

BONO | 20
SOCIAL | 25



Reporte de asignación
al 31 de diciembre de 2025

INTRODUCCIÓN

Una de las prioridades del Gobierno del Ecuador, es asegurar que los ecuatorianos puedan tener acceso a soluciones habitacionales asequibles y dignas para que puedan mejorar sus condiciones de vida, y asegurar el bienestar social y el desarrollo de los ecuatorianos. Uno de los programas emblemáticos gubernamentales que está apoyando a alcanzar este fin, es el proyecto "Creamos Vivienda", el cual busca proporcionar a la población de bajos recursos vivienda digna.

Con el fin de poder captar recursos que permitan otorgar financiamiento hipotecario a familias de escasos recursos con condiciones financieras favorables, el Gobierno del Ecuador, ha emitido su primer Bono Social Soberano, por un monto de USD 400 millones de dólares, el mismo que cuenta con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), tanto para la estructuración de este bono, como para la provisión de una garantía por un monto de USD 300 millones.

Los recursos captados serán destinados a viviendas de interés social (cuyo avalúo sea de hasta 178 salarios básicos unificados) y viviendas de interés público (cuyo avalúo vaya desde 178.01 a 229 salarios básicos unificados)¹. para el año 2025, estos valores ascendieron a USD 83.660,00 y USD 107.630,00 respectivamente. El fin último de este bono, es apoyar al Gobierno del Ecuador a reducir el déficit de vivienda adecuada y digna a nivel nacional.

En alineación con el compromiso que se hizo en el marco del bono social, el Gobierno ecuatoriano, presenta este reporte para el año 2025, donde describe los resultados alcanzados de los fondos captados a partir de la emisión de este bono.

¹ Conforme el Art. 328 de la Constitución de la República del Ecuador, "El Estado fijará y revisará anualmente el salario básico establecido en la ley, de aplicación general y obligatoria." Para el año 2025 el SBU es de US\$ 470.00.



Antecedentes

El presente reporte está desarrollado conforme a los parámetros establecidos en el documento marco del bono social² para vivienda asequible y digna, el mismo que señala las obligaciones adquiridas por el gobierno ecuatoriano.

En este instrumento, se definen los criterios bajo los cuáles se determinará la elegibilidad de los proyectos de viviendas, entre los cuales se menciona:

- La vivienda debe cumplir con el valor máximo establecido para el segmento interesado.
- El incentivo será aplicable sólo para viviendas nuevas.
- El incentivo será aplicable sólo para la adquisición de primera y única vivienda.
- La vivienda debe cumplir con los criterios técnicos establecidos por el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), los mismos que apuntan a garantizar, el respaldo para la adquisición de viviendas cumpliendo con criterios de calidad mínimos.
- La vivienda debe cumplir con las especificaciones de accesibilidad universal adoptadas por el MIT.

Los criterios de elegibilidad para el uso de los recursos, deberán observar cabalmente las normas y políticas de vivienda en el Ecuador y el Reglamento Operativo³ definido para el programa. Los recursos obtenidos del bono social, solo podrán financiar créditos de vivienda de interés social (VIS) y público (VIP), conforme lo definido en la norma emitida para el efecto.

Asimismo, dentro del marco se establece que se realizará un reporte anual del uso de los recursos del bono, el cual será realizado por la Unidad Coordinadora del Programa (UCP), con el apoyo de las diferentes instancias encargadas de la ejecución de este programa y será publicado en la página web oficial del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

Cabe mencionar que, la emisión de este bono fue reconocida con los premios del Bono Social del Año - Bonos Soberanos y Premio a la Innovación-Estructuración de Bono Social otorgados por Environmental Finance.

² Marco del Bono disponible en: https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/2019/11/Marco_Bono_Ecuador_ESP.pdf

³ Reglamento operativo del Programa disponible en https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/2026/01/18dic25_rop_-ec-u0010_19122025_aprobado.pdf

Reporte del Uso de los Recursos

En cumplimiento de los requerimientos de información previstos en el marco del bono social emitido por el Ecuador, a continuación, se describe la información del uso de los recursos al 31 de diciembre de 2025.

Tabla 1. Utilización de los Recursos del Bono Social al 31 de diciembre de 2025.

