

**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
INFORME A LOS INVERSIONISTAS
AL 30 DE JUNIO DE 2026****INFORMACION GENERAL DEL FIDEICOMISO**

Constitución:	Mediante escritura pública celebrada el 17 de diciembre del 2025 ante la Notaria Vigésima del Cantón Guayaquil, Abogada María Lucia Freire Gutiérrez.
Constituyente/ Originador:	Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. representada legalmente por el Señor Guillermo Ortega Chiriboga.
Titular de los bienes inmobiliarios del proyecto:	Fideicomiso Onix - Laude S.A. Laudes Administradora De Fondos y Fideicomisos, representada legalmente por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda
Administra los flujos de dinero del proyecto:	Fideicomiso Villa Ensueño Dos - Laude S.A. Laudes Administradora De Fondos y Fideicomisos, representada legalmente por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda
Fiduciaria Agente de Manejo:	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representado legalmente por el Abg. Oscar Vernaza Ghiglione.
RUC No.:	0993404958001

1. FINALIDAD DEL FIDEICOMISO

De acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava. - La finalidad del presente FIDEICOMISO es desarrollar un proceso de TITULARIZACIÓN, cuyas características, términos y condiciones constan definidas en el presente instrumento y en los DOCUMENTOS DE LA TITULARIZACION. Así mismo, la finalidad del presente FIDEICOMISO es constituirse en un mecanismo idóneo para que a través del Mercado de Valores Ecuatoriano, se puedan obtener recursos de parte de los INVERSIONISTAS a efectos de destinarlos a: *Que el ORIGINADOR destine tales recursos para obra de infraestructura, villas y condominios, acelerando con ello la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño"; y, dejar lista la SEGUNDA ETAPA para que se suscriban las compraventas definitivas de las respectivas unidades y que, con ello, se generen FLUJOS que servirán para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.*

2. INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO DE MERCADO DE VALORES

El Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, se encuentra inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00002488 de fecha 4 de marzo del 2026; con el número de inscripción 2026.G.04.004552.

3. DESCRIPCIÓN DEL BIEN TRANSFERIDO AL PATRIMONIO AUTÓNOMO

En atención a lo descrito en la Cláusula Quinta del contrato de constitución, amparado en lo dispuesto en los Arts. 109, 117, 141, 143, 144 y 146 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en el Art. 1844 del Código Civil; al momento de la conformación del patrimonio autónomo el Constituyente aportó:

- 3.1. Aporte Inicial en Efectivo:** El Originador, la compañía Prozonas, transfirió la suma de Diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 10.000,00); dichos recursos se utilizaron para abrir la cuenta bancaria del fideicomiso e integrar el Fondo Rotativo inicial.

3.2. Derechos de Cobro Existentes: Derivados de 198 promesas de compraventa ya suscritas mediante escritura pública correspondientes a la Segunda Etapa del Proyecto. Estos derechos representan un saldo efectivo por cobrar, de USD 16.181.429,00

3.3. Derechos de Cobro Futuros: También se aportarán al patrimonio los derechos que se generen por la venta de las unidades inmobiliarias que aún se mantienen disponibles (112 villas y 16 departamentos), cuyo valor estimado de venta asciende a USD \$13.600.470,00

3.4. Aportes Futuros:

3.4.1. Flujos Recaudados: Formarán parte del patrimonio autónomo todos los recursos dinerarios que se generen y recauden en virtud del cobro de las promesas de compraventa mencionadas.

3.5. Estado actual de los bienes que conforma el patrimonio autónomo:

A la fecha del presente informe hemos recibido 49 nuevas promesas de compraventa, distribuidas en 27 casas y 22 departamentos, las cuales ascienden a \$3.546.038,00

Por lo anterior, el valor actual de los derechos de cobro asciende a \$ 638.193,50

4. INFORMACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS EMITIDOS:

Monto autorizado:	USD 11'500.000,00
Tipo de Valor:	Valor de Contenido Crediticio
Denominación:	VTC-ENS DOS
Plazo del Título:	1440 días

4.1. Información sobre la Colocación de Valores:

Conforme lo establece el contrato de constitución del Fideicomiso, se deberá: *“Ocho. Dieciséis) Colocar los VALORES entre INVERSIONISTAS mediante oferta pública primaria, a través de una o varias de las Bolsas de Valores del Ecuador, y por medio de una o varias Casas de Valores.”*

A continuación, se detallan las condiciones y características principales de este proceso:

1.- Monto y Denominación

- **Monto Total de la Emisión:** Se autoriza la colocación de hasta USD \$11.500.000,00.
- **Valor Nominal:** Cada valor tiene un valor nominal mínimo de un dólar (USD \$1,00).
- **Forma de Emisión:** Los valores se emiten de forma desmaterializada, representados mediante anotaciones en cuenta.

2.- Rendimiento y Plazos

- **Tasa de Interés:** Los valores devengan una tasa fija anual del 8,5%.
- **Plazo:** El período de vigencia de los valores es de 1.440 días (aproximadamente 4 años), contados a partir de la Fecha de Emisión.

Frecuencia de Pagos:

- **Intereses:** Se pagan de forma trimestral sobre el saldo de capital insoluto.
- **Capital:** Se amortiza en 16 pagos trimestrales iguales. Existe un periodo de gracia de cuatro trimestres (un año), durante el cual solo se pagan intereses.

3.- Mecanismo de Colocación

- **Canales:** La colocación se realiza a través de las Bolsas de Valores del Ecuador mediante la intermediación de Casas de Valores. La institución designada como estructurador y colocador es Kapital One Casa de Valores S.A. Kaovalsa.
- **Precio:** Los valores se negocian en el mercado primario al valor que instruya el Originador a la Fiduciaria por escrito

Se deja constancia que, hasta la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, se han colocado todos los títulos de la presente emisión, esto es **USD 11'500.000,00**

4.2. Entrega de recursos al Originador, producto de la Colocación de Valores:

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso, la Fiduciaria deberá: “*Siete. Dos. Uno) Que, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, los recursos que hayan pagado los INVERSIONISTAS por los VALORES adquiridos, se destinen para lo siguiente: (a) Entregarlos al ORIGINADOR, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del “Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño”, y dejarla a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y por ende los DEUDORES paguen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION; y, (b) que los FLUJOS provenientes del recaudo del DERECHO DE COBRO se destinen para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS; o, Siete.Dos.Dos) Que, de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos, así como también que cumpla con todo lo dispuesto en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. Siete.Dos.Tres) Para todos los efectos, se aclara expresamente que la presente, es una Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros y no se trata, bajo ningún concepto, de una Titularización de Proyecto Inmobiliario.*

- Se deja constancia que, a la fecha de corte del presente informe, el Fideicomiso recibió los flujos provenientes de la venta de los títulos valores, y, se entregó al Originador USD 6.900.000,00; quedando un saldo por restituir al originador de \$4.182.048,58

5. ESTADO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES

5.1. Contratos Celebrados Con Terceros

Para el desarrollo de la Titularización, a la fecha de corte del presente informe, la Fiduciaria en nombre del negocio fiduciario ha suscrito los siguientes contratos:

5.1.1. Decevale: Contrato suscrito el 26 de diciembre del 2025

5.1.2. Auditora Externa: Contrato suscrito el 29 de mayo del 2026 con la compañía OHM & CO. CÍA. LTDA. AUDITORES Y CONSULTORES.

