvo por debajo del crecimiento de 2,15% registrado por la economía ecuatoriana, lo que evidencia un dinamismo sectorial todavía limitado, pese a la mayor disponibilidad de financiamiento y a la recuperación de la actividad económica nacional.

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



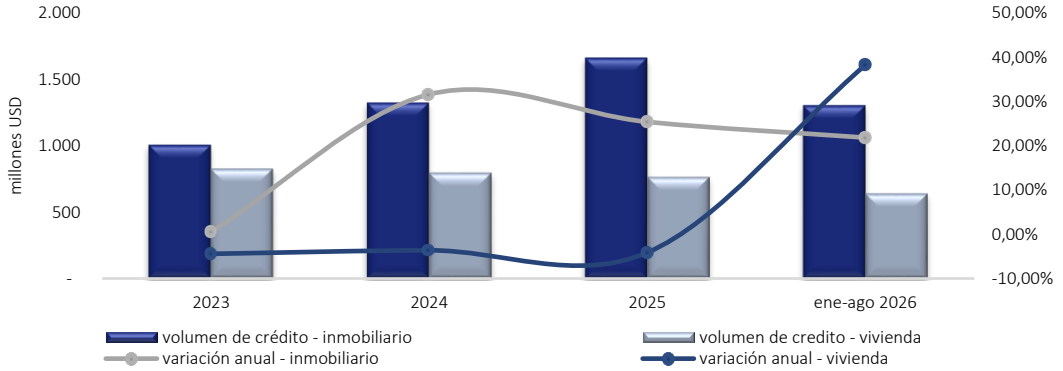
Fuente: BCE

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores determinantes para el desarrollo de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el financiamiento otorgado por las instituciones financieras. En 2023, el volumen de crédito destinado a actividades inmobiliarias aumentó 0,54% anual, mientras que el crédito para vivienda se contrajo 4,42%, en un contexto de mayores tasas de interés y restricciones en la capacidad de endeudamiento de los hogares. Durante 2024, el financiamiento inmobiliario registró una expansión de 31,59% y mantuvo esta tendencia en 2025, con un crecimiento anual de 25,39%, hasta alcanzar USD 1.660,81 millones. Por su parte, el crédito destinado a vivienda disminuyó 4,14% en 2025, hasta USD 762,81 millones, reflejando una evolución diferenciada entre el financiamiento de actividades inmobiliarias y las operaciones hipotecarias destinadas a los hogares.

Entre enero y agosto de 2026, el volumen de crédito destinado a actividades inmobiliarias alcanzó USD 1.304,42 millones, equivalente a un crecimiento interanual de 21,82% frente a los USD 1.070,75 millones colocados durante el mismo período de 2025. El crédito para vivienda sumó USD 639,11 millones, con un incremento anual de 38,22% respecto de los USD 462,38 millones registrados entre enero y agosto de 2025. Estos resultados evidencian una recuperación importante del financiamiento hipotecario y la continuidad de la expansión del crédito destinado a actividades inmobiliarias. El mayor crecimiento relativo del segmento de vivienda refleja una mejora en las condiciones de financiamiento y una mayor capacidad de colocación del sistema financiero, aunque su sostenibilidad dependerá de la demanda efectiva y de la capacidad de pago de los hogares.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA

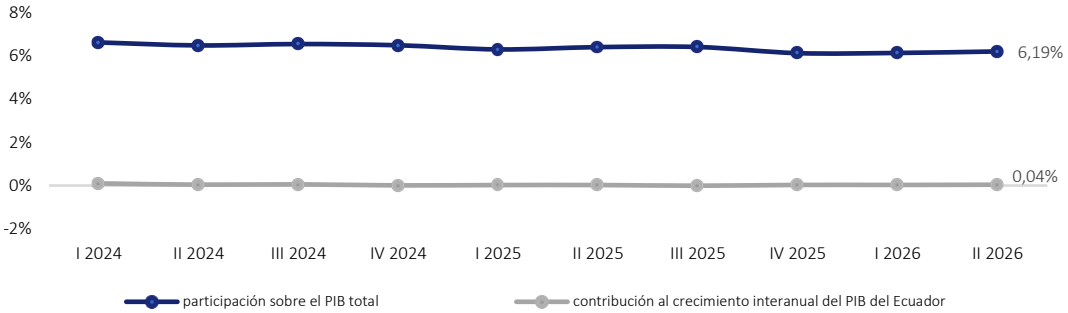


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación de las actividades inmobiliarias en el producto interno bruto se ha mantenido alrededor de 6% durante los últimos años, consolidando al sector como una actividad relevante dentro de la estructura productiva ecuatoriana. Esta participación refleja su importancia económica y su vinculación con otras ramas productivas, particularmente la construcción, el comercio y los servicios financieros. Desde 2023, la contribución de las actividades inmobiliarias al crecimiento interanual del PIB fue mayoritariamente positiva, aunque con una tendencia de moderación asociada al menor ritmo de expansión sectorial. Pese a esta desaceleración, el sector conserva un peso estructural significativo, sustentado en la demanda habitacional, la comercialización y arrendamiento de inmuebles y las necesidades de infraestructura inmobiliaria.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

Al segundo trimestre de 2026, la participación de las actividades inmobiliarias en el PIB nacional se ubicó en 6,19%, superior al 6,11% registrado al cierre de 2025 y al 6,12% del primer trimestre de 2026. Su contribución al crecimiento interanual de la economía alcanzó aproximadamente 0,04 puntos porcentuales, frente a 0,03 puntos porcentuales en el trimestre anterior. Esta evolución evidencia una ligera recuperación de la incidencia económica del sector, aunque su aporte al crecimiento nacional continúa siendo reducido en relación con su participación dentro de la estructura productiva. La diferencia entre su peso económico y su contribución reciente refleja la persistencia de un crecimiento sectorial moderado.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

Durante 2025 y los ocho meses de 2026, el sector inmobiliario–hipotecario mostró señales de recuperación gradual, respaldadas principalmente por una mayor colocación de crédito y condiciones de financiamiento más favorables. Entre enero y agosto de 2026, el crédito para vivienda aumentó 38,22% interanual, mientras que el financiamiento destinado a actividades inmobiliarias creció 21,82%. Esta evolución estuvo acompañada por medidas orientadas a facilitar el acceso a vivienda, entre ellas la reducción de la tasa de interés del Préstamo Hipotecario Vivienda Premier del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), de 4,99% a 2,99% desde enero de 2026. Adicionalmente, la tasa activa efectiva referencial del segmento inmobiliario disminuyó de 9,36% en diciembre de 2025 a 8,37% en octubre de 2026, favoreciendo las condiciones generales de financiamiento. Estas medidas contribuyen a mejorar la accesibilidad al crédito y a sostener la demanda potencial de vivienda, particularmente entre los hogares que cumplen los requisitos de elegibilidad.

Los costos de construcción mantuvieron una trayectoria ascendente durante el primer semestre de 2026. En junio, el Índice de Precios de la Construcción registró una variación interanual de 6,05%, superior al 1,65% de la inflación nacional del mismo período. Dentro del segmento residencial, los costos asociados a vivienda multifamiliar

aumentaron 1,34% anual y los correspondientes a vivienda unifamiliar crecieron 1,53%, mientras que los alquileres efectivos del alojamiento registraron una variación de 1,61%. Este comportamiento evidencia mayores presiones en los materiales, equipos y componentes generales de la construcción frente a las variaciones observadas en los índices específicos de vivienda y arrendamiento. El incremento de los costos constituye un factor de presión sobre los presupuestos de los proyectos inmobiliarios y sus márgenes de rentabilidad, especialmente en desarrollos con precios de comercialización previamente establecidos.

Las condiciones del mercado laboral nacional mostraron una evolución favorable durante los primeros meses de 2026, con implicaciones para la capacidad de pago y el acceso al financiamiento de los hogares. A mayo de 2026, la tasa de empleo adecuado alcanzó 36,60%, superior en 1,40 puntos porcentuales al 35,20% registrado en mayo de 2025. Por su parte, la tasa de desempleo se ubicó en 3,10%, equivalente a una reducción interanual de 1,00 punto porcentual. Estos resultados reflejan una mejora de las condiciones generales de empleo, aunque persisten limitaciones estructurales relacionadas con la informalidad y la calidad de la ocupación. Para el sector inmobiliario–hipotecario, la estabilidad de los ingresos laborales constituye un factor relevante para la demanda efectiva de vivienda, la capacidad de endeudamiento y el cumplimiento de las obligaciones hipotecarias.

