

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 2

Comité: 392-2024	Fecha de comité: 28 de noviembre de 2024
Informe con estados financieros no auditados al 25 de octubre de 2024	Quito-Ecuador
Ing. Jhonatan Velastegui	(593) 02-450-1643 dvelastegui@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Calificado	Clase	Calificación	Observación
	A1	AAA	Nueva
	A2-P	B-	Nueva
	A2-E	B-	Nueva

Significado de la Calificación

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

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

La categoría de calificación, descrita puede incluir signos más (+) o menos (-). El signo más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, PCR decidió asignar las calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General de Rumiñahui 2**, como se indica a continuación: "AAA" para la Clase A1 y "B-" para la clase A2-P y para la clase A2-E. Las calificaciones se sustentan en el expertise y trayectoria que posee el Originador en el segmento de préstamos hipotecarios, lo cual ha resultado en un portafolio de créditos de excelente calidad dentro del Fideicomiso. El diseño de esta estructura garantiza un flujo de recursos suficientes para hacer frente a las obligaciones de pago, tanto de principal como de intereses. Si bien existen factores de riesgo que podrían impactar los flujos monetarios, el esquema implementado contempla mecanismos para administrar y reducir estas contingencias, protegiendo así a los inversionistas. El respaldo adicional proporcionado por las garantías hipotecarias sobre los créditos fortalece la posición del Fideicomiso. Adicionalmente, las calificaciones incorporan el esquema de protección mediante subordinación entre clases, que establece la preferencia en los pagos para la clase A1.

Resumen Ejecutivo

- **Importante experiencia y trayectoria del Originador a nivel nacional:** Banco General Rumiñahui S.A. cuenta con más de 30 años de trayectoria, es un Banco enfocado fundamentalmente en crédito de consumo, en especial en el segmento militar. Mantiene dos líneas principales de negocio: Banca de Consumo y Banca Empresarial. Acorde al boletín emitido por parte de la Superintendencia de Bancos a octubre de 2024, Banco General Rumiñahui S.A., ocupa la novena posición en el ranking considerando los activos totales (US\$ 1.278,26 millones) del total de veinticuatro Bancos Privados que conforma el sistema, lo que en participación de mercado representó el 1,92% del total. En lo concerniente al total de pasivos, también se situó en la novena posición con una participación del 1,94% (US\$ 1.157,50 millones), mientras que, considerando el patrimonio ocupa la décima posición representando el 1,72% del total (US\$ 111,03 millones).
- **Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Pública Banco General de Rumiñahui 2 (VISP-BGR 2) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 4 de septiembre de 2023, en la ciudad de Quito, siendo el representante legal del Fideicomiso el Agente de Manejo. Este Fideicomiso se conformó mediante la transferencia a título de Fideicomiso Mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial. A la fecha de corte el fideicomiso cuenta con un saldo de

cartera de US\$ 31,15 millones, que corresponde a un monto inicial de US\$ 31,38 millones por la venta de cartera de parte del Originador al Fideicomiso VISP-BGR 2.