5.2. Apertura de Cuenta Corriente:

De acuerdo al numeral Ocho Veintiséis. Uno. de la Cláusula Octava del contrato de Fideicomiso, La CUENTA DEL FIDEICOMISO, integrada por una o varias cuentas bancarias, se abrirá en uno o varios bancos operativos del Ecuador que cuenten con calificación de riesgo de al menos “AA” otorgada por una calificador de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. El ORIGINADOR, cumpliendo con los parámetros aquí establecidos, tendrá derecho a seleccionar al o a los bancos en los cuales se abrirán y mantendrán las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, debiendo instruir expresamente y por escrito a la FIDUCIARIA en tal sentido. La CUENTA DEL FIDEICOMISO podrá consistir en una o varias cuentas corrientes o cuentas de ahorros, a discreción de la FIDUCIARIA.

La Fiduciaria por instrucción del Constituyente/ Beneficiario, mantiene la siguiente cuenta bancaria en Banco Amazonas la misma que al 30 de junio de 2026 mantiene un saldo de USD424.545,97

6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Conforme lo indica la Cláusula Ocho. Tres del contrato de constitución del Fideicomiso, Recibir de la CALIFICADORA DE RIESGOS designada por el ORIGINADOR, esto es la compañía Globalratings Calificadora de Riesgos S.A., el informe inicial de calificación de riesgo sobre los VALORES de la presente TITULARIZACIÓN. Adicionalmente, suscribir con la CALIFICADORA DE RIESGOS, un Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos de los VALORES de la TITULARIZACIÓN. El Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos consistirá en el servicio de emisión de los informes de actualización periódica, conforme el mínimo establecido en la legislación vigente y aplicable, respecto de los VALORES, durante la vigencia del FIDEICOMISO.

El informe inicial de Calificación de Riesgo sobre los valores de la presente Titularización, emitido con fecha 12 de enero del 2026 quien otorgó la calificación “AAA”.

De igual manera, Globalratings Calificadora De Riesgos S.A. en su último informe semestral del 10 de junio de 2026 otorgó la calificación “AAA” al proceso de Titularización.



7. MECANISMOS DE GARANTÍA Y OTROS:

En atención a la Clausula Undécima del contrato de constitución, la presente Titularización contempla los siguientes mecanismos de garantía: (i) la Hipoteca, y (ii) el Fondo de Garantía.

Estos instrumentos están destinados a respaldar el pago de capital e intereses a los inversionistas en caso de que los flujos generados por los derechos de cobro resulten insuficientes.

A continuación, se detallan las características de cada uno:

7.1. Hipoteca: Consiste en la constitución de una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del fideicomiso.

- **Bienes Gravados:** Recae sobre 51 predios (inmuebles) que forman parte de la Segunda Etapa del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", ubicados en la Parroquia Pascuales de Guayaquil.

- **Valor y Cobertura:** Según el informe pericial, estos inmuebles tienen un avalúo comercial de USD 1.859.433,22. Esto representa una cobertura inicial de 2,55 veces el Índice de Desviación del proyecto.
- **Incremento de Garantía:** A medida que el proyecto se desarrolla, el valor de los inmuebles y, por ende, la cobertura de la hipoteca, irá aumentando progresivamente

Se deja constancia que, este mecanismo de garantía se formalizó mediante la escritura pública de Constitución de primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, celebrada en la ciudad de Guayaquil a los 22 días del mes de diciembre del 2025, ante la Abogada María Lucia Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima del Canton Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil 23 de diciembre del 2025.

7.2. Fondo De Garantía: Es un fondo de liquidez cuyo objetivo es respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión, ante cualquier insuficiencia en la recaudación de los flujos proyectados.

De conformidad con la Clausula Octava, numeral ocho.veinte.uno. Una vez alcanzado el punto de equilibrio en la fase II, el Fideicomiso procede a segregar los recursos necesarios para la integración inicial del Fondo de Garantía conforme a lo establecido en la cláusula Once. Dos.

Los principales parámetros del Fondo de Garantía son los siguientes:

- **Monto Base:** El monto base fijado es de **USD 230.000,00**.
- **Forma de Integración:** Se constituye mediante la segregación de **dos centavos (USD 0,02)** por cada dólar de valor colocado entre los inversionistas.
- **Uso y Reposición:** Si la fiduciaria debe acudir a este fondo para pagar a los inversionistas, el dinero utilizado debe ser repuesto posteriormente hasta alcanzar nuevamente su monto base, siguiendo el **Orden de Prelación** de la Fase II.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el **Fondo de Garantía** se constituyó de manera progresiva conforme se efectuaron las colocaciones de los valores de titularización. La primera colocación se realizó el **31 de marzo de 2026** y la última el **17 de junio de 2026**. En cada colocación se registró la provisión correspondiente al Fondo de Garantía, equivalente al **2% (USD 0,02 por cada dólar colocado)**, con el propósito de conformar el patrimonio de respaldo destinado a cubrir eventuales insuficiencias en la recaudación de los flujos proyectados, en beneficio de los inversionistas.

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones efectuadas para la integración del Fondo de Garantía durante el período comprendido entre el 31 de marzo y el 17 de junio de 2026.