El crecimiento del financiamiento inmobiliario e hipotecario observado hasta agosto de 2026, evidencia una recuperación de la actividad comercial y de las condiciones de financiamiento. Pese a ello, el menor ritmo de crecimiento de las actividades inmobiliarias frente al PIB nacional demuestra que la expansión crediticia todavía no se traduce en un aumento proporcional de la actividad económica sectorial. El comportamiento de los costos de construcción, la capacidad adquisitiva de los hogares y la incertidumbre del entorno continúan condicionando la consolidación de esta recuperación.

Las perspectivas del sector inmobiliario–hipotecario son moderadamente favorables, respaldadas por el crecimiento del financiamiento, la reducción de las tasas de interés y la persistencia de necesidades habitacionales. Su evolución dependerá de la estabilidad económica y política, la continuidad de las condiciones crediticias, la capacidad de atraer inversión privada y el desarrollo de políticas que faciliten el acceso a vivienda. Los principales riesgos se relacionan con las presiones sobre los costos de construcción, las limitaciones de ingresos de los hogares y la sensibilidad de las decisiones de inversión inmobiliaria frente a cambios en las condiciones económicas y financieras.

INDICADORES	2023	2024	2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	2,39%	2,12%	3,44%	1,32 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	-1,09%	3,83%	0,19%	-3,64 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	0,00%	2,26%	0,30%	-1,96 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	1,19%	0,72%	1,51%	0,79 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,91%	10,86%	10,63%	-0,23 p.p.
Tasa activa referencial – VIP	4,97%	4,99%	4,99%	-
Tasa activa referencial – VIS	4,97%	4,99%	4,99%	-

Fuente: BCE, INEC

POSICIÓN COMPETITIVA

Un 74% de los activos consolidados del sistema de bancos privados en el país se concentra en las cinco entidades financieras más grandes. Dentro de estas, BANCO PICHINCHA C.A. se ubica como el banco más grande del país, con una participación de 28% sobre los activos totales del sistema de bancos privados al 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

BANCO PICHINCHA C.A. mantiene un liderazgo indiscutible dentro del sistema financiero privado ecuatoriano, sustentado en su escala, cobertura, participación de mercado y capacidad de colocación en los distintos segmentos de crédito. El entorno económico y sectorial presenta condiciones más favorables frente a las observadas en períodos anteriores, con una recuperación gradual de la actividad inmobiliaria e hipotecaria, mayor disponibilidad de financiamiento y condiciones preferenciales en determinados productos de vivienda, factores que han acompañado una demanda habitacional activa en los principales mercados urbanos. Para la cartera que respalda la titularización, esta evolución favorece el entorno de originación y desempeño de los créditos hipotecarios; persisten, sin embargo, sensibilidades asociadas a la capacidad de pago de los hogares, el comportamiento de los prepagos y la evolución de las condiciones financieras. El incremento de los costos de construcción, junto con la incertidumbre económica y política, podría moderar el ritmo de recuperación del sector y afectar las decisiones de adquisición de vivienda. Bajo estas condiciones, el posicionamiento de BANCO PICHINCHA C.A. y la recuperación observada en el mercado hipotecario constituyen elementos relevantes para el desempeño de la cartera subyacente, cuya evolución continuará vinculada al comportamiento del empleo, los ingresos de los hogares, las condiciones crediticias y la dinámica del mercado inmobiliario.

PERFIL ORIGINADOR-ADMINISTRADORA

EL ORIGINADOR

BANCO PICHINCHA C.A. es la institución financiera privada de mayor tamaño del Ecuador y uno de los principales participantes del sistema financiero nacional. Constituida en 1906, en abril de 2026 cumplió 120 años de trayectoria. Su operación mantiene cobertura en las 24 provincias del país y combina una extensa red de atención física con canales digitales, mediante los cuales atiende a más de 6,5 millones de clientes, equivalentes aproximadamente al 36% de la población ecuatoriana. Como parte del Grupo Financiero Pichincha, mantiene presencia internacional y operaciones en seis países.

2026 120 AÑOS DE TRAYECTORIA	BANCO PICHINCHA C.A. cumplió 120 años de trayectoria en abril de 2026, manteniendo presencia en las 24 provincias del Ecuador y una base superior a 6,5 millones de clientes.
2025 MEJOR BANCO DEL ECUADOR	El Banco fue reconocido por Euromoney como Mejor Banco del Ecuador 2025, destacando su participación dentro del sistema financiero, alcance, transformación digital e iniciativas de inclusión financiera.
2024/2025 CRECIMIENTO SOSTENIBLE	Banco Pichincha fue incluido entre las 100 compañías mejor posicionadas dentro del ranking *World's Best Companies – Sustainable Growth 2025*, elaborado por TIME y Statista, que evalúa crecimiento de ingresos, estabilidad financiera y desempeño ambiental.
2022 "PIONERAS"	El Banco es galardonado en la categoría de inclusión "PIONERAS", emitido por *Latam Inclusive Tech Awards,* en donde se promueve la inclusión de las mujeres en el cargo de cajeras.
2021 DEFENSORES DE LA ECONOMÍA FEMENINA	BANCO PICHINCHA C.A., es premiado por el reconocimiento al alto porcentaje de préstamos y productos de seguros que brindó a las mujeres ecuatorianas en segmentos micro y PYME.
2019 MEJOR BANCO	BANCO PICHINCHA C.A. fue premiado como Mejor Banco Regional por su participación en operaciones de crédito bajo el programa *Global Trade Finance Program* de la International *Finance Corporation* por su importante liderazgo al proveer financiamiento de corto plazo en entidades financieras del exterior.
2013 EMPRESA EJEMPLAR	El Banco es designado como una empresa ejemplar por su labor en RSE por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y Forum Empresa.
2011 BANCOS DE AMÉRICA LATINA	El Banco se ubica entre los 25 mejores bancos de América Latina, según América Economía.
2011 BANCO PICHINCHA C.A.-COLOMBIA	El Banco comienza su operación en Colombia, donde se consolida como una de las entidades bancarias con mayor crecimiento y con mejor desempeño. La mayoría de las sucursales se concentran en Bogotá, Medellín y Cali.
2010 PAÍS EUROPEO	BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. abre sus puertas en Madrid, el 15 de septiembre de 2010, siendo la primera institución financiera latinoamericana con servicios de banca comercial en el país europeo.
2006 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	En septiembre el BANCO DEL PICHINCHA C.A. cambia su denominación a BANCO PICHINCHA C.A.

2002 RENOVACIÓN TECNOLÓGICA	El Banco renueva su infraestructura de procesos tecnológicos con la implementación del sistema Internexo, que reemplazó el sistema Todo1.
1986 BANCO PICHINCHA C.A.-PERÚ	BANCO PICHINCHA C.A. abre su filial en Perú bajo el nombre de Banco Financiero, con su sede en Lima, logrando acuerdos importantes en la Banca Minorista y Mayorista.
1977 EULABANK	El Banco entra a formar parte de Eulabank, mediante la autorización de los entes de control para que las entidades financieras del Ecuador puedan participar en organismos internacionales.
1907 PEDIDO DE MONEDA	El 8 de febrero se entrega el pedido de S/. 1 millón, en billetes de 1 y 5 sucres.
1906 CONSTITUCIÓN	BANCO DEL PICHINCHA C.A. se constituye el 11 de abril de 1906, ante el escribano Fernando Avilés Flores. Mediante escritura pública da iniciación de servicios, con un capital de S/. 600 mil, y el 23 de abril del mismo año se lleva a cabo la primera Junta de Accionistas.

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

La misión de Banco Pichincha C.A. es "Inspirar y retribuir confianza", mientras que su visión es "Ser el banco más grande y el mejor".