Descripción	Indicador	Vivienda de Interés Social VIS	Vivienda de Interés Público VIP	Total	Linea Base / Meta
Volumen de crédito generado por segmento	Monto US\$:	\$369.578.048,29	\$643.028.386,86	\$1.012.606.435,15	Meta: 1025 millones
	Número:	6.640	7.758	14.398	Meta: 17.000
	Monto Promedio:	55.659,34	82.885,85	70.329,66	Meta: 60.000
Distribución por Entidad Financiera Originadora	Banco Pichincha	\$188.192.623,34	\$313.597.230,71	\$501.789.854,05	
	Mutualista Pichincha	\$85.763.321,27	\$138.476.785,94	\$224.240.107,21	
	Banco BGR	\$51.534.500,29	\$75.766.442,23	\$127.300.942,52	
	Banco del Pacífico	\$28.096.371,19	\$23.772.364,78	\$51.868.735,97	
	Mutualista Azuay	\$12.120.953,45	\$86.285.842,80	\$98.406.796,25	
	COAC Atuntaqui	\$3.870.278,75	\$5.129.720,40	\$8.999.999,15	
Distribución por Valor de la Vivienda	De 20.000 a 40.000	483	0	483	
	De 40.001 a 70.000	3.795	0	3.795	
	De 70.001 y más	2.362	7.758	10.120	
Distribución por género en porcentaje	Mujeres:	50,30%	47,92%	49,02%	Base: 44% Mujeres
	Hombres:	49,70%	52,08%	50,98%	
Distribución geográfica de los Créditos por ciudades en montos	Monto por ciudad: Porcentaje por ciudad:	VER TABLA 2			Monitorear


Tabla 2. Distribución Geográfica

Plaza	Total (USD)	%
QUITO	307,930,663.13	30.41%
CUENCA	133,412,467.00	13.18%
GUAYAQUIL	114,962,567.08	11.35%
DAULE	77,572,870.51	7.66%
IBARRA	70,575,034.36	6.97%
SANTO DOMINGO	47,256,264.66	4.67%
LOJA	37,165,879.83	3.67%
AMBATO	35,560,466.69	3.51%
MANTA	29,311,426.16	2.89%
RIOBAMBA	24,377,202.33	2.41%
PORTOVIEJO	19,194,659.33	1.90%
MACHALA	17,013,749.57	1.68%
DURAN	12,557,063.81	1.24%
RUMIÑAHUI	10,532,725.43	1.04%
GUANO	10,474,747.73	1.03%
AZOGUES	8,849,075.17	0.87%
LATACUNGA	7,793,540.44	0.77%
OTRAS PLAZAS	48,066,031.92	4.75%
Total general	1,012,606,435.15	100.00%

Se puede observar que, al 31 de diciembre de 2025, los fideicomisos de titularización constituidos por las entidades financieras participantes han adquirido créditos de Vivienda de Interés Social y Público por un total de USD 1.012 millones (14,398 créditos), lo que ha significado un uso de los recursos provenientes de la colocación del Bono Social por USD 393.08 millones, gracias al mecanismo de apalancamiento de recursos públicos y privados del programa (ver Reglamento Operativo del Programa).

Las principales razones de esta situación son:

- El MIT desde inicios del programa, optó por utilizar primero los recursos FPCPT, y una vez agotados comenzó a utilizar los fondos del bono social; inicialmente se esperaba que esto sucediera a principios del año 2021, pero la pandemia retrasó el uso de esos recursos.
- El MIT, durante el período 2025, continuó trabajando articuladamente en mantener el enfoque del programa, dinamizando e impulsando las colocaciones de créditos hipotecarios de los segmentos VIS y VIP en alianza con las instituciones financieras participantes y diferentes actores del mercado inmobiliario a nivel nacional. Este programa tuvo como finalidad, socializar los beneficios del Gobierno Nacional en materia de vivienda, contribuyendo a mantener la generación de cartera hipotecaria del segmento, dinamizando la economía del sector y brindando apoyo para que más núcleos familiares accedan a su primera vivienda, mediante el otorgamiento de un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial,



contribuyendo así, a la reducción del déficit habitacional del país.