LIQUIDACIONES	FECHA DE COLOCACION	COLOCACIONES	2% FONDO DE GARANTIA
364704	31/3/2026	1.500.000,00	30.000,00
364785	2/4/2026	300.000,00	6.000,00
364882	2/4/2026	300.000,00	6.000,00
8819	2/4/2026	200.000,00	4.000,00
365323	10/4/2026	130.000,00	2.600,00
366593	28/4/2026	100.000,00	2.000,00
366895	6/5/2026	1.800.000,00	36.000,00
366923	6/5/2026	300.000,00	6.000,00
366924	6/5/2026	200.000,00	4.000,00
366925	6/5/2026	500.000,00	10.000,00
367166	11/5/2026	500.000,00	10.000,00
367368	14/5/2026	20.000,00	400,00
367800	21/5/2026	500.000,00	10.000,00
368111	27/5/2026	500.000,00	10.000,00
368313	29/5/2026	300.000,00	6.000,00
368387	2/6/2026	130.000,00	2.600,00
368445	2/6/2026	200.000,00	4.000,00
368672	5/6/2026	17.500,00	350,00
368988	10/6/2026	100.000,00	2.000,00
369117	12/6/2026	803.000,00	16.060,00
369118	10/6/2026	150.500,00	3.010,00
369119	10/6/2026	2.914.000,00	58.280,00
369356	17/6/2026	35.000,00	700,00
		11.500.000,00	230.000,00

Se deja constancia que, el Fondo de Garantía se mantiene vigente a junio/2025 y se encuentra provisionado por el Fideicomiso de Titularización en el CDP 500DPFW00007981 del Banco Amazonas cuyo vencimiento es el 29 de septiembre del 2026. Con el propósito de preservar el patrimonio autónomo y optimizar la administración de los recursos, los valores provisionados para la constitución del Fondo de Garantía fueron invertidos de manera preventiva, manteniendo en todo momento su disponibilidad para cumplir la finalidad establecida en el contrato de fideicomiso.

A continuación, se presenta el detalle de la inversión correspondiente al Fondo de Garantía.

FECHA	CDP #	VALOR	CONCEPTO	VENCIMIENTO	ESTADO
16/4/2026	500DPFW00006846	48.600,00	Provisión del 2% Fondo de Garantía	24/6/2026	CANCELADO
29/4/2026	500DPFW00006975	2.000,00	Provisión del 2% Fondo de Garantía	24/6/2026	CANCELADO
8/5/2026	500DPFW00007125	56.000,00	Provisión del 2% Fondo de Garantía	24/6/2026	CANCELADO
20/5/2026	500DPFW00007266	10.000,00	Provisión del 2% Fondo de Garantía	24/6/2026	CANCELADO
		400,00	Provisión del 2% Fondo de Garantía		CANCELADO
29/6/2026	500DPFW00007981	230.000,00	2% del Fondo de Garantía - cumplido	28/9/2026	VIGENTE

8. PASIVOS DEL FIDEICOMISO

8.1. Obligaciones con inversionistas: De conformidad con la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil, en lo dispuesto en el numeral Ocho. Veinticuatro. Tres) de la cláusula octava. En dicha situación, la fiduciaria podrá tomar los recursos necesarios, hasta donde el fondo de garantía (inicial o repuesto) lo permita, a fin de pagar, al máximo posible, los pasivos con inversionistas, a prorrata de la inversión en valores. Si, durante la vigencia de los valores, la fiduciaria ha tenido que acudir a los mecanismos de garantía y, si luego de ello, aún existieren saldos pendientes de pago con cargo a los pasivos con inversionistas, los inversionistas deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones. El fondo de garantía, debidamente integrado y repuesto, si hubiere sido utilizado, permanecerá dentro del fideicomiso hasta cuando deba ser utilizado según lo establecido en el presente numeral, o cuando tenga que ser restituido al originador, cuando se haya cancelado todos los pasivos con inversionistas.

Por lo anterior, se deja constancia que, el Fideicomiso ha colocado como Capital USD 11,500,000.00 y por Intereses \$ 2,566,495.72; lo cual fue registrado contablemente como un pasivo dentro de la contabilidad del Fideicomiso, de acuerdo a la siguiente tabla de amortización:

Tablas de Amortización Unificadas							
No. Cupón	Fecha de vencimiento	Interés	Amortización	Capital Reducido	Flujo (Interés + Amortización)	Tasa de Interés	Días por Vencer
1	30/6/2026	244.375,01	-	11.500.000,00	244.375,01	8,5	90
2	30/9/2026	244.375,01	-	11.500.000,00	244.375,01	8,5	180
3	31/12/2026	244.375,01	-	11.500.000,00	244.375,01	8,5	270
4	31/3/2027	244.375,01	-	11.500.000,00	244.375,01	8,5	360
5	30/6/2027	244.375,01	957.950,00	10.542.050,00	1.202.325,01	8,5	450
6	30/9/2027	224.018,79	957.950,00	9.584.100,00	1.181.968,79	8,5	540
7	31/12/2027	203.662,19	957.950,00	8.626.150,00	1.161.612,19	8,5	630
8	31/3/2028	183.305,70	957.950,00	7.668.200,00	1.141.255,70	8,5	720
9	30/6/2028	162.949,26	957.950,00	6.710.250,00	1.120.899,26	8,5	810
10	30/9/2028	142.592,85	957.950,00	5.752.300,00	1.100.542,85	8,5	900
11	31/12/2028	122.236,43	957.950,00	4.794.350,00	1.080.186,43	8,5	990
12	31/3/2029	101.879,96	957.950,00	3.836.400,00	1.059.829,96	8,5	1080
13	30/6/2029	81.543,51	957.950,00	2.878.450,00	1.039.493,51	8,5	1170
14	30/9/2029	61.167,08	957.950,00	1.920.500,00	1.019.117,08	8,5	1260
15	31/12/2029	40.810,70	957.950,00	962.550,00	998.760,70	8,5	1350
16	31/3/3030	20.454,20	962.550,00	-	983.004,20	8,5	1440
		2.566.495,72	11.500.000,00	109.275.300,00	14.066.495,72		

8.2. Provisiones para el pago de los inversionistas:

De acuerdo a la tabla de pago, hasta la fecha del presente informe, el 24 de junio/2026 se realizó el pago de la primera cuota.

- Se deja constancia de que, al 30 de junio de 2026, se mantiene provisionado un valor de USD 48.875,00. dicho valor se encuentra destinado a atender el próximo pago a los inversionistas, previsto para el 30 de septiembre de 2026.

9. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

De acuerdo a la Cláusula Décimo Quinta. - La Asamblea de Inversionistas es el órgano supremo de decisión y representación de los tenedores de los valores de titularización del fideicomiso. Está conformada por todos los inversionistas, incluso si existiera un solo tenedor, y puede sesionar de forma presencial o telemática.

La primera Asamblea Ordinaria debe ser convocada por la Fiduciaria dentro de los 60 días posteriores al inicio de la Fase II de la titularización, teniendo como principal objetivo la designación de los tres miembros del Comité de Vigilancia y la asignación de sus cargos.