Cobertura

- Presencia en Latinoamérica, Norteamérica y Europa
- 24 provincias
- 219 agencias a nivel nacional
- 1.374 *ATM*
- 11.995 puntos de atención a nivel nacional
- 10.402 corresponsales no Bancarios
- Más de 6,5 millones de clientes

CUENTA (USD)	2023	2024	2025	JUNIO 2026
Activos	17.048.061.701	19.493.100.533	21.542.770.095	22.542.624.364
Pasivos	15.242.253.369	17.554.268.445	19.331.676.661	20.279.588.898
Patrimonio	1.805.808.332	1.938.832.088	2.211.093.434	2.263.035.0467
Ingresos	2.172.107.521	2.386.689.151	2.639.590.660	1.357.789.860
Egresos	1.986.902.262	2.236.403.529	2.399.092.775	1.230.508.850
Utilidad Neta	185.205.259	150.285.622	240.497.885	127.281.010

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

ÍNDICES	2023	2024	2025	JUNIO 2026
Cobertura de la cartera problemática	300,46%	306,09%	297,11%	295,77%
Morosidad de la cartera total	3,53%	3,57%	3,86%	3,81%
Morosidad cartera de crédito productivo	1,54%	1,42%	1,84%	2,09%
Morosidad cartera de crédito consumo	4,28%	4,99%	5,01%	4,84%
Morosidad cartera de crédito inmobiliario	3,48%	3,45%	3,21%	3,31%
Morosidad cartera de microcrédito	6,20%	5,90%	6,56%	6,03%
Gastos de Personal/Activo total Promedio	1,19%	1,17%	1,23%	1,12%
Gastos Operativos/Activo Total Promedio	4,46%	4,38%	4,30%	4,26%
ROE	12,21%	8,33%	12,19%	11,79%
ROA	1,15%	0,84%	1,16%	1,15%

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

BANCO PICHINCHA C.A. cuenta con un Código de Buen Gobierno Corporativo que forma parte del marco institucional mediante el cual se regulan la estructura, responsabilidades y funcionamiento de sus órganos de gobierno y administración. Este se complementa con el Código de Ética y Conducta, políticas de conflicto de intereses, anticorrupción y antisoborno, entre otros instrumentos orientados a establecer lineamientos de actuación para directores, administradores, colaboradores y demás grupos vinculados con la entidad.

El Gobierno Corporativo del Banco se fundamenta en principios de buen gobierno, transparencia y responsabilidad, en concordancia con el Código Orgánico Monetario y Financiero, la normativa aplicable y el Estatuto Social. Su

funcionamiento se complementa con políticas, procedimientos y mecanismos internos de control que delimitan las responsabilidades de los distintos niveles de gobierno y administración.

La Junta General de Accionistas constituye el órgano supremo de la entidad y tiene entre sus atribuciones definir las directrices estratégicas, aprobar las políticas generales, designar a los miembros del Directorio, aprobar los estados financieros y supervisar el desempeño institucional, de conformidad con la normativa y el Estatuto. La administración se articula a través del Directorio, la Gerencia General y el equipo ejecutivo, con el apoyo de comités especializados.

El Directorio constituye el máximo órgano de administración y vigilancia del Banco. Entre sus responsabilidades se encuentran definir las políticas operativas generales, supervisar el cumplimiento de las disposiciones legales y regulatorias y ejercer las funciones de buen gobierno apoyado por los distintos comités institucionales. Sus miembros son designados por la Junta General de Accionistas por períodos de hasta dos años, con posibilidad de reelección. A la fecha de análisis, la información institucional publicada registra como Presidente del Directorio a Antonio Acosta Espinosa y como Vicepresidente a Santiago Bayas Paredes; el órgano se complementa con seis directores principales y seis directores alternos. Su composición incorpora experiencia y competencias en ámbitos financieros, de riesgos, conocimiento sectorial, sostenibilidad y gobernanza.

La Administración está encabezada por la Gerencia General e integrada por representantes legales, apoderados y el equipo ejecutivo encargado de desarrollar la estrategia institucional y gestionar las operaciones de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Directorio. Desde el 27 de febrero de 2026, Ribadeneira Jaramillo A. ejerce como Gerente General, en reemplazo de Bayas Paredes S., quien actualmente forma parte del Directorio y ocupa su Vicepresidencia.

El esquema de Gobierno Corporativo se complementa con comités especializados y mecanismos de control para la administración de los diferentes riesgos de la entidad. El Banco mantiene políticas en materia de seguridad de la información, ciberseguridad, gestión de activos de información y protección de datos personales. El Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS) continuó operativo durante 2025 y aplica a operaciones de crédito de largo plazo iguales o superiores a USD 2 millones, incorporando criterios ambientales y sociales dentro de determinados procesos de evaluación crediticia. Durante el ejercicio, el sistema fue objeto de una verificación externa y de una revisión de Auditoría Interna dentro del proceso de Crédito.

La estructura mantiene una separación definida entre las funciones de los accionistas, el Directorio y la Administración, complementada por instancias especializadas de supervisión, control y gestión de riesgos acordes con la escala y complejidad operativa del Banco.



Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

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

GRUPO FINANCIERO PICHINCHA
BANCO PICHINCHA C.A.
BANCO PICHINCHA C.A. Perú
BANCO PICHINCHA C.A. España

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

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

El Banco cuenta con diversos comités especializados que apoyan al Directorio en la gestión y supervisión de los ámbitos estratégicos, financieros, de riesgos, control, cumplimiento y operación de la entidad. Estas instancias complementan la estructura de Gobierno Corporativo y permiten distribuir responsabilidades y canalizar el tratamiento de asuntos específicos de acuerdo con la normativa aplicable y los lineamientos institucionales.

De acuerdo con la estructura reportada por BANCO PICHINCHA C.A. para 2025, el esquema contempla los siguientes comités e instancias especializadas:

- Comité de Auditoría
- Comité de Ética
- Comité de Retribuciones
- Comité de Administración Integral de Riesgos (CAR)
- Comisión de Calificación de Activos de Riesgo
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Seguridad de la Información y Ciberseguridad
- Comité de Tecnología
- Comité de Continuidad del Negocio
- Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo
- Comité de Estrategia
- Comité ALCO
- Comité Jurídico
- Comité Ejecutivo

La gestión de sostenibilidad se encuentra integrada dentro del esquema de gobierno institucional. La Política de Sostenibilidad establece que el Comité de Estrategia aprueba la estrategia y los lineamientos generales en esta materia, mientras que los planes correspondientes son validados por la instancia ejecutiva competente y su gestión es liderada por la Gerencia de Marca, Sostenibilidad y Asuntos Públicos. Las responsabilidades se distribuyen transversalmente entre las diferentes áreas del Banco, incorporando aspectos ambientales, sociales y de gobernanza dentro de los procesos relacionados con su actividad.

Dentro de este marco, el Banco mantiene operativo el Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS), aplicable a operaciones de crédito de largo plazo iguales o superiores a USD 2 millones. Durante 2025, el sistema continuó formando parte del proceso de identificación y gestión de riesgos ambientales y sociales asociados al financiamiento y fue objeto de una verificación externa, además de una revisión de Auditoría Interna dentro del proceso de Crédito.

La gestión de seguridad de la información y ciberseguridad se sustenta en políticas y procedimientos específicos, así como en un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información alineado con el marco NIST. El Banco mantiene mecanismos de prevención, detección, respuesta y recuperación frente a incidentes, mientras que los indicadores estratégicos, técnicos y operativos son evaluados periódicamente y presentados al Comité de Seguridad de la Información y Ciberseguridad.

La estructura de comités y las instancias especializadas de gestión permiten al Directorio apoyarse en mecanismos formales para la supervisión de los distintos ámbitos de la entidad, complementando el sistema de control interno y la administración integral de riesgos.

NEGOCIO

El Banco mantiene un portafolio diversificado de productos y servicios financieros dirigido a personas, microempresarios, pymes y empresas, que comprende cuentas, tarjetas, créditos, inversiones, servicios transaccionales y seguros. La oferta se complementa con canales físicos y digitales que permiten atender las necesidades de ahorro, financiamiento, inversión, pagos y administración de recursos de sus distintos segmentos de clientes. De acuerdo con la Memoria de Sostenibilidad 2025, el portafolio institucional se estructura en seis categorías principales: cuentas, tarjetas, créditos, inversiones, servicios y seguros.