- **Patrimonio autónomo compuesto por cartera de calidad:** La evaluación de la cartera del Fideicomiso Mercantil VISP-BGR 2 demuestra una estructura crediticia sobresaliente y de bajo perfil de riesgo. El predominio de la calificación A1, alcanzando el 95,19%, establece una base crediticia de alta confiabilidad. La presencia focalizada en las principales metrópolis del país contribuye a la estabilidad del portafolio a través de su exposición a mercados económicamente más robustos. Los niveles de protección se consolidan con una cobertura de garantías del 113,94% y un índice deuda-avalúo (DAV) del 87,13%. La solvencia de los deudores queda respaldada por un indicador cuota-ingreso (CIN) del 26,83%, manteniéndose holgadamente bajo el máximo permitido. El conjunto de estos elementos resulta en una cartera equilibrada, con sólidos mecanismos de mitigación de riesgo y una estructura crediticia resistente.
- **Robusto mecanismo de garantía:** La estructura de subordinación ofrece un robusto mecanismo de protección para la clase A1, con una cobertura del 83,49%. Este diseño privilegia a los inversores de la clase A1, dotándoles de un sustancial escudo ante potenciales deterioros o irregularidades en los flujos, manteniendo su capacidad de cumplimiento aún bajo condiciones de estrés significativo. La prelación asignada a la clase A1 asegura un perfil de riesgo minimizado, coherente con una calificación elevada. El mecanismo incluye la disposición de que las clases subordinadas (A2-P y A2-E) funcionen como primer amortiguador ante eventuales déficits de recursos, lo que no solo protege los intereses de la clase A1, sino que también estructura una distribución eficiente del riesgo entre los diferentes niveles de títulos.
- **Proyecciones robustas y ajustadas a los requerimientos normativos:** Las proyecciones de los flujos de efectivo en esta estructura de titularización están bien fundamentadas y alineadas con las características de la cartera hipotecaria. La segmentación en tres escenarios (optimista, probable y pesimista) permite una evaluación completa de cómo podrían evolucionar los flujos bajo distintas condiciones, lo cual fortalece la estructura al anticipar variaciones en factores críticos como morosidad, siniestralidad y prepagó.

Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General de Rumiñahui 2 mantiene las siguientes características:

Resumen de la Estructura de Titularización		
Originador	Banco General Rumiñahui S.A.	
Agente de Manejo	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)	
Servidor Maestro	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	
Administrador de Cartera Hipotecaria	Banco General Rumiñahui S.A.	
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	
Forma de Presentación	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio, denominados VT-BGR 2	
Monto de emisión del Fideicomiso	Hasta por US\$ 31'381,749	
Monto transferido al Fideicomiso	US\$ 31.381.749,55	
Etapas	Etapas de Acumulación: hasta 12 meses, a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización	
	Etapas de Amortización: hasta 360 meses (vencimiento legal)	
Características de la Estructura	Clase	Monto hasta (US\$)
	A1	17.887.596,93
	A2-P	1.569.087,45
	A2-E	11.925.064,62
Rendimiento	Etapas de Acumulación	
	Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP +4,12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0,10 puntos porcentuales sobre el 38% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del Fideicomiso.	
	El Fideicomiso de Titularización no se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 para la adquisición de cartera.	
	En caso de que la entidad financiera no utilice la totalidad de los recursos entregados en el plazo de la etapa de acumulación, el Fideicomiso de Titularización devolverá los recursos no utilizados al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, previo al inicio de la etapa de titularización. Adicionalmente, la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso de Inversión Hipotecaria 1 intereses sobre los recursos no utilizados.	
	Los intereses se cancelarán solo si el valor de los recursos no utilizados es mayor al 5% del total de recursos recibidos por el Fideicomiso de Titularización. Los intereses se cancelarán solo si el valor de los recursos no utilizados es mayor al 5% del total de recursos recibidos por el Fideicomiso de Titularización	
Etapas de Amortización		
Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera:		

Resumen de la Estructura de Titularización		
	Clases	Tasas de interés nominales
	A1	TPP+ 4,12 p.p.
	A2-P	TPP+ 4,12 p.p.
	A2-E	0,10 p.p.*
	* Los tenedores de la clase A2-E recibirán además un rendimiento que será el que resulte del remanente del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases	
Amortización	En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago	
Día de pago	Será el primer día laborable del mes posterior a la fecha de cierre. Por ejemplo, el primer día hábil de abril se paga el capital recaudado de febrero y los intereses correspondientes al mes de marzo utilizando la TPP de febrero. Se exceptúa el primer mes posterior a la colocación primaria, en el que se acumulará para pagar en el día de pago del segundo mes.	
Día de cierre	El último día de cada mes	
Mecanismos de garantía	El mecanismo de garantía establecido es la subordinación de clases; en tal virtud a la clase subordinada (clase A2-P y A2-E respecto de la clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización.	

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Atentamente,



Econ. Santiago Coello
Gerente General
Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.