

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3 – (VISP-BGR 3)

Comité No.: 265-2025

Fecha de Comité: 22 de septiembre de 2025

Informe con Estados Financieros No Auditados al 19 de agosto de 2025

Quito - Ecuador

Equipo de Análisis

Ing. Jhonatan Velastegui

dvelastegui@ratingspcr.com

(593) 24501-643

Calificación

AAA

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.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Clase	Calificación
A1	AAA
A2-P	B-
A2-E	B-

Instrumento Calificado	No. Inscripción	Resolución SCVS
Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3	N/A Calificación Inicial	N/A Calificación Inicial

"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 Rumiñahui 3**, como se indica a continuación: "AAA" para la **Clase A1** y "B-" para la **clase A2-P** y para la **clase A2-E**, con información al **19 de agosto de 2025**. La decisión se fundamenta en la solidez integral del Fideicomiso, que combina la experiencia del Originador en la generación y colocación de créditos hipotecarios con una cartera de alta calidad crediticia, un adecuado desempeño de recaudación desde la fase de acumulación y un esquema de garantías consistente. Este último se apoya tanto en la subordinación de clases como en garantías hipotecarias que respaldan los activos titularizados, lo que refuerza la estructura analizada. En conjunto, estos elementos generan un alto nivel de confianza y seguridad para los inversionistas, ratificando la efectividad del modelo financiero implementado.

Resumen Ejecutivo

- **Liderazgo del Originador en el sistema bancario:** 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 agosto de 2025, Banco General Rumiñahui S.A., ocupa la novena posición en el ranking considerando los activos totales (US\$ 1.397,23 millones) del total de veintitrés Bancos Privados que conforma el sistema, lo que en participación de mercado representó el 1,91% del total. En lo concerniente al total de pasivos, también se situó en la novena posición con una participación del 1,93% (US\$ 1.267,75 millones), mientras que, considerando el patrimonio ocupa la décima posición representando el 1,73% del total (US\$ 119,57 millones).
- **Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3" fue constituido mediante escritura pública otorgada el 02 de diciembre de 2024, ante la Notaría Décima Octava del cantón Quito, compareciendo el Banco General Rumiñahui S.A. en calidad de Constituyente y Originador; y Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo. Este fideicomiso se estableció a través de la transferencia, bajo título de Fideicomiso Mercantil y de forma temporal e irrevocable, de un aporte inicial. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en su etapa de acumulación; sin embargo, se menciona que, a la fecha de corte, ya fue transferido al fideicomiso la totalidad de cartera hipotecaria a ser adquirida por US\$ 39,99 millones.
- **Patrimonio autónomo de excelente calidad:** La evaluación de la cartera del Fideicomiso Mercantil VISP-BGR 3 resalta su sólida estructura crediticia y un perfil de riesgo bajo. La alta calidad del portafolio se refleja en que el 99,80% de los créditos cuenta con calificación de riesgo normal, consolidando una base altamente confiable. La concentración en las principales ciudades del país aporta estabilidad adicional, al enfocarse en mercados con mayor solidez económica. Los niveles de protección se ven reforzados por una cobertura de garantías del 114,61% y un índice deuda-avalúo del 87,26%, indicadores que reflejan un respaldo adecuado frente a eventuales contingencias. Asimismo, la solvencia de los deudores se encuentra sustentada en un índice cuota-ingreso del 29,21%, significativamente inferior al límite máximo establecido. En conjunto, estos elementos configuran una cartera equilibrada, con adecuados mecanismos de mitigación de riesgo y una estructura resistente frente a escenarios adversos.
- **Niveles de recaudación robustos:** A pesar de no encontrarse en la etapa de amortización, el patrimonio autónomo que conforma el fideicomiso ha logrado recaudar, hasta la fecha de corte, un total de US\$ 1,28 millones. Esta suma se distribuye en un 64,22% (US\$ 823,09 mil) por intereses, en un 35,78% (US\$ 458,62 mil) en amortización de capital y el restante por concepto de intereses de gracia.

- Mecanismo de garantía adecuado:** El Fideicomiso VISP-BGR 3 cuenta con una estructura sólida de protección para los inversionistas, respaldada por dos pilares fundamentales. En primer lugar, la subordinación de clases opera como un mecanismo de garantía que permite absorber posibles pérdidas en escenarios adversos, añadiendo una capa adicional de seguridad. En segundo lugar, la cartera que conforma el Patrimonio del Fideicomiso mantiene una calidad adecuada y está respaldada por garantías suficientes. La combinación de estos elementos no solo refuerza la resiliencia del fideicomiso ante contingencias, sino que también garantiza su capacidad para generar flujos positivos de manera constante a lo largo del proceso de titularización. La interacción entre la estructura de subordinación y la calidad de los activos subyacentes fortalece la confianza en el fideicomiso, proporcionando un alto nivel de protección a los inversionistas y contribuyendo a la estabilidad general de la estructura financiera.
- Proyecciones sólidas y alineadas con estándares normativos:** Las proyecciones de flujos de efectivo para esta estructura de titularización están fundamentadas en análisis rigurosos y diseñadas para reflejar las características específicas de la cartera hipotecaria. La inclusión de tres escenarios, optimista, probable y pesimista proporciona una visión integral del posible comportamiento de los flujos, permitiendo anticipar variaciones en factores clave como morosidad, siniestralidad y prepago. Este enfoque fortalece la estructura al garantizar que esté preparada para afrontar condiciones diversas, asegurando el cumplimiento de los requerimientos normativos y brindando confianza a los inversionistas.

Situación de la Titularización de Cartera Hipotecaria

El Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3” fue constituido mediante escritura pública otorgada el 02 de diciembre de 2024, ante la Notaría Décima Octava del cantón Quito, compareciendo el Banco General Rumiñahui S.A. en calidad de Constituyente y Originador; y Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo. Este fideicomiso se estableció a través de la transferencia, bajo título de Fideicomiso Mercantil y de forma temporal e irrevocable, de un aporte inicial. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en su etapa de acumulación.

Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3 mantiene las siguientes características:

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3			
Características del Instrumento			
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 3		
Monto de Emisión del Fideicomiso	Hasta por US\$ 39.999.225,23		
Etapas	Etapa de Acumulación: hasta 12 meses, a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización		
	Etapa de Amortización: hasta 360 meses (vencimiento legal)		
Monto total y proporción de la emisión por clase	Clase	Monto hasta (US\$)	Representación (%)
	A1	22.799.558,38	57,00%
	A2-P	1.999.961,26	5,00%
	A2-E	15.199.705,59	38,00%
	Total	39.999.225,23	100,00%
Plazo etapa de los valores	Clase	Vencimiento calculado desde inicio etapa amortización (meses)	Vencimiento legal desde inicio etapa amortización (meses)
	A1	187	360
	A2-P	294	360
	A2-E	294	360
Rendimiento	Etapa 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		

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 3

Características del Instrumento

la Etapa de Titularización. Adicionalmente la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 intereses sobre los recursos no utilizados.

Etapa 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:

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 de los remanentes 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 16 de cada mes (y, si ese día no es un día hábil, en el siguiente día hábil).

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: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y **Elaboración:** Pacific Credit Rating S.A.

Atentamente,

Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.