LÍNEAS DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
Cuentas	■ **Cuenta Transaccional:** orientada a la administración cotidiana de recursos, pagos y transferencias, con acceso mediante tarjeta de débito y canales digitales. ■ **Cuenta Ahorro Flexible:** destinada al ahorro, con disponibilidad de los recursos y generación de intereses. ■ **Cuenta Ahorro Joven:** dirigida a menores de edad y orientada a fomentar el ahorro y la educación financiera bajo administración de sus representantes. ■ **Cuenta Corriente:** permite administrar fondos y realizar operaciones mediante cheques y canales transaccionales. El Banco mantiene además productos dirigidos a ecuatorianos residentes en el exterior y servicios específicos como Plan Novios.
Tarjetas	■ El Banco mantiene tarjetas de crédito Visa y Mastercard en diferentes categorías y con programas de beneficios, así como tarjetas de débito físicas y digitales. La oferta contempla tarjetas adicionales vinculadas a la línea de crédito del titular.
Créditos	■ El portafolio incluye alternativas de consumo como **Crédito Multipropósito** y **Línea Abierta**, además de financiamiento hipotecario para adquisición de vivienda nueva o usada, construcción, compra de terreno, ampliación y remodelación, vivienda para migrantes y adquisición de consultorios, oficinas o locales. La oferta incorpora el **Crédito Miti-Miti**, orientado al financiamiento de primera vivienda, y **Biocrédito Vivienda**, destinado a inmuebles con certificaciones de construcción sostenible.
Inversiones	■ El Banco ofrece depósitos a plazo fijo, entre los que se encuentran **Plazodolar**, que permite definir monto y plazo de inversión; **Armadolar**, que permite seleccionar la periodicidad del pago de intereses; y **Pago Anticipado**, mediante el cual los intereses se reciben al inicio de la inversión.
Servicios	■ La oferta comprende transferencias nacionales e internacionales, pagos y recaudaciones, Banca Móvil, Banca Web, corresponsales Mi Vecino, cajeros automáticos y otros canales de atención y autogestión. El ecosistema digital incorpora además las funcionalidades de pago y cobro de Deuna.
Seguros	■ El Banco complementa su oferta financiera con productos de protección asociados a las necesidades de personas y negocios, incluyendo coberturas vinculadas a vida, salud, vivienda y operaciones de crédito. La Memoria 2025 incorpora los seguros como una de las categorías que conforman el portafolio institucional.

Fuente: BANCO PICHINCHA C.A.

El ecosistema digital del Grupo Pichincha incorpora Deuna!, solución tecnológica de pagos y cobros que opera mediante una aplicación propia y se encuentra integrada con Banca Móvil de BANCO PICHINCHA C.A. La plataforma permite realizar pagos y cobros mediante códigos QR, enviar recursos a contactos y efectuar transferencias, ampliando las alternativas transaccionales disponibles para personas y comercios. Durante 2025, más de 1,9 millones de clientes utilizaron el QR de Deuna para realizar pagos y cobros. La plataforma continúa formando parte de la oferta digital del Banco durante 2026.

La entidad mantiene una estrategia de transformación orientada a incrementar la utilización de canales digitales y simplificar la interacción con sus clientes. El modelo de atención integra cinco frentes: Digital First, optimización de canales, servicio y resolución, segmentos y productos, apoyados en cultura y organización, operaciones y procesos, tecnología y datos. Durante 2025, más de cinco millones de clientes accedieron a Banca Móvil y ocho de cada diez clientes operaron mediante canales digitales.

Para 2026, el Banco planteó profundizar el modelo *Digital First*, fortalecer la atención multicanal y orientar progresivamente el rol de las agencias hacia servicios de asesoría especializada, combinando la autogestión digital con la atención presencial.

ESTRATEGIA INSTITUCIONAL

BANCO PICHINCHA C.A. estructura su perfil estratégico alrededor de una misión orientada a "inspirar y retribuir confianza" y una visión dirigida a "ser el banco más grande y el mejor". Este marco se complementa con los valores de coherencia, responsabilidad, esfuerzo y trascendencia.

Para el desarrollo de su estrategia, la entidad establece cuatro pilares:

- Experiencia: ofrecer a los clientes una experiencia simple, cercana y segura.
- Eficiencia: fortalecer la escala y eficiencia de la operación.
- Sostenibilidad: mantener una participación activa en el desarrollo económico y social del Ecuador.
- Equipo humano: desarrollar, atraer y retener talento para sustentar la ejecución de la estrategia institucional.

La sostenibilidad forma parte transversal de este esquema y se desarrolla mediante cuatro ejes: inclusión y educación financiera, impacto social, diversidad, equidad e inclusión y finanzas sostenibles. Estos lineamientos se articulan con la transformación digital y la evolución del modelo de atención, orientadas a simplificar procesos, ampliar la disponibilidad de servicios y fortalecer la interacción con los distintos segmentos atendidos por el Banco.

PRESENCIA BURSÁTIL

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

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 2 (FIMEPCH 2)	2011	Q.IMV.2011.2514	91.539.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 3 (FIMEPCH 3)	2011	Q.IMV.2011.2512	91.556.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 4 (FIMEPCH 4)	2011	Q.IMV.2011.2513	91.556.000	Cancelada
Fideicomiso Mercantil Titularización Hipotecaria BANCO PICHINCHA 5 (FIMEPCH 5)	2021	SCVS-IRQ-DRMV-2021-00004938	176.216.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 1	2017	SCVS.IRQ.DRMV.2017.2446	101.399.859	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 2	2018	SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2018-00010654	158.390.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 3	2019	SCVS.IRQ-DRMV-2019-00023864	80.596.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 4	2020	SCVS-IRQ-DRMV-2020-00006999	32.360.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 5	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00000319	81.447.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público BANCO PICHINCHA 6	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008173	78.900.000	Vigente
Primera Emisión de Obligaciones – Bonos Verdes	2019	SCVS.IRQ.DRMV.2019.0038600	250.000.000	Vigente
Primera Emisión de Obligaciones – Bono Social de Género	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00002102	200.000.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público BANCO PICHINCHA 7	2023	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00093759	132.022.000	Vigente
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social Público BANCO PICHINCHA 8	2024	SCVS-IRQ-DRMV-2024-00015622	144.229.944	Vigente
Primer Programa de Papel Comercial	2026	SCVS-IRCVSQ-DRMV-2026-00015173	235.000.000	Vigente

Fuente: SCVS

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

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

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

Fuente: SCVS

En conclusión, desde la perspectiva de riesgo del Originador, BANCO PICHINCHA C.A. mantiene un perfil institucional sustentado en su escala y participación dentro del sistema bancario ecuatoriano, su trayectoria y el desarrollo continuo de sus capacidades operativas y tecnológicas, elementos que respaldan los procesos de originación, administración y seguimiento de la cartera de vivienda de interés público. Su estructura de Gobierno Corporativo establece una separación definida entre la Junta General de Accionistas, el Directorio y la Administración, complementada por comités especializados que intervienen en ámbitos de riesgos, auditoría, cumplimiento, tecnología, ciberseguridad y continuidad del negocio. Este esquema proporciona instancias formales de supervisión y control sobre las actividades vinculadas con la gestión institucional y, por extensión, sobre los procesos relacionados con la cartera titularizada. La estrategia del Banco incorpora además criterios de sostenibilidad, inclusión y educación financiera, junto con lineamientos de ética, conducta y transparencia que complementan su marco de gestión. A ello se suma su experiencia en el mercado de valores, reflejada en doce procesos de titularización de cartera hipotecaria mediante fideicomisos mercantiles y tres Emisiones de Obligaciones, antecedentes que evidencian una trayectoria relevante en este tipo de operaciones y experiencia en el relacionamiento con inversionistas. En conjunto, la estructura organizacional, los mecanismos de control y la experiencia acumulada proporcionan al Originador capacidades para mantener los procesos de originación, administración y seguimiento de la cartera que constituye el activo subyacente de la titularización.