Posteriormente, podrán celebrarse asambleas extraordinarias por iniciativa de la Fiduciaria, el Comité de Vigilancia, inversionistas que representen más del 50% de los valores en circulación, el Originador, o la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Las convocatorias deben realizarse con al menos ocho días calendario de anticipación mediante la página web de la Fiduciaria. El quórum en primera convocatoria requiere la presencia de inversionistas que representen más del 50% del monto total de los valores; de no alcanzarse, la Asamblea podrá instalarse en segunda convocatoria con los asistentes presentes.

Cada USD 1,00 de valor nominal otorga derecho a un voto, y las resoluciones se aprueban con el voto favorable de más del 50% de los valores concurrentes. La Fiduciaria mantiene derecho de veto respecto de decisiones que puedan afectar el objeto o la finalidad del fideicomiso.

La ASAMBLEA tendrá las siguientes funciones y atribuciones: Quince.Uno) Designar y/o remover y/o reemplazar a los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA. Quince.Dos) Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la FIDUCIARIA y/o por el ORIGINADOR. Quince.Tres) Conocer y resolver la sustitución de la FIDUCIARIA en caso de haberse cumplido alguna de las causales previstas en el presente contrato; y, designar a la fiduciaria sustituta. Quince.Cuatro) Conocer y resolver sobre cualquier propuesta de reforma al FIDEICOMISO, cuando aquella no haya sido aprobada en primera instancia por el COMITÉ DE VIGILANCIA, conforme lo establecido en el numeral Veintidos.Cuatro) de la cláusula vigésima segunda del FIDEICOMISO. Quince.Cinco) Ejercer todas las funciones y derechos establecidos para la ASAMBLEA en el FIDEICOMISO. Quince.Seis) En general todos los asuntos que le corresponda conocer y resolver por disposición legal o reglamentaria.

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas se han realizado las siguientes sesiones:

- i. Con fecha 29 de junio del 2026:

En esta sesión se trataron los siguientes puntos del Orden del Día:

- Designación de tres miembros para que integren el COMITÉ DE VIGILANCIA; y,
- La asignación de funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- Varios

10. COMITÉ DE VIGILANCIA

En atención a la Cláusula Décimo Sexta el Comité de Vigilancia es el órgano encargado de supervisar que la titularización se administre conforme a la normativa legal y a las disposiciones del contrato de fideicomiso, protegiendo los intereses de los inversionistas.

Está conformado por tres miembros designados por la Asamblea de Inversionistas, quienes ejercen las funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario. Sus integrantes deben actuar con independencia de la Fiduciaria y del Originador, no perciben remuneración por sus funciones y las decisiones se adoptan con el voto favorable de al menos dos de sus miembros.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran vigilar el cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales, verificar la correcta administración del fideicomiso por parte de la Fiduciaria, informar a la Superintendencia de cualquier incumplimiento como hecho relevante, y presentar un informe anual de gestión a la Asamblea de Inversionistas.

Asimismo, el Comité conoce y resuelve en primera instancia las propuestas de reforma al contrato de fideicomiso, revisa periódicamente los estados financieros, los informes de auditoría externa, la calificación de riesgos y los informes de la Fiduciaria. También puede resolver sobre la sustitución de la calificadora de riesgos o del agente pagador cuando corresponda y solicitar la convocatoria de Asambleas Extraordinarias para tratar asuntos de interés para los inversionistas.

Finalmente, el Presidente del Comité de Vigilancia ejerce también la presidencia de la Asamblea de Inversionistas, fortaleciendo la coordinación entre ambos órganos de gobierno y control del fideicomiso.

Mediante Asamblea de Inversionistas celebrada el 29 de junio del 2026 se resolvió la designación de los Miembros del Comité de Vigilancia, esto es:

- Presidente: Fondo de Inversión Administrado Smart One (representado por Carlos Egas Guerra).
- Vicepresidente: Fondo de Inversión Cotizado Legacy Prime (representado por Carlos Egas Guerra).
- Secretario: Grupo San Andrés Holding (representado por Fernanda Cortez)

Hasta la fecha de corte del presente informe no se han realizado sesiones del Comité de Vigilancia.

11. ESTADOS FINANCIEROS

Como **Anexo 1** de la presente rendición se adjuntan los estados financieros del fideicomiso con corte al 30 de junio de 2026.

12. AUDITORIA EXTERNA

Mediante carta de Instrucción de fecha 29 de mayo del 2026, la Constituyente/ Beneficiaria del Fideicomiso, instruyó a la fiduciaria se proceda a la suscripción del contrato para auditoría externa por el periodo 2025 con la compañía OHM & Co. Cía. Ltda. Auditores y Consultores.

- Como **Anexo 2** del presente informe, se adjunta copia del Informe de Auditoría Externa del periodo 2025.

Guayaquil, julio 21 de 2026

Cordialmente,

ROMINA
PATRICIA
SANCHEZ
AMADOR

Firmado
digitalmente por
ROMINA PATRICIA
SANCHEZ AMADOR
Fecha: 2026.07.21
10:38:35 -05'00'

p. AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Ing. Romina Sánchez Amador

Gerente de Negocios Fiduciarios

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Periodo JUNIO de 2026

ACTIVO

101	ACTIVO CORRIENTE		33,549,587.71
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		424,545.97
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS		424,545.97
101.01.03.01	BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2	424,545.97	
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS		33,125,041.74
101.02.03	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIM		4,260,710.66
101.02.03.02	RENTA FIJA		4,260,710.66
101.02.03.02.08	CERTIFICADOS DE DEPÓSITO		4,260,710.66
101.02.03.02.08.02	CERTIFICADO DE DEPOSITO FONDO DE GARANTIA	260,710.66	
101.02.03.02.08.03	CERTIFICADO DE DEPOSITO VALOR POR RESTITUIR AL C	4,000,000.00	
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACION/		28,864,331.08
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERI		28,864,331.08
101.02.05.02.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A CLIENTES		19,397,707.45
101.02.05.02.01.01	DERECHOS DE COBRO	19,397,707.45	
101.02.05.02.03	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR		9,466,623.63
101.02.05.02.03.03	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR COLOCACIONE	9,466,623.63	
TOTAL ACTIVO			33,549,587.71