- La coordinación activa desde el MIT con las diferentes instituciones involucradas en la operativización y ejecución del programa como son CTH, CFN y MEF, permitió fortalecer la sostenibilidad del programa, y garantizar el uso óptimo de los recursos asignados desde FIH1 en el marco del programa de vivienda de interés social y público.


A diciembre de 2025, el MIDUVI y el MIT asignaron recursos del bono social para dar continuidad en operaciones a seis entidades financieras participantes por un monto total de USD 441.04MM, habiéndose entregado anticipos netos a las entidades participantes, por USD 411.16 MM. Estos anticipos han permitido que se genere un total de cartera de USD 1.012.6 MM, es importante también mencionar que durante el periodo 2025, la cartera transferida a los fideicomisos de titularización fue de USD 270.64 MM, que van alineados de acuerdo a la originación de cartera, avances mensuales de colocación y ventas de cartera en el contexto del programa de vivienda de interés social y público.

El programa tiene alcance en 22 de las 24 provincias y en el período 2025, no se evidenció intervención en Orellana y Galápagos.

En lo que respecta a la distribución de los beneficiarios por género, el 49.02% de estos corresponde a mujeres y el 50.98% a hombres (7.058 y 7.340 respectivamente), lo que muestra que el uso de recursos está cumpliendo con el indicador previamente definido en el marco.

Hasta diciembre de 2025, luego de concluida la etapa de acumulación de cartera prevista en la estructura financiera del programa, seis entidades financieras realizaron la emisión primaria de los valores resultantes de la titularización de la cartera VIS y VIP, por un monto total US 931.89MM de dólares, de los cuales USD 362.02MM corresponden a valores entregados al MIT en pago de los montos anticipados.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento Operativo del Programa, los recursos del Bono Social que no han sido transferidos a las IFIS como anticipos para la compra de cartera, fueron mantenidos en inversiones en CETES (Certificados de Tesorería emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas) y en la cuenta corriente que tiene el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 en el Banco Central del Ecuador.





Informe de Auditoría

En cumplimiento de los requerimientos de información previstos en el marco del bono social emitido por el Ecuador, a continuación, se adjunta la opinión de los auditores.

(Anexo 1)



Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1

*Estados Financieros por el Año Terminado el 31
de Diciembre del 2025 e Informe de los Auditores
Independientes*



FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES Y ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 23

Abreviaturas:

FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal del
Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 (El fideicomiso) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Contables NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe de rendición de cuentas al 31 de diciembre del 2025 de los Administradores a los Constituyentes, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www.deloitte.com/about> para obtener más información.



Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos los informes de rendición de cuentas mensuales y trimestrales de los Administradores a los Constituyentes, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Contables NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en esos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los encargados de gobierno del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte & Touche

SC-RNAE-19
Quito, Ecuador
Abril 29, 2026



Helen Guillén
Socia



FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	19,441,011	106,494,042
Anticipos entregados	8	<u>49,138,250</u>	<u>69,219,655</u>
Total activos corrientes y total activos		<u>68,579,261</u>	<u>175,713,697</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores y total pasivos corrientes y total pasivos		<u>19,152</u>	<u>6,317</u>
PATRIMONIO:	10		
Activos netos atribuibles al constituyente y total patrimonio		<u>68,560,109</u>	<u>175,707,380</u>
TOTAL		<u>68,579,261</u>	<u>175,713,697</u>

Ver notas a los estados financieros



CPA. Mirna Lizzette Castro Tigre
Gerente de Operaciones y
Administración Fiduciaria (e)
Delegada del Gerente General
Corporación Financiera
Nacional B.P.



Ing. Evelyn Alejandro Cantuña
Contadora de Fiducia
Fideicomiso Inversión
Hipotecaria 1



FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

	Notas	Año terminado	
		31/12/25	31/12/24
(en U.S. dólares)			
INGRESOS:			
Ingresos financieros	11	1,781,935	4,124,571
GASTOS:			
Gastos financieros		(36,390)	(40,221)
Otros gastos		<u>(8,151)</u>	<u>(8,150)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO Y TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,737,394</u>	<u>4,076,200</u>

Ver notas a los estados financieros



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**MIRNA LIZZETTE
CASTRO TIGRE**

CPA. Mirna Lizzette Castro Tigre
Gerente de Operaciones y
Administración Fiduciaria (e)
Delegado del Gerente General
Corporación Financiera
Nacional B.P.