PERFIL ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA DE FONDOS

Para el presente proceso, FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es la compañía encargada de la administración del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público BANCO PICHINCHA 2 “VIP-PCH 2”. La Administradora se encuentra inscrita y vigente en el Catastro Público del Mercado de Valores y cuenta con autorización para administrar fondos de inversión y negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización y representar fondos internacionales de inversión.

2026
ACTUALIDAD

FIDEVAL S.A. mantiene más de 30 años de trayectoria en el mercado ecuatoriano. La compañía reporta más de USD 4.000 millones en patrimonios administrados y más de 280 colaboradores a nivel nacional. Información institucional publicada durante 2026 señala cerca de USD 700 millones administrados en fondos de inversión y aproximadamente USD 3.200 millones correspondientes a fideicomisos.

2024
30 AÑOS DE TRAYECTORIA

FIDEVAL S.A. cumplió 30 años desde su constitución, período durante el cual amplió su actividad desde los negocios fiduciarios hacia la administración de fondos de inversión y procesos de titularización.

2014
APERTURA DE SUCURSAL

El 12 de abril de 2013, la Junta General de Accionista, aprueba la apertura de una sucursal en la ciudad de Guayaquil, provincia de Guayas.

2013 FUSIÓN POR ABSORCIÓN	FIDEVAL S.A. formalizó la fusión por absorción de ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOSPICHINCHA S.A., operación acompañada por un aumento de capital, prórroga del plazo social y reforma y codificación de sus Estatutos Sociales.
2012 APERTURA DE SUCURSAL	El 11 de mayo de 2012, la Junta General de Accionista, aprueba la apertura de una sucursal en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua.
2003 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta general de Accionistas, reunida el 25 de septiembre de 2003, aprueba el aumento de capital en USD 97 mil, que serán presentados por reserva legal y reserva por valuación de activos. Quedando su capital suscrito en USD 317 mil.
1998 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 12 de agosto de 1998, la Junta General de Accionistas, cambó la denominación social de INVESCORPSECURITIES S.A. CASA DE VALORES al de FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, reformando por completo los estatutos sociales.
1996 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 22 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas, cambió la denominación social de INVESCORPVALORES S.A. CASA DE VALORES al de INVESCORPSECURITIES S.A. CASA DE VALORES.
1994 CONSTITUCIÓN	INVESCORPVALORES S.A. CASA DE VALORES se constituyó mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito, el 29 de julio de 1994, ante la Notaria Segunda del Cantón Quito y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 22 de agosto de 1994.

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

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

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

ESTUCTURA ACCIONARIAL FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Arias Velasco J.C	Ecuador	950.094	44,52%
Domínguez Maldonado A.O.	Ecuador	434.926	20,38%
Actinvest S.A.	Ecuador	376.238	17,63%
Gada Holding S.A.S.	Ecuador	191.896	8,99%
Max-Shares Tenedora de Acciones S.A.S.	Ecuador	131.257	6,15%
Protravella S.A.	Ecuador	26.141	1,22%
Vivero Miño A.L.	Ecuador	21.257	1%
Vivero Chiriboga D.	Ecuador	1.528	0,07%
Vivero Chiriboga V.	Ecuador	746	0,03%
Total		**2.134.083**	**100%**
ACTINVEST S.A.	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Protravella S.A.	Ecuador	400	50%
Karolys Cordovez M.A.	Ecuador	400	50%
Total		**800**	**100%**
GADA HOLDING S.A.S.	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Dueñas Álvarez G.A.	Ecuador	133.537	100%
Total		**133.537**	**100%**
MAX-SHARES TENEDORA DE ACCIONES S.A.S.	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Álvarez Herrera E.X.	Ecuador	42	50%
Irigoyen Samaniego D.L.	Ecuador	58	50%
Total		**100**	**100%**
PROTRAVELLA S.A.	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Barahona Moncayo H.F.	Ecuador	1.000	100%
Total		**1.000**	**100%**

Fuente: SCVS

FIDEVAL S.A., en su calidad de administradora de fondos y fideicomisos, mantiene una estructura de gobierno y administración articulada a través de la Junta General de Accionistas, el Directorio y la administración ejecutiva. La información institucional identifica a Karolys M. como Presidente Ejecutivo y a Dueñas G. como Gerente General, este último encargado de la gestión ordinaria de la compañía. La estructura se complementa con áreas especializadas para la administración de fondos de inversión, negocios fiduciarios y los procesos operativos y de control asociados a estas actividades.

La compañía desarrolla actividades de administración de fondos de inversión y negocios fiduciarios y se encuentra autorizada para actuar como agente de manejo en procesos de titularización. Su trayectoria comprende fideicomisos de administración, garantía, inmobiliarios y estructuras vinculadas con procesos de titularización, lo que le ha permitido acumular experiencia en la gestión de patrimonios autónomos con diferentes características y finalidades. La SCVS mantiene vigente su inscripción como Administradora de Fondos y Fideicomisos dentro del Catastro Público del Mercado de Valores.

En la actualidad, FIDEVAL S.A. mantiene una oferta de 10 fondos de inversión administrados, dirigida a distintos horizontes y necesidades de liquidez, ahorro e inversión. Su catálogo vigente comprende: Fondo Líquido, Fondo Real, Fondo Flexible, Fondo Fixed, Fondo Ideal, Fondo Futuro, Fondo Aliado, Fondo Vivo, Fondo Objetivo y Fondo Prospera.

Adicionalmente, la Administradora mantiene bajo su representación el Fondo Colectivo de Inversión Fondo País Ecuador y el Fondo Colectivo de Inversión Inmobiliaria NOBIS 1, ambos identificados en la información pública del mercado de valores

La compañía genera sus ingresos principalmente mediante comisiones asociadas con la administración de fondos de inversión, fideicomisos y otros negocios fiduciarios, de acuerdo con las condiciones contractuales aplicables a cada vehículo administrado. Su actividad se complementa con servicios relacionados con procesos de titularización y otras estructuras permitidas a las administradoras de fondos y fideicomisos.

FIDEVAL S.A. cuenta con más de 30 años de trayectoria en el mercado ecuatoriano. A 2026, información institucional reporta más de USD 4.000 millones en patrimonios administrados y más de 280 colaboradores. De manera más desagregada, la compañía informó durante 2026 que administra alrededor de USD 700 millones en fondos de inversión y cerca de USD 3.200 millones en fideicomisos, manteniendo operaciones tanto con personas naturales como con clientes corporativos.

La trayectoria de la Administradora, el volumen de patrimonios bajo gestión y la diversidad de fondos y negocios fiduciarios administrados proporcionan una base operativa y técnica para el cumplimiento de las funciones que le corresponden como administradora del patrimonio autónomo del proceso VIP-PCH 3.

SERVIDOR MAESTRO (CUSTODIO)

BANCO PICHINCHA C.A., en calidad de Originador, instruyó a FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, como Agente de Manejo, delegar determinadas funciones operativas y de seguimiento a un Servidor Maestro. De acuerdo con la documentación del proceso, estas comprenden:

- Vigilar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos.
- Verificar y validar la información remitida por el Administrador de Cartera al Agente de Manejo respecto de la administración de la cartera transferida al Fideicomiso.
- Realizar los cálculos requeridos para la distribución entre los inversionistas de los flujos recibidos.
- Monitorear la gestión del Administrador de Cartera.
- Generar la información requerida por el Agente de Manejo respecto del comportamiento de la cartera y de la estructura financiera.
- Generar los reportes dirigidos a los inversionistas dentro del proceso de titularización.

Para el cumplimiento de estas funciones fue designada la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., entidad constituida en 1997 y especializada en el desarrollo de mecanismos de financiamiento para el sector de vivienda y en la estructuración de procesos de titularización de cartera hipotecaria propia y de terceros. Dentro de VIP-PCH 3, CTH participa además como Custodio, función diferenciada de la correspondiente al Servidor Maestro y formalizada mediante el respectivo contrato de custodia. La entidad mantiene experiencia recurrente en procesos de titularización hipotecaria, tanto como estructurador como en funciones de servidor maestro, custodia y soporte operativo.