PASIVO

201.03.01.03.04	FONDO ROTATIVO	111,961.33	
201.03.01.03.05	FONDO ROTATIVO USO C/F	(104,444.94)	
201.03.01.03.06	FONDO ROTATIVO USO S/F	(7,516.39)	
202	PASIVO NO CORRIENTE		13,822,120.71
202.05	PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMI		13,822,120.71
202.05.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN		13,822,120.71
202.05.03.01	VALORES DE TITULARIZACIÓN CAPITAL	11,500,000.00	
202.05.03.02	INTERESES POR COLOCACIONES	2,322,120.71	
TOTAL PASIVO			13,822,120.71

PATRIMONIO NETO

301	CAPITAL		19,727,467.00
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARI		19,727,467.00
301.04.01	APORTE DE BIENES MUEBLES		19,727,467.00

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Periodo JUNIO de 2026

301.04.01.01

CONSTITUYENTE INICIAL

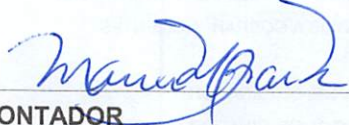
19,727,467.00

TOTAL PATRIMONIO NETO **19,727,467.00**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **33,549,587.71**
=====


REPRESENTANTE LEGAL

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS


CONTADOR

MORAN MIRANDA MARIUXI ELIZABETH
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

Valores Expresados en Dólares

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Periodo JUNIO de 2026

ACTIVO

101	ACTIVO CORRIENTE		33,549,587.71
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		424,545.97
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS		424,545.97
101.01.03.01	BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2	424,545.97	
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS		33,125,041.74
101.02.03	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIM		4,280,710.66
101.02.03.02	RENTA FIJA		4,260,710.66
101.02.03.02.08	CERTIFICADOS DE DEPÓSITO		4,260,710.66
101.02.03.02.08.02	CERTIFICADO DE DEPOSITO FONDO DE GARANTIA	280,710.66	
101.02.03.02.08.03	CERTIFICADO DE DEPOSITO VALOR POR RESTITUIR AL C	4,000,000.00	
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACION/		28,864,331.08
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERI		28,864,331.08
101.02.05.02.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A CLIENTES		19,397,707.45
101.02.05.02.01.01	DERECHOS DE COBRO	19,397,707.45	
101.02.05.02.03	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR		9,466,623.63
101.02.05.02.03.03	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR COLOCACIONE	9,466,623.63	
	TOTAL ACTIVO		33,549,587.71

PASIVO

201.03.01.03.04	FONDO ROTATIVO	111,961.33	
201.03.01.03.05	FONDO ROTATIVO USO C/F	(104,444.94)	
201.03.01.03.06	FONDO ROTATIVO USO S/F	(7,516.39)	
202	PASIVO NO CORRIENTE		13,822,120.71
202.05	PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMI		13,822,120.71
202.05.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN		13,822,120.71
202.05.03.01	VALORES DE TITULARIZACIÓN CAPITAL	11,500,000.00	
202.05.03.02	INTERESES POR COLOCACIONES	2,322,120.71	
	TOTAL PASIVO		13,822,120.71

PATRIMONIO NETO

301	CAPITAL		19,727,467.00
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARI		19,727,467.00
301.04.01	APORTE DE BIENES MUEBLES		19,727,467.00

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Periodo JUNIO de 2026

301.04.01.01

CONSTITUYENTE INICIAL

19,727,467.00

TOTAL PATRIMONIO NETO

19,727,467.00

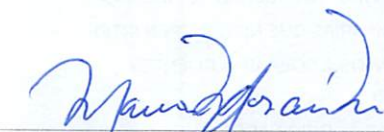
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

33,549,587.71
=====



REPRESENTANTE LEGAL

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS



CONTADOR

MORAN MIRANDA MARIUXI ELIZABETH
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

Valores Expresados en Dólares

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C. Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
CUENTA: 101.01.03.01			BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2				SALDO ANTERIOR >>		0.00	
28/01/26	DI	000000003	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. REGISTRO EL DEPOSITO DEL CHEQUE # 550 ANTES MANTENIDO EN CAJA GENERAL, RECIBIDO POR PARTE DE PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PARA EL DEPOSITO INICIAL EN LA CTA CTE # 303-1-07758-2 EN BANCO AMAZONAS. (PARA CONSTITUCION DEL FONDO ROTATIVO POR EL VALOR DE \$10,000)	1			10,000.00		10,000.00	
TOTAL ENERO 2026 CUENTA:			101.01.03.01 BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2				10,000.00			
12/02/26	DI	000000004	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. REGISTRO LA TRANSFERENCIA DE \$69,282.17 POR PARTE DEL FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, POR RECAUDACIÓN DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTES AL MES DE ENERO DEL 2026	1			69,282.17		79,282.17	
20/02/26	DI	000000005	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. REGISTRO LA TRANSFERENCIA DE \$37,040.48 POR PARTE DEL FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, POR RECAUDACIÓN DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA CORRESPONDIENTES A LA PRIMER QUINCENA DEL MES DE FEBRERO 2026	1			37,040.48		116,322.65	
20/02/26	DI	000000006	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. Restitucion al originador (Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A) de los recursos correspondientes a la recaudación de las promesas de compraventa del mes de enero 2026	1				69,282.17	47,040.48	
23/02/26	DI	000000007	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. Restitucion al originador (Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A) de los recursos correspondientes a la recaudación de las promesas de compraventa dela primer quincena del mes de febrero 2026	1				37,040.48	10,000.00	
TOTAL FEBRERO 2026 CUENTA:			101.01.03.01 BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2				106,322.65	106,322.65		
06/03/26	DI	000000009	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$31,716.70 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a los recaudos de la segunda quincena del mes de febrero 2026	1			31,716.70		41,716.70	
06/03/26	BA	000000001	BANCO AMAZONAS S.A.. PAGO LA FC 1188225 POR SOLICITUD DE CHEQUERA	1	005-007-001188225			7.75	41,708.95	
09/03/26	DI	000000011	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. Restitucion al originador (Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A) de los recursos correspondientes a la recaudación de las promesas de compraventa correspondiente a los recaudos de la segunda quincena del mes de febrero 2026	1				24,437.98	17,270.97	