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**EVELYN ARACELI
ALEJANDRO CANTUNA**

Ing. Evelyn Alejandro Cantuña
Contadora de Fiducia
Fideicomiso Inversión
Hipotecaria 1

- 5 -



FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

	<u>Aportes efectivo</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	260,095,050	24,812,282	284,907,332
Comisiones fiduciarias y otros		(4,419)	(4,419)
Restituciones	(113,271,733)		(113,271,733)
Utilidad neta y resultado integral del año	<u>-</u>	<u>4,076,200</u>	<u>4,076,200</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	146,823,317	28,884,063	175,707,380
Comisiones fiduciarias y otros		(37,259)	(37,259)
Restituciones	(108,847,406)		(108,847,406)
Utilidad neta y resultado integral del año	<u>-</u>	<u>1,737,394</u>	<u>1,737,394</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>37,975,911</u>	<u>30,584,198</u>	<u>68,560,109</u>

Ver notas a los estados financieros



CPA. Mirna Lizzette Castro Tigre
Gerente de Operaciones y
Administración Fiduciaria (e)
Delegada del Gerente General
Corporación Financiera
Nacional B.P.



Ing. Evelyn Alejandro Cantuña
Contadora de Fiducia
Fideicomiso Inversión
Hipotecaria 1

- 6 -



FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

	Año terminado	
	31/12/25	31/12/24
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo pagado a proveedores	(68,965)	(70,797)
Efectivo entregado por compra de títulos valores, neto	(88,766,001)	(94,382,347)
Interés ganado y otros ingresos	<u>1,781,935</u>	<u>4,124,571</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(87,053,031)</u>	<u>(90,328,573)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(87,053,031)	(90,328,573)
Saldo al comienzo del año	<u>106,494,042</u>	<u>196,822,615</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>19,441,011</u>	<u>106,494,042</u>

Ver notas a los estados financieros



CPA. Mirna Lizzette Castro Tigre
Gerente de Operaciones y
Administración Fiduciaria (e)
Delegado del Gerente General
Corporación Financiera
Nacional B.P.



Ing. Evelyn Alejandro Cantuña
Contadora de Fiducia
Fideicomiso Inversión
Hipotecaria 1

- 7 -



FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 20 de noviembre de 2019 y empezó su actividad con la aportación inicial del Constituyente de US\$400,000,000 de fecha 7 de febrero de 2020. El Fideicomiso es administrado por la Corporación Financiera Nacional B.P. El Constituyente y Beneficiario es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, tiene por objeto invertir los recursos aportados en valores de contenido crediticio emitidos por los Fideicomisos de Titularización, como consecuencia de los procesos de titularización de cartera para el financiamiento de vivienda de interés social o público, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación dictada por la Junta y en la constitución del Fideicomiso.

Con fecha 30 de enero de 2020, el Fideicomiso suscribió el Convenio de Aporte con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de Constituyente del mismo, mediante el cual el Constituyente procedió a transferir en aporte y bajo título de fideicomiso mercantil la cantidad de US\$400,000,000 provenientes de la emisión del Bono por parte del Estado Ecuatoriano.

1.2. Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

La escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

- El patrimonio del Fideicomiso estará constituido principalmente por:
 - Aporte inicial transferido en la constitución del mismo por US\$1,000.
 - Una vez perfeccionada la constitución del Fideicomiso, el Constituyente aportará al patrimonio los recursos que se obtengan de la colocación del Bono que efectuará el Ecuador en el mercado internacional, el cual contará con la Garantía del BID (US\$400,000,000).
 - Dinero, valores y otros bienes transferidos a favor del Fideicomiso.
 - Los beneficios económicos, rendimientos y/o utilidades o pérdidas, que serán distribuidos y/o asumidos por el Beneficiario.
- El Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.



- El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el estado Ecuatoriano suscribieron un Contrato de reembolso por contingencia para que el Ecuador coloque un Bono en el mercado internacional, con la Garantía del BID. Los recursos que se obtengan de la colocación de dicho bono serán usados para el Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Social y Público, que ha sido establecido con el objetivo de aumentar la disponibilidad de recursos para créditos de vivienda de interés social y público.