En conjunto, la estructura operativa del proceso incorpora participantes con experiencia en la administración fiduciaria y en titularizaciones hipotecarias. FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, como Agente de Manejo, mantiene una trayectoria superior a 30 años en la administración de fondos y negocios fiduciarios, mientras que CTH S.A., en calidad de Servidor Maestro y Custodio, desarrolla funciones de validación de información, monitoreo de la administración de la cartera, cálculo y generación de reportes, además de las

responsabilidades asociadas con la custodia. La distribución de estas funciones incorpora instancias diferenciadas de administración, seguimiento y control sobre la cartera y los flujos que integran el patrimonio autónomo.

PERFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

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

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

La escritura pública de constitución del Fideicomiso, desde su fecha de celebración a la fecha de revisión ha presentado variaciones en su forma que no cambian el fondo del contrato.

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

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

ETAPAS DE LA TITULARIZACIÓN

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

a) Etapa de acumulación, durante la cual el Originador vende cartera VIP al fideicomiso VIP-PCH 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 Pichincha C.A.
Agente de Manejo	FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Administradora de Fondos y Fideicomisos
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco Pichincha C.A.
Forma de Presentación	Valores de contenidos crediticio.
Monto de Emisión	Hasta por USD 158.390.000
Monto Colocado	USD 158.390.000
Valor del Activo	USD 158.390.000
Garantías del Activo	(1) Hipotecas que cubren por lo menos en el porcentaje definido del valor de los créditos hipotecarios, (2) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, que amparan los bienes hipotecados, en los casos que aplique, (3) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. (4) Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.
Tasa Promedio Ponderada (TPP)	Es el resultado de dividir:(i) La sumatoria de cada uno de los saldos insolutos de capital de los Créditos Hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés, para (ii) La suma total de los saldos insolutos de dichos Créditos Hipotecarios.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA					
CLASES	NO. TÍTULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO
Clase A1	1	90.282.300	90.282.300	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-P	1	7.919.500	7.919.500	300	TPP + 4,12 p.p.
Clase A2-E	1	60.188.200	60.188.200	300	0,10 p.p. Percibirá además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases
Patrimonio de Propósito Exclusivo	Está compuesto por: (i) El aporte inicial; (ii) Los recursos que se integren en el futuro, a cualquier título, al Patrimonio de Propósito Exclusivo; (iii) Los Créditos Hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso; (iv) Los recursos generados por los créditos hipotecarios; (v) Los recursos recaudados por la emisión de los valores a cargo del VIP-PCH 2; (vi) Los bienes en que invierta el VIP-PCH 2 y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso y; (vii) Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que se deriven de los demás activos del VIP-PCH 2.				
Etapas	Etapa de acumulación: hasta 12 meses. Etapa de Titularización: hasta 300 meses				
Mecanismo de Garantía	Subordinación de pago de la Clase A2-E y de la Clase A2-P, respecto de la Clase A1.				
Objetivo	■ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda. ■ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales. ■ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.				
Fecha de Emisión	nov-2018				
Fecha de Vencimiento	oct-2043				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Del saldo total del capital de la cartera el 86,37% es cartera por vencer, 11,06% es cartera vencida y 2,56% es cartera que no devenga intereses. Los plazos de la vigencia de la cartera fueron de 9 a 301 meses, teniendo su mayor concentración en los plazos entre 240 a 300 meses.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA	AGOSTO 2026
Tipo	Cartera hipotecaria VIP
Número de créditos	2.522 créditos
Saldo de capital promedio	USD 40.695,89
Tasa promedio ponderada	4,87%
Tasa promedio efectiva	4,99%
Relación Deuda - Avalúo:	64,39%
Relación Cuota - Ingreso:	20,32%
Plazo máximo	300 meses
Plazo transcurrido promedio	99 meses
Plazo remanente promedio	125 meses
Cobertura de seguros	Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito

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

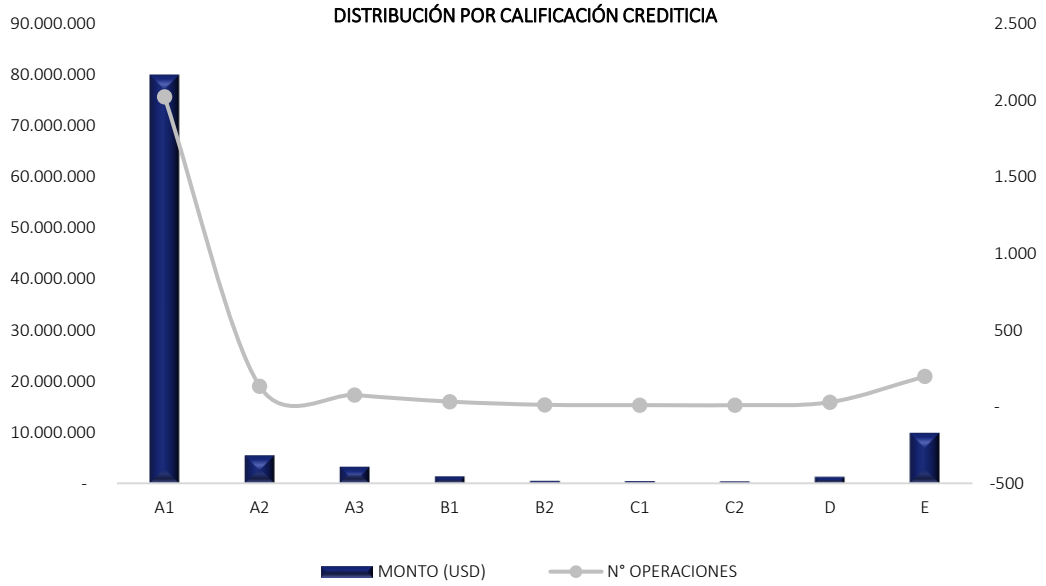
La cartera de créditos que conforma el Fideicomiso VIP-PCH 2 presentó a agosto de 2026 una relación de cuota respecto del ingreso familiar (CIN) promedio ponderado de 20,32%, y la relación deuda actual respecto del avalúo del bien hipotecado (DAV) un promedio ponderado de 64,39%, cumpliéndose lo expuesto 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	117.769	0,11%	19	0,75%
Entre USD 10.001,00 y USD 20.000,00	1.548.840	1,51%	98	3,89%
Entre USD 20.001,00 y USD 30.000,00	8.148.042	7,94%	316	12,53%
Entre USD 30.001,00 y USD 40.000,00	19.383.511	18,89%	549	21,77%
Entre USD 40.001,00 y USD 50.000,00	57.282.248	55,81%	1.240	49,17%
Mayor a USD 50.001,00	16.154.612	15,74%	300	11,90%
Total	**102.635.022**	**100,00%**	**2.522**	**100,00%**

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

La calificación propia de la cartera que se mantuvo hasta el 31 de agosto 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 79.875.531. El 13,63% del total de créditos son aquellas operaciones comprendidas entre la calificación B1 y la E.