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C.	Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
10/03/26	DI	000000008	PAGO CATASTRO PUBLICO DEL MERCADO DE VALORES FID TIT VILLA ENSUEÑO DOS	1					2,500.00	14,770.97	
11/03/26	BA	000000002	AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.. PAGO FC 7882 POR HONORARIOS POR ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS POR EL PERIODO DEL 17 AL 31 DIC 2025 Y ENERO A MARZO 2026	1	001-010-000007882				4,763.23	10,007.74	
16/03/26	DI	000000012	COMISIONES BANCARIAS	1					0.41	10,007.33	
16/03/26	DI	000000012	COMISIONES BANCARIAS	1					2.56	10,004.77	
16/03/26	DI	000000012	COMISIONES BANCARIAS	1					2.59	10,002.18	
19/03/26	DI	000000013	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$39,211.86 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a los recaudos de la primer quincena del mes de marzo 2026	1				39,211.86		49,214.04	
23/03/26	DI	000000014	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. Restitucion al originador (Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A) de los recursos correspondientes a la recaudación de las promesas de compraventa correspondiente a los recaudos de la priemr quincena del mes de marzo 2026	1					39,214.04	10,000.00	
31/03/26	VTIT	000000001	FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO ACTIVO. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 364704	1		364704		1,495,650.00		1,505,650.00	
TOTAL MARZO 2026 CUENTA: 101.01.03.01			BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2					1,566,578.56	70,928.56		
02/04/26	VTIT	000000002	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 364785	1		364785		296,870.23		1,802,520.23	
02/04/26	VTIT	000000003	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 364882	1		364882		296,870.23		2,099,390.46	
02/04/26	VTIT	000000004	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 8819-VRF82	1		8819-VRF82		197,913.48		2,297,303.94	
06/04/26	DI	000000034	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. Transferen al originador, valor correspondiente a las colocaciones de las liquidaciones # 364704, 364785, 364882, 8819	1					2,000,000.00	297,303.94	
08/04/26	DI	000000033	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$91,581.52 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a los recaudos de la segunda quincena del mes de marzo 2026	1				11,581.52		308,885.46	
08/04/26	DI	000000033	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$91,581.52 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a los	1				80,000.00		388,885.46	

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C.	Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
09/04/26	BA	000000003	recaudos de la segunda quincena del mes de marzo 2026 AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.. PAGO FC 8052 Y 8020 POR CONCEPTO DE HONORARIOS	1		001-010-000008020		0.41		388,885.05	
09/04/26	BA	000000003	AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.. PAGO FC 8052 Y 8020 POR CONCEPTO DE HONORARIOS	1		001-010-000008020		2,875.00		386,010.05	
10/04/26	VTIT	000000005	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 865323	1		865323		128,887.11		514,897.16	
13/04/26	BA	000000004	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. PAGO FC 17351 POR EMISION DESMATERIALIZADA DE VALORES TITULARIZACION CREDITICIA EMISION DESMATERIALIZADA DEL 01-03-2026 AL 31-03-2026	1		001-003-000017351		6,612.50		508,284.66	
16/04/26	DI	000000029	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$10,327.50 con una tasa del 4.6% a 69 días plazo	1				10,327.50		497,957.16	
16/04/26	DI	000000030	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$103,275.00 con una tasa de interes del 4.6 37 a 61 días plazo	1				103,275.00		394,682.16	
16/04/26	DI	000000031	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$48,600.00 con una tasa de interes del 4.6% a 61 días plazo.	1				48,600.00		346,082.16	
21/04/26	DI	000000028	BANCO AMAZONAS S.A.. PAGO DE CTA FC 1192400	1				0.41		346,081.75	
22/04/26	DI	000000032	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$48,600.00 con una tasa de interes del 4.6% a 61 días plazo.	1				62,707.92		408,789.67	
23/04/26	DI	000000044	PAGO DE CERTIFICADO DE FIRMA ELECTRONICA PARA EL FIDEICOMISO - VIGENCIA UN AÑO	1				41.39		408,748.28	
24/04/26	DI	000000036	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. Restitucion al originador (Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A) de los recursos correspondientes a las colocaciones de titulos del Fideicomiso	1				200,000.00		208,748.28	
24/04/26	DI	000000037	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$10,327.50 con una tasa del 4.6% a 61 días plazo	1				10,327.50		198,420.78	
27/04/26	DI	000000039	BANCO AMAZONAS S.A.. CRUCE DE LA FC 1193659	1				0.41		198,420.37	
28/04/26	VTIT	000000006	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 366593	1		366593		99,566.38		297,986.75	
29/04/26	DI	000000043	Apertura de un CDP en Banco Amazonaz por el valor de \$2,000.00 con una tasa de interes del 4.50% a 56 días	1				2,000.00		295,986.75	
TOTAL ABRIL 2026 CUENTA:		101.01.03.01	BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2					1,174,396.87	2,384,060.12		
06/05/26	VTIT	000000007	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 366895	1		366895		1,788,361.08		2,084,347.83	
06/05/26	VTIT	000000008	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE	1		366923		301,363.99		2,385,711.82	

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C.	Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
06/05/26	VTIT	000000009	VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 366923 DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 366924	1		366924		200,909.32		2,586,621.14	
06/05/26	VTIT	000000010	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 366925	1		366925		502,273.31		3,088,894.45	
07/05/26	DI	000000059	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO (LIQ 366895)	1					400,000.00	2,688,894.45	
07/05/26	DI	000000059	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO (LIQ 366895)	1					500,000.00	2,188,894.45	
07/05/26	DI	000000066	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$88,986.12 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a la segunda quincena del mes de abril del 2026	1				88,986.12		2,277,880.57	
08/05/26	DI	000000055	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$56,000.00 con una tasa de interes del 4.5% a 47 días plazo	1					56,000.00	2,221,880.57	
08/05/26	DI	000000056	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$30,869.17 con una tasa de interes del 4.5% a 47 días plazo	1					30,869.17	2,191,011.40	
11/05/26	VTIT	000000011	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 367166	1		367166		497,383.71		2,688,395.11	
14/05/26	VTIT	000000012	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 367368	1		367368		19,771.71		2,708,166.82	
18/05/26	BA	000000009	PAGO DE LA FC 8256 EMITIDA A NOMBRE DE PROZONAS CORRESPONDIENTE A LOS HONORARIOS POR ADMINISTRACION FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS DEL MES DE MAYO 2025	1					2,875.00	2,705,291.82	
20/05/26	DI	000000057	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$36,394.17 con una tasa de interes del 4.3% a 35 días plazo	1					36,394.17	2,668,897.65	
20/05/26	DI	000000058	Apertura de un CDP en Banco Amazonas por el valor de \$10,400.00 con una tasa de interes del 4.3% a 35 días plazo	1					10,400.00	2,658,497.65	
20/05/26	DI	000000067	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$50,101.93 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a la primer quincena del mes de mayo del 2026	1				50,101.93		2,708,599.58	
21/05/26	DI	000000054	PAGO DE LA FC 5506 DE LA BOLSA DE VALORES DE GUAYAQUIL	1					2,282.33	2,706,317.25	
21/05/26	BA	000000008	BANCO AMAZONAS S.A.. Pago de FC: 005-007-001196799 COMISION TRANSF INTERBANCARIA BCA	1	005-007-001196799				0.41	2,706,316.84	