1.3. Aspectos generales del Reglamento Operativo para el Programa de Vivienda de Interés Social y Público

- El Fideicomiso debe contar con la cuenta corriente con al menos 5 días hábiles anteriores a la fecha estimada de colocación del Bono, para que los recursos por la colocación puedan ser recibidos y puedan ser invertidos posteriormente conforme la normativa establecida y los documentos relacionados.
- La responsabilidad del proceso de inversión de los recursos recibidos del Bono, será de la Fiduciaria y el Constituyente y deberá sujetarse a la normativa vigente para el Programa de Vivienda, así como a las disposiciones establecidas en el Reglamento y en los documentos relacionados.
- El Fideicomiso solo podrá invertir los recursos, a través del componente de Titularización de Cartera.
- Si existieran recursos no utilizados, que no hayan sido requeridos por las entidades financieras y que se encuentren disponibles en el Fideicomiso, podrán ser invertidos de acuerdo a los siguientes criterios:
 - Inicialmente, un tercio en valores autorizados por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera a 18 meses plazo, que podrán consistir en:
 - Bonos del Estado emitidos por el Gobierno del Ecuador
 - Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas

Una vez que se cobren estas inversiones, se colocarán a plazos de hasta 6 meses.

- Mantendrá en la cuenta del Fideicomiso, en el Banco Central del Ecuador, el valor necesario para cubrir las proyecciones de colocación de Cartera establecidas por las entidades financieras participantes para los próximos seis meses.
- El saldo de los recursos, en valores autorizados por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera con plazos de hasta 6 meses, que podrán ser:
 - Títulos de Corto Plazo (CETES) emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas
 - Bonos del Estado emitidos por el Gobierno del Ecuador
 - Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas

Dichas inversiones deberán asegurar la disponibilidad de fondos para garantizar a las entidades financieras la liquidez necesaria para continuar con el Programa de Vivienda. En



ningún caso se realizarán inversiones en instrumentos para los cuales se haya declarado que los fondos serán usados para el financiamiento de actividades intensivas en gases de efecto invernadero (GEI) o actividades ambientalmente controvertidas.

1.4. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por el Constituyente:

Instrucciones Generales:

- Registrar los recursos aportados por parte del Constituyente en el patrimonio autoformó del Fideicomiso.
- Cumplir a cabalidad con lo señalado para el Fiduciario del Fideicomiso de Administración de Recursos y en el Reglamento Operativo del Programa (ROP).
- Rendir cuentas de su gestión al Constituyente y Beneficiario en forma mensual y en forma previa a la terminación del Fideicomiso. Dichas cuentas se entenderán aprobadas a satisfacción, si no son objetadas dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de su notificación. La aprobación expresa o tácita de una rendición de cuentas implicará de pleno derecho la aceptación tácita de las rendiciones de cuentas anteriores. El informe será enviado a las direcciones señaladas en el contrato de constitución del Fideicomiso o aquellas que posteriormente el Constituyente y el Beneficiario determinen para el efecto. De producirse cambios en las direcciones establecidas en el presente contrato y no ser notificados por escrito a la Fiduciaria, esta última no estará obligada a enviar cuentas de su gestión ante la imposibilidad de entrega de su informe, quedando la Fiduciaria exenta de toda responsabilidad por tal motivo, no obstante, la Fiduciaria mantendrá en su poder los informes correspondientes.
- Contratar una firma auditora externa, con cargo a los recursos del Fideicomiso, de así instruirlo en forma expresa el Constituyente.