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

La estructura de la cartera de acuerdo con su distribución geográfica muestra concentración en la ciudad de Quito con 32,56% seguido por la ciudad de Ibarra con 12,20%, Cuenca con 9,25% y Manta con 6,67%. El resto de las plazas tienen colocado el 32,82% restante.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA (AGOSTO 2026)	PARTICIPACIÓN
Ambato	4,28%
Babahoyo	1,82%
Cuenca	9,25%
Daule	3,90%
Guayaquil	6,50%
Ibarra	12,20%
Loja	1,93%
Manta	6,67%
Portoviejo	3,38%
Quito	32,56%
Riobamba	2,18%
Santo Domingo de los Colorados	5,11%
Otros	10,22%
Total	**100,00%**

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

FLUJO DE PAGOS

A agosto de 2026, el flujo de pagos del Fideicomiso se mantuvo según los datos de la siguiente tabla:

PERIODO	CLASE A1 (USD)		CLASE A2-P (USD)		CLASE A2-E (USD)	
	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	INTERES
2018	1.988.847	45.091	-	3.955	-	334
2019	3.885.524	7.793.358	-	711.966	-	60.164
2020	3.411.678	7.445.825	-	711.966	-	60.164
2021	5.098.025	7.070.224	-	711.966	-	60.164
2022	5.176.616	6.605.432	-	711.966	-	60.164
2023	5.965.466	6.120.905	-	711.966	-	60.164
2024	6.172.321	5.568.838	-	711.966	-	60.164
2025	6.714.349	5.000.637		711.966		60.164
2026	4.617.154	2.986.250		474.644		40.109
Total	**43.029.980**	**48.636.560**	**-**	**5.462.363**	**-**	**461.593**

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

Ampliando lo descrito, en la siguiente tabla, se detalla que el saldo de capital por pagar a los inversionistas es de USD 115.360.020 correspondientes a las Clases A1 (USD 47.252.320), A2-P (USD 7.919.500) y A2-E (USD 60.188.200), que se mantienen vigentes a agosto de 2026. Al 31 de agosto de 2026, se mantiene un total pagado a los inversionistas por USD 43.029.980 de capital y USD 54.560.515 por concepto de intereses.

PAGOS INVERSIONISTAS	MONTO (USD)	CAPITAL PAGADO (USD)	INTERESES PAGADOS (USD)	TOTAL PAGADO (USD)	SALDO POR PAGAR (USD)
A1	90.282.300	43.029.980	48.636.560	91.666.540	47.252.320
A2-P	7.919.500	-	5.462.363	5.462.363	7.919.500
A2-E	60.188.200	-	461.593	461.593	60.188.200
Total	**158.390.000**	**43.029.980**	**54.560.515**	**97.590.495**	**115.360.020**

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

Del estudio realizado se desprende que el Fideicomiso ha recaudado capital por USD 59.815.590 e intereses, incluidos de gracias y mora, por USD 53.260.663.

AÑO	CAPITAL (USD)	INTERESES (USD)	INTERESES DE GRACIA (USD)	MORA	TOTAL RECAUDACIÓN (USD)
2017	80.030	122.866	0	13	202.908
2018	3.877.029	5.769.187	473	753	9.647.442
2019	5.389.224	7.471.613	1.303	2.239	12.864.379
2020	5.522.237	6.581.729	13.959	5.435	12.123.359
2021	7.840.078	6.807.917	37.461	14.630	14.700.085
2022	6.727.343	6.337.649	29.562	17.764	13.112.318
2023	7.476.631	5.933.576	32.806	38.631	13.481.644
2024	8.004.403	5.516.549	35.950	106.677	13.663.578
2025	9.093.182	5.050.225	33.998	144.334	14.321.740
2026	5.805.434	3.101.827	21.006	30.533	8.958.800
Total	**59.815.590**	**52.693.137**	**206.519**	**361.008**	**113.076.253**

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

En este sentido, los flujos recibidos han sido suficientes para cubrir el pago de capital a los inversionistas. Por su parte, el pago de intereses se ha sustentado en el flujo generado por el cobro de intereses de la cartera, monto ligeramente inferior a los intereses pagados a los inversionistas a la fecha de corte presentando una cobertura parcial.

MECANISMO DE GARANTÍA

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

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

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

Etapa de acumulación

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

Etapa de titularización

- Intereses atrasados a la Clase A1, si existieren.
- Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago.

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

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

Para agosto de 2026, se mantienen vigentes todas las Clases (A1, A2-P y A2-E). En consecuencia, la Clase A1 cuenta con una cobertura de 144,14%.

MECANISMOS DE GARANTÍA	ORIGINAL		AGOSTO 2026	
	SALDO (USD)	COBERTURA	SALDO (USD)	COBERTURA
A1	90.282.300	75,44%	47.252.320	144,14%
A2-P	7.919.500	-	7.919.500	-
A2-E	60.188.200	-	60.188.200	-
Total	**158.390.000**		**115.360.020**	

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

ACTIVOS FIDEICOMISO/SALDO POR PAGAR INVERSIONISTAS	ACTIVOS FIDEICOMISO (USD)	SALDO INVERSIONISTA (USD)
1,00	116.428.061	115.360.020

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

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

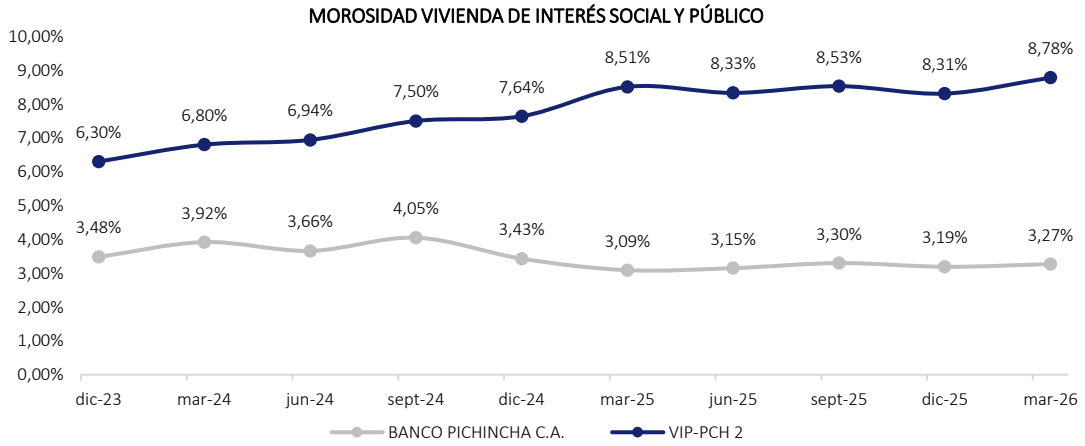
SINIESTRALIDAD

CLASES	SINIESTRALIDAD PROYECTADA ACTUAL (USD)	SALDO CAPITAL (USD)	SINIESTRALIDAD /SALDO
A1, A2-P y A2-E	1.615.040	115.360.020	1,40%

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

El Índice de Siniestralidad en base a un escenario pesimista está cubierto por los mecanismos de garantía de la titularización en estudio, se espera de acuerdo con el escenario planteado que, para el 31 de agosto de 2026, USD 1.615.040 sean pérdida y se espera que de acuerdo con el escenario planteado una pérdida aproximada de 1,40%. Este nivel de siniestralidad se mantiene dentro de la capacidad de absorción definida en la estructura, evidenciando que la cobertura es suficiente incluso bajo condiciones adversas.

Un comparativo entre la morosidad de la cartera inmobiliaria y vivienda de interés público del Originador (Banco Pichincha C.A.) y la cartera titularizada del FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 2 “VIP-PCH 2” evidencian una tendencia creciente en la morosidad, mientras que aquella del Banco Pichincha C.A. permanece con una ligera tendencia bajista a partir de mediados de 2022. En vista de la naturaleza del fideicomiso y su estructura de amortización, el saldo por pagar disminuye gradualmente, lo que conduce a una posible acumulación de cartera vencida con el tiempo. Aunque, a pesar de anticipar un incremento gradual en la morosidad a medida que se amortiza, es fundamental destacar que el nivel de riesgo del fideicomiso mantendría estos incrementos bajo un escenario controlado.



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

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

ESCENARIOS	MORA	SINIESTRALIDAD	PREPAGO
Optimista	21,13%	0,87%	2,00%
Probable	27,54%	1,17%	1,00%
Pesimista	33,96%	1,40%	1,00%

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

En la actualidad con la cartera en libros del Fideicomiso, la morosidad de la cartera vencida más aquella que no devenga interés alcanza el 13,63% 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 desarrolló un ejercicio de suficiencia de flujos bajo escenarios de estrés, utilizando la información individual de la cartera hipotecaria vigente a agosto de 2026. La cartera por vencer fue proyectada considerando el saldo, la tasa de interés y el plazo remanente de cada operación, mientras que para la cartera vencida y aquella que no devenga intereses se contemplaron períodos de recuperación de 24 y 36 meses, respectivamente. Se incorporaron los supuestos de prepago anual de 1,00% y siniestralidad de 1,40% correspondientes al escenario pesimista del prospecto, aplicados sobre los saldos actuales según su naturaleza. El ejercicio considera también los fondos disponibles, los gastos recurrentes del Fideicomiso y las obligaciones pendientes de las clases emitidas.