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C.	Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
			VIRTUAL								
21/05/26	VTIT	000000013	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 367800	1		367800		495,157.77		3,201,474.61	
22/05/26	BA	000000005	BANCO AMAZONAS S.A.. Pago de FC: 005-007-001195703 ND POR CERTIFICADO BANCARIO	1	005-007-001195703				2.59	3,201,472.02	
22/05/26	BA	000000006	BANCO AMAZONAS S.A.. Pago de FC: 005-007-001196339 COMISION TRANSF INTERB BCA VIRTUAL	1	005-007-001196339				0.41	3,201,471.61	
22/05/26	BA	000000007	BANCO AMAZONAS S.A.. Pago de FC: 005-007-001196636 COMISION TRANSF INTERB BCA VIRTUAL	1	005-007-001196636				0.41	3,201,471.20	
27/05/26	DI	000000064	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					100,000.00	3,101,471.20	
27/05/26	DI	000000064	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					500,000.00	2,601,471.20	
27/05/26	VTIT	000000014	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 368111	1		368111		495,900.44		3,097,371.64	
29/05/26	VTIT	000000015	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 368313	1		368313		297,688.95		3,395,060.59	
TOTAL MAYO 2026 CUENTA:		101.01.03.01	BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303-1-07758-2					4,737,898.33	1,638,824.49		
02/06/26	VTIT	000000016	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 368445	1		368445		199,992.93		3,595,053.52	
02/06/26	VTIT	000000017	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 368387	1		368387		129,095.25		3,724,148.77	
05/06/26	DI	000000077	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					600,000.00	3,124,148.77	
05/06/26	DI	000000077	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					900,000.00	2,224,148.77	
05/06/26	DI	000000078	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$55,393.94 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a la segunda quincena del mes de mayo del 2026	1				55,393.94		2,279,542.71	
05/06/26	VTIT	000000018	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 368672	1		368672		17,391.24		2,296,933.95	
10/06/26	DI	000000010	COMP. ANUL. COMISOIN BANCARIA POR CERTIFICACION DE CHEQUE	1					0.00	2,296,933.95	

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C.	Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
10/06/26	DI	000000080	PAGO DE LA FC 001-010-0008406 EMITIDA A NOMBRE DE PROZONAS CORRESPONDIENTE A LOS HONORARIOS POR ADMINISTRACION FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS DEL MES DE JUNIO 2025	1					2,100.00	2,294,833.95	
10/06/26	BA	000000010	OHM & CO. CIA. LTDA. AUDITORES Y CONSULTORES. Pago de FC: 001-002- 000002019 50% HONORARIOS DEL CONTRATO DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DIC 2025 1/2	1		001-002-000002019			1,322.50	2,293,511.45	
10/06/26	BA	000000011	BANCO AMAZONAS S.A.. Pago de FC: 005-007-001199071 COMISION TRANSFERENCIA INTERBANCARIA BCA VIRTUAL	1		005-007-001199071			0.82	2,293,510.63	
10/06/26	VTIT	000000019	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 368988	1		368988		99,502.66		2,393,013.29	
12/06/26	VTIT	000000020	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 369117	1		369117		791,058.15		3,184,071.44	
12/06/26	VTIT	000000021	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 369118	1		369118		148,261.83		3,332,333.27	
12/06/26	VTIT	000000022	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 369119	1		369119		2,870,664.35		6,202,997.62	
15/06/26	DI	000000081	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					200,000.00	6,002,997.62	
16/06/26	DI	000000087	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006858	1				788.87		6,003,786.49	
16/06/26	DI	000000087	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006858	1				103,275.00		6,107,061.49	
17/06/26	VTIT	000000023	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. VTA.TIT.VTC-ENS DOS TRAMO: T1 No. Liquid. 369356	1		369356		34,886.87		6,141,948.36	
18/06/26	DI	000000082	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					100,000.00	6,041,948.36	
18/06/26	DI	000000082	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					900,000.00	5,141,948.36	
19/06/26	DI	000000086	FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. Registro la transferencia de \$50,762.86 por parte del Fideicomiso Villa Ensueño Dos, por recaudación de las promesas de compraventa correspondientes a la primer quincena del mes de junio del 2026	1				50,762.86		5,192,711.22	
22/06/26	DI	000000083	Apertura de un CDP en Banco Amazonas el valor de \$4,000,000.00 con una tasa de intereses del 4.8% a 91 días plazo	1					4,000,000.00	1,192,711.22	
24/06/26	DI	000000088	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006834	1				89.23		1,192,800.45	

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
MAYOR DE CUENTAS CONTABLES
CUENTA DESDE: 101.01.03.01 HASTA: 101.01.03.01. FECHAS: 01-01-2025 AL 30-06-2026

PRINCIPAL-

FECHA	TIPO	COMPR.	DETALLE	C.C.	Suc.	DCTO.	NO.CHEQUE	DEBE	HABER	SALDO	S.T.
24/06/26	DI	000000088	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006834	1				10,327.50		1,203,127.95	
24/06/26	DI	000000089	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006846	1				419.92		1,203,547.87	
24/06/26	DI	000000089	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006846	1				48,600.00		1,252,147.87	
24/06/26	DI	000000090	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006913	1				78.89		1,252,226.76	
24/06/26	DI	000000090	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006913	1				10,327.50		1,262,554.26	
24/06/26	DI	000000091	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006975	1				13.72		1,262,567.98	
24/06/26	DI	000000091	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006975	1				2,000.00		1,264,567.98	
24/06/26	DI	000000092	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006858	1				322.42		1,264,890.40	
24/06/26	DI	000000092	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00006858	1				56,000.00		1,320,890.40	
24/06/26	DI	000000093	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00007137	1				177.73		1,321,068.13	
24/06/26	DI	000000093	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00007137	1				30,869.17		1,351,937.30	
24/06/26	DI	000000094	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00007266	1				42.61		1,351,979.91	
24/06/26	DI	000000094	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00007266	1				10,400.00		1,362,379.91	
24/06/26	DI	000000095	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00007278	1				149.11		1,362,529.02	
24/06/26	DI	000000095	REGISTRO ACREDITACION DE CDP #500DPFW00007278	1				36,394.17		1,398,923.19	
24/06/26	DI	000000097	DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALE S.A.. REGISTRO LA TRANSFERENCIA POR EL PRIMER PAGO A LOS INVERSIONISTAS	1					244,375.01	1,154,548.18	
24/06/26	BA	000000012	BANCO AMAZONAS S.A.. Pago de FC: 005-007-001200589 POR TRANSFERENCIA - COMISION	1	005-007-001200589				2.21	1,154,545.97	
29/06/26	DI	000000084	Apertura de un CDP en Banco Amazonas el valor de \$230,000.00 con una tasa de intereses del 4.45% a 91 días plazo	1					230,000.00	924,545.97	
29/06/26	DI	000000085	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.. TRANSFERENCIA REALIZADA AL ORIGINADOR POR COLOCACIONES DE TITULO	1					500,000.00	424,545.97	
TOTAL JUNIO 2026 CUENTA:		101.01.03.01	BANCO AMAZONAS CTA CTE # 303- 1-07758-2					4,707,285.92	7,677,800.54		
TOTAL GENERAL								12,302,482.33	11,877,936.36		