Instrucciones Específicas:

- Abrir una cuenta bancaria, en el Banco Central del Ecuador, a nombre del Fideicomiso Mercantil, en la cual se recibirán y mantendrán los recursos Fideicomitidos.
- Invertir los recursos del Fideicomiso en la compra de valores de contenido crediticio emitidos como consecuencia de procesos de titularización para el financiamiento de vivienda de interés social y público en los siguientes porcentajes: para el sector de la economía Popular y Solidaria, el cuarenta coma cincuenta por ciento (40.50%), y para el sector financiero privado o público el treinta y ocho por ciento (38%), conforme lo establecido en la regulación y las instrucciones que dicte el Constituyente. El Constituyente expresamente instruye por este instrumento, a la Fiduciaria, para que, a nombre del Fideicomiso, invierta en valores a emitirse única y exclusivamente por Fideicomisos de Titularización de cartera para el financiamiento de vivienda de interés



social y público, a cuya Entidad Financiera originadora, el Constituyente hubiere asignado Recursos en el marco del Proyecto Emblemático de Vivienda Casa para Todos, que contengan las características, términos y requisitos establecidos en la Regulación del Programa. La Fiduciaria cumplirá con esta instrucción, sin formalidades adicionales. Queda para el efecto autorizada a suscribir las Promesas de Compraventa de los Valores emitidos por los Fideicomisos de Titularización, una vez que el Agente de Manejo del respectivo Fideicomiso de Titularización, realice la solicitud formal a la Fiduciaria en relación con la Originación de los Créditos Hipotecarios bajo el programa.

- La Fiduciaria procederá con la suscripción de los contratos de promesa de Compraventa, en los plazos establecidos en el ROP cumpliendo con los procedimientos y plazos definidos en el ROP, sin necesidad de instrucción adicional por parte del Constituyente, salvo que existiere una instrucción contraria por parte del Constituyente. A cada Fideicomiso de Titularización se transferirá, total o parcialmente, los montos correspondientes al precio fijado en el contrato de promesa de compraventa, en tanto y cuanto se alcancen los porcentajes establecidos en la regulación. De ser parciales, estos pagos se ajustarán a lo contemplado en la regulación. Por el valor transferido a cada Fideicomiso de Titularización, el Fideicomiso registrará en su contabilidad el derecho de cobro correspondiente. Una vez que cada Fideicomiso de Titularización haya emitido los valores correspondientes, el presente Fideicomiso recibirá dichos valores en el porcentaje que le corresponde a prorrata de sus pagos.
- En el evento en que el Fideicomiso disponga de recursos que no han sido utilizados en la adquisición o promesa de compra de valores, la Fiduciaria invertirá los recursos en estricto seguimiento a lo establecido en el Reglamento Operativo del Programa. Las modificaciones al Reglamento Operativo, no podrán contraponerse a la normativa aplicable al Fideicomiso. La Fiduciaria, deberá aplicar lo determinado en el Reglamento Operativo, sin necesidad de que opere una reforma al presente contrato o una instrucción expresa por parte del Constituyente.
- Transferir al Constituyente el saldo de los recursos no utilizados por los Fideicomisos de Titularización, a la liquidación del Fideicomiso.
- Transferir al Beneficiario, inmediatamente de su adquisición y recepción, los Valores en cumplimiento de la finalidad del contrato de constitución.
- Para el cumplimiento de las instrucciones aquí estipuladas y las que el Constituyente imparta, el Fideicomiso deberá suscribir todos los documentos y realizar los actos y trámites necesarios para cumplirlas. En caso de que los Fideicomisos de Titularización no llegaren a la etapa de amortización y tuvieren que liquidarse en su etapa de acumulación por no alcanzar el volumen de cartera correspondiente o cualquier otra causa que les impida titularizar, exigir al Agente de Manejo en calidad de representante de cada Fideicomiso de Titularización, reintegre al presente Fideicomiso los recursos entregados, en los términos establecidos en los Contratos de Promesa de Compra Venta.
- Una vez que se haya cumplido la finalidad del Fideicomiso, esto es que se hayan recibido de los en los Fideicomiso de Titularización en los cuales el Fideicomiso hubiere invertido valores o, se hubieren recibido los Recursos de vuelta, por no haberse cumplido con lo



establecido en la Normativa del Programa y en los documentos relacionados, según corresponda, y, el Constituyente instruya la terminación y liquidación del Fideicomiso; declarar terminado y liquidar el presente Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de constitución del Fideicomiso.

Durante los años 2024 y 2023, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

1.5. Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CSVSIRQ.DRMV.2016.1435 del 20 de junio del 2016, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2020.Q.13.003008 el 14 de septiembre de 2020.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

NIIF 18	Presentación e información para revelar en los estados financieros
---------	--

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.



- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Bases de preparación de estados financiero - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC2 Inventarios o el valor en uso de la NIC36 Deterioro de activos.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.



3.3 *Negocio en Marcha*

La Administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Compañía tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

3.4 *Moneda funcional y moneda de presentación*

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

3.5 *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

3.6 *Activos y pasivos financieros*

Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en la clasificación de “activos financieros al costo amortizado” y mantuvo únicamente pasivos financieros en la clasificación de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) *Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del



principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente bajo el rubro “efectivo y equivalentes de efectivo” ya que presentan vencimientos originales de 3 meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

3.6.1 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial del Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias / (pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Inversiones en títulos valores: Corresponden a inversiones en certificados de tesorería con vencimientos originales de 3 meses o menos. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Ingresos financieros” cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su pago.



(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de operaciones del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se esperan liquidar en el mediano plazo.

3.6.2 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Administración ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas por deterioro, dada las características de los instrumentos financieros.

3.6.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

3.7 Provisiones

El Fideicomiso registra provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación

3.8 Impuesto a la renta

El Fideicomiso no reconoce provisión por impuesto a la renta debido a que la legislación tributaria vigente, establece que los ingresos obtenidos por el Fideicomiso serán considerados como exentos, para lo cual es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios obtenidos, se efectúe la correspondiente retención de impuesto a la renta.



3.9 Activos netos atribuibles a los Constituyentes

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes los cuales son restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. En adición, de acuerdo con las instrucciones fiduciarias, el Fideicomiso deberá transferir al constituyente los títulos adquiridos.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden a los intereses obtenidos en los certificados de tesorería, que se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

3.11 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo que permite minimizar el riesgo, todo esto acompañado de políticas y procedimientos internos de administración.



(a) Riesgos de mercado:

El riesgo de mercado, que incluye el riesgo de precio y el riesgo de tasa de interés, está cubierto por los límites y políticas establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso.

(i) Riesgo de precio:

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus inversiones mantenidas y clasificadas en su estado de situación financiera como inversiones a costo amortizado.

El riesgo de precio está influido principalmente por la variabilidad de las tasas de interés y el deterioro o mejora del rating crediticio de las entidades emisoras de los títulos. La Administración reduce su exposición al riesgo de precio invirtiendo en títulos de renta fija emitidos por instituciones estatales y Fideicomisos de adecuada calificación de riesgo conforme a las políticas establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso. La diversificación de la cartera de inversiones permite reducir su exposición al riesgo de precio.

(i) Riesgo de tasas de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden a las inversiones con rendimientos fijos reconocidos bajo el método de interés efectivo y que exponen al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que este riesgo es poco significativo porque no se esperan variaciones relevantes entre el valor razonable de estos activos con relación a su precio de negociación tomando en consideración su naturaleza y plazos de vencimiento y la poca volatilidad de las tasas de interés en el mercado. Adicionalmente, debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses no está expuesto al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros del Fideicomiso potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en las inversiones mantenidas.

El Constituyente mitiga el riesgo de crédito en sus actividades futuras de inversión, a través de un conjunto de políticas instruidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.

Con respecto a los depósitos en bancos, el Fideicomiso reduce la probabilidad de riesgo de crédito, manejando dichos recursos en el Banco Central del Ecuador.

En cuanto a las inversiones el Fideicomiso estará expuesto al riesgo de que los emisores de las inversiones puedan causar una pérdida financiera y no poder cumplir con sus obligaciones, no obstante se realizan inversiones a través del Ministerio de Finanzas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo para el Programa de Vivienda de Interés Público en entidades de reconocida solvencia en el mercado local, a continuación



se detallan las inversiones mantenidas al 31 de diciembre del 2025 incluyendo sus intereses devengados:

<u>Tipo de inversión</u>	<u>Emisor</u>	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Certificados de tesorería	Ministerio de Economía y Finanzas	_____ -	<u>104,231,101</u>

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez en el portafolio de inversiones se entiende como la dificultad de convertir en efectivo los instrumentos financieros en el tiempo y condiciones adecuadas, que pudiera limitar la posibilidad de que el Fideicomiso pueda atender sus obligaciones.