La proyección contempla la prelación contractual de pagos, mediante la cual los flujos disponibles, una vez atendidos los gastos del Fideicomiso, se destinan al pago de intereses de la Clase A1, posteriormente a los intereses de las clases A2-P y A2-E y, finalmente, a la amortización del capital de la Clase A1. Una vez cancelado el tramo privilegiado, los recursos restantes se asignan proporcionalmente al capital de las clases subordinadas. La evaluación de suficiencia de la Clase A1 considera el plazo legal remanente de la emisión.

ESCENARIO	REDUCCIÓN DEL RECAUDO PROYECTADO	RESULTADO CLASE A1	COBERTURA / LECTURA TÉCNICA
Base	0%	Cumple	Los flujos proyectados permiten atender íntegramente las obligaciones de la Clase A1.
Estrés leve	10%	Cumple	Conserva suficiencia para el servicio de deuda del tramo privilegiado.
Estrés moderado	20%	Cumple	La estructura mantiene capacidad para cancelar la Clase A1, con menores recursos residuales para las clases subordinadas.
Estrés alto	30%	Cumple	La amortización de la Clase A1 se extiende, aunque mantiene suficiencia dentro del horizonte evaluado.
Punto de quiebre estimado	36,51%	Límite técnico	Reducción máxima aproximada del recaudo que permite cubrir el capital e intereses de la Clase A1 bajo los supuestos del ejercicio.
Estrés severo	40%	No cumple	Los recursos proyectados resultan insuficientes para cancelar íntegramente la Clase A1 y se acumulan intereses pendientes de pago.

Elaborador por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Sobre el escenario base se aplicaron reducciones progresivas al recaudo proyectado, como aproximación al efecto conjunto de mayores retrasos en la cobranza, deterioro de la cartera o menores recuperaciones. Los resultados indican que la Clase A1 mantiene suficiencia de flujos hasta una reducción aproximada de 36,51%, nivel a partir del cual los recursos generados dejan de permitir su cancelación íntegra dentro del horizonte considerado. La capacidad de absorción responde principalmente a la subordinación de las clases A2-P y A2-E, que concentra la amortización del capital en el tramo privilegiado, y a la aplicación de la prelación contractual de pagos.

El punto de quiebre obtenido no constituye una estimación de morosidad futura ni debe compararse directamente con el indicador de cartera deteriorada. A agosto de 2026, los saldos vencidos y aquellos que no devengan intereses representan el 13,63% de la cartera hipotecaria, mientras que el ejercicio de estrés mide la reducción acumulada que podrían experimentar los flujos de recaudo durante la vida remanente de la estructura antes de comprometer la cancelación de la Clase A1. Su interpretación se encuentra condicionada a los plazos y niveles de recuperación considerados en la proyección.

Las clases A2-P y A2-E presentan una mayor sensibilidad frente al deterioro de los flujos debido a su condición subordinada. Conforme aumenta la reducción del recaudo, disminuyen los recursos disponibles para su amortización, dado que el capital de estas clases se atiende una vez cancelada la Clase A1. En las proximidades del punto de quiebre, los flujos se concentran en cubrir los gastos, intereses y capital del tramo privilegiado, limitando la recuperación en efectivo de las clases subordinadas. El ejercicio no incorpora la realización de activos no líquidos ni su eventual transferencia en pago, mecanismo contemplado contractualmente para las clases A2-P y A2-E.

Es importante destacar que la cartera remanente a la liquidación del Fideicomiso se transfiere al tenedor de la clase subordinada A2-E y que los haberes de los inversionistas de las clases A1 se encuentran en etapa de amortización. En otras palabras, el riesgo de morosidad, si lo hubiera, lo asumen los tenedores de la clase subordinada. Debe puntualizarse, además, que la cartera pendiente de cobro está garantizada por hipotecas con una relación deuda avalúo (DAV) del 64,39%, lo que facilita de forma importante las probabilidades de cobro.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA FIDEICOMISO

Los activos del fideicomiso al cierre de agosto de 2026 contabilizaron USD 115.801.633 compuestos principalmente de cartera de créditos (88,63%). Por su parte, los pasivos totales fueron por USD 115.800.633 compuestos casi en su totalidad por los valores en circulación (99,62%). 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 3.646.282, compuestos en su mayor proporción por intereses causados (95,07%), mientras que los ingresos estuvieron compuestos principalmente por intereses y descuentos ganados (83,76%).

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (AGOSTO 2026)	MONTO (USD)
Activos	**115.801.633**
Activos corrientes	**20.242.565**
Fondos disponibles	797.101
Activos financieros	19.427.364
Cartera de créditos	17.284.253
Por vencer	*5.693.910*
Cartera reestructurada por vencer	*81.191*
Cartera que no devenga intereses	*130.178*
Cartera reestructurada que no devenga intereses	*26.570*
Cartera vencida	*10.448.652*
Cartera refinanciada vencida	-
Cartera reestructurada vencida	*903.751*
Cuentas por cobrar	2.143.110
Otros activos corrientes	18.100
Activos no corrientes	**95.559.068**
Activos financieros no corrientes	85.350.769
Cartera de créditos l/p	85.350.769
Por vencer l/p	*80.313.002*
Reestructurada por vencer l/p	*2.562.430*
Cartera que no devenga intereses l/p	*2.115.961*
Cartera reestructurada que no devenga intereses l/p	*359.375*
Otros activos no corrientes	10.208.300
Pasivos	**115.800.633**
Pasivos corrientes	**8.667.788**
Cuentas por pagar	-
Porción corriente valores emitidos	8.645.516

ESTADO FINANCIERO FIDEICOMISO (AGOSTO 2026)	MONTO (USD)
Valores de titularización	*8.227.175*
Intereses por pagar	*418.341*
Otras obligaciones corrientes	22.272
Pasivos no corrientes	**107.132.845**
Porción no corriente valores emitidos	107.132.845
Valores de titularización	*107.132.845*
Patrimonio	**1.000**
Capital social	1.000
Gastos	**3.646.282**
Intereses causados	3.561.806
Comisiones causadas	14.451
Gastos de operación	70.027
Ingresos	**3.646.282**
Intereses y descuentos ganados	3.054.213
Otros ingresos	592.068

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

La estructura del Fideicomiso VIP-PCH 2 ha mostrado un comportamiento operativo y de flujos consistente con lo previsto en su diseño, permitiendo atender de forma oportuna las obligaciones de la Clase A1 desde el inicio de la amortización en 2018. La recuperación acumulada de capital e intereses, junto con una proporción relevante de pagos ordinarios y precancelaciones, ha contribuido a sostener la liquidez del esquema. Este desempeño se ve reforzado por el mecanismo de subordinación entre clases, que otorga prelación a la Clase A1 y ha incrementado progresivamente su nivel de cobertura hasta 134,49%, además del respaldo real de la cartera mediante hipotecas de primer grado y coberturas de seguros, lo que fortalece la capacidad de absorción de pérdidas bajo escenarios de estrés.

No obstante, el fideicomiso enfrenta presiones moderadas derivadas del deterioro de la cartera, reflejado en una morosidad consolidada del 13,63% y en un margen financiero negativo, producto de mayores intereses causados frente a los intereses y descuentos ganados. Adicionalmente, la cobertura de los activos sobre el saldo por pagar a los inversionistas se mantiene ajustada, lo que exige un seguimiento continuo del desempeño de la cartera y de los flujos futuros. Si bien estos factores impactan principalmente a las clases subordinadas, la estructura vigente conserva capacidad suficiente para cumplir con los pagos del tramo privilegiado, siempre que se mantengan controles adecuados sobre la morosidad y la gestión de cobranza.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA (Clase A1)

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

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

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

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

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

El Informe de Calificación de Riesgos al FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO BANCO PICHINCHA 2 "VIP-PCH 2" ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Msc. Hernán Enrique López Aguirre
Presidente Ejecutivo

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

FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en junio 2020

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

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

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

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