A fin de mitigar el riesgo de liquidez, el portafolio de inversiones se rige por los límites de inversión establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y su Reglamento Operativo que consideran y administran sus necesidades de recursos líquidos.

5. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 3.



6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

6.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Banco Central del Ecuador (Nota 7)	19,441,011	2,262,941
Inversiones (Notas 7)	-	104,231,101
Otros activos financieros	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total activos financieros	<u>19,441,011</u>	<u>106,494,042</u>
 <i>Pasivos financieros al costo amortizado:</i>		
Proveedores (Nota 9) y total	<u>19,152</u>	<u>6,317</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Banco Central del Ecuador	19,441,011	2,262,941
Inversiones (1)	-	104,231,101
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>19,441,011</u>	<u>106,494,042</u>

(1) Un detalle de las inversiones es como sigue:

<u>Tipo de inversión</u>	Tasas anuales	Plazos	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
	de rendimiento	aproximados		
	<u>%</u>	<u>en meses</u>		
Certificados de tesorería (a)	2.90%	3	-	99,973,029
Certificados de tesorería (a)	2.65%	2	-	4,066,259
Intereses			-	191,813
Total			<hr/>	<u>104,231,101</u>

(a) Corresponden a certificados de tesorería emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas por US\$ 104 millones conforme las instrucciones recibidas por parte del Constituyente del Fideicomiso.



8. ANTICIPOS ENTREGADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponden a valores entregados por el Fideicomiso para la adquisición de títulos valores, de conformidad con los contratos de Promesa de Compraventa de Valores suscritos, mediante los cuales los distintos Fideicomisos de titularización prometen vender los valores de contenido crediticio a favor del Fideicomiso (Ver Nota 1).

<u>Entidad</u>	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Fideicomiso Mercantil Banco Pichincha 9		25,840,000
Fideicomiso Mercantil Mutualista Azuay 4		12,424,590
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 8		12,000,000
Fideicomiso Mercantil Banco General Rumiñahui 3		7,030,000
Fideicomiso Mercantil Banco Pichincha 8		
Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 7		
Fideicomiso Mercantil Mutualista Azuay 3		
Fideicomiso Mercantil Banco General Rumiñahui 2		11,925,064
Fideicomiso Mercantil Cooperativa Atuntaqui 1		
Fideicomiso Mercantil Banco Pichincha 10	28,800,000	
Fideicomiso Mercantil Banco General Rumiñahui 4	14,000,000	
Fideicomiso Mercantil Mutualista Azuay 6	<u>6,338,250</u>	<u>-</u>
Total	<u>49,138,250</u>	<u>69,219,655</u>

Los movimientos de los anticipos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Saldo inicial	69,219,655	64,251,706
Anticipos entregados (Nota 1)	88,774,030	98,790,240
Títulos valores (1)	(108,847,406)	(89,414,398)
Titularización (Nota 8)	-	-
Devolución de anticipos (2)	<u>(8,029)</u>	<u>(4,407,893)</u>
Total	<u>49,138,250</u>	<u>69,219,655</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponden a los títulos valores adquiridos a los distintos Fideicomisos de titularización, una vez efectuada la emisión de los mismos.

Los títulos valores antes citados, fueron cedidos y transferidos a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda durante el año 2025 por US\$97 millones (2024 por US\$89 millones).

(2) Corresponden a la devolución de los recursos que no fueron utilizados para la adquisición de títulos valores.



9. IMPUESTO A LA RENTA

a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2020 al 2023 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

c) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga

10. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES AL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2025, los activos netos atribuibles al Constituyente del Fideicomiso se encuentran conformado por: i) los aportes efectuados por US\$400 millones; ii) restituciones por US\$362 millones; y, iii) los resultados acumulados por US\$30 millones.



11. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 corresponde a los intereses generados por la titularización colocada por los fideicomisos por US\$1,8 millones. En el año 2024 corresponden a los intereses generados en los certificados de tesorería adquiridos durante el año por US\$4 millones.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2025 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 29 del 2026), no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso en abril 29 del 2026 y serán presentados al Representa Legal de Corporación Financiera Nacional B.P. para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