Informe de auditoría al Estado Financiero de

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

(Administrado por AFPV Administradora de Fondos y
Fideicomisos S.A.)

Año terminado
Al 31 de diciembre de 2025

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

(Administrado por AFPV
Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Informe sobre el examen del estado financiero
Años terminados al 31 de diciembre de 2025

ÍNDICE DE CONTENIDO	Páginas
SECCIÓN I: INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 5
SECCIÓN II: ESTADO FINANCIERO Y NOTAS	
Estados de situación financiera	6
Notas al estado financiero	7 – 22
SECCIÓN III: INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS	
Asuntos requeridos en la Ley de Mercado de Valores	23 – 25

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

IASB	-	<i>International Accounting Standards Board</i>
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
No.	-	Número
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América

SECCIÓN I

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los beneficiarios de

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

Guayaquil, Ecuador

Opinión

1. Hemos auditado el estado financiero de **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS** (el "Fideicomiso"), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas al estado financiero, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, el estado financiero adjunto presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del estado financiero" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría en la República del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con ambos marcos de referencia. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto clave de la auditoría

4. Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría al estado financiero del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría al estado financiero y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre ellas.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana, edificio
The Point, piso 25, oficina 25.
+593 (4) 372-8370

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso, edificio
Officenter piso 3, oficina 306, Cumbayá.
+593 (2) 289-4341

| ohm@ohmecuador.com | www.ohmecuador.com | www.ggi.com |

Asunto clave de auditoría identificado y descripción del riesgo	Enfoque de auditoría en respuesta al riesgo
Valoración de los derechos de cobro Al 31 de diciembre de 2025, los derechos de cobro ascienden a US\$ 16,181,429, representando aproximadamente el 99.94% del total de activos del Fideicomiso. Estos activos corresponden a los flujos futuros derivados de contratos de promesa de compraventa suscritos con 198 clientes. Dada la magnitud de estos activos en relación con la estructura financiera del Fideicomiso y su impacto determinante en la presentación razonable del estado financiero, hemos identificado la valoración de los derechos de cobro como un asunto clave de auditoría.	En respuesta al riesgo identificado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: • Obtuvimos un entendimiento del entorno de control del Fideicomiso, evaluando los controles de revisión y monitoreo implementados por la administración en relación con el reconocimiento y medición de los derechos de cobro, así como la consistencia en la aplicación de las políticas contables adoptadas. • Realizamos pruebas de cumplimiento sobre los procedimientos y políticas establecidos por la Administración a fin de verificar que los controles operan de manera efectiva.

Párrafo de énfasis

- Como se describe en la **Nota I** del estado financiero adjunto, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00002488 de fecha 4 de marzo de 2026, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó el proceso de titularización llevado a cabo a través del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos", por un monto de hasta US\$ 11,500,000. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Otro asunto

- El estado financiero adjunto, por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, corresponde al primer ejercicio económico anual del Fideicomiso, durante el cual no reportaron transacciones que afectaran sus resultados, patrimonio ni flujos de efectivo a su fecha de presentación.

Otra información

7. La Administración del Fideicomiso ha manifestado que este año no se encuentra obligada de emitir información adicional al estado financiero y sus respectivas notas explicativas. En consecuencia, nuestro informe de auditoría no incluye una sección sobre “Otra información” ni nos corresponde informar sobre la existencia de inconsistencias materiales en este ámbito.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso en relación con el estado financiero

8. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del estado financiero adjunto de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.
9. En la preparación del estado financiero, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, cuando corresponda, las cuestiones relacionadas con ello y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
10. Los responsables de la Administración del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del estado financiero

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el estado financiero en su conjunto esta libre de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el estado financiero.
12. Como parte de una auditoría 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 incorrección material en el estado financiero, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en el estado financiero o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que del Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido del estado financiero, incluida la información revelada, y si el estado financiero representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento planificado de realización de la auditoría y los hallazgos significativos identificados durante su ejecución, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Administración del Fideicomiso, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría del estado financiero del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o que, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. En cumplimiento con las disposiciones legales vigentes en la República del Ecuador, mencionamos lo siguiente:

- De conformidad con el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, es responsabilidad del auditor externo emitir una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las Entidades auditadas. Para este efecto, el Servicio de Rentas Internas (SRI) establece las normas y anexos para la elaboración y presentación del Informe de Cumplimiento Tributario (ICT). Debido a que las fechas de presentación de dicho informe y sus anexos vencen en julio de 2026, de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes (RUC). A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto en un informe por separado.
- En cumplimiento con lo establecido en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículo 6 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Resolución No. 385-2017-A), los auditores externos deben presentar un informe adicional que incluya una opinión sobre si las actividades realizadas por el Fideicomiso se enmarcan en la Ley y sobre asuntos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones legales, para entidades calificadas por el ente de control respectivo. El contenido de este informe se presenta en la Sección III de nuestro informe.

OHM & CO.

Guayaquil, Ecuador
09 de junio de 2026
RENAE – 833

0919482505

CHAFICK PATRICIO
MAHAUAD LEON

Firmado digitalmente por
0919482505 CHAFICK
PATRICIO MAHAUAD LEON
Fecha: 2026.06.29 14:24:36
-05'00'

Chafick Mahauad
Socio

SECCIÓN II

ESTADO FINANCIERO Y NOTAS

FIDEICOMISO TITULARIZACION ENSUEÑO DOS

6

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**(Administrado por AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)****Expresados en dólares de los Estados Unidos de América**

	Notas	Año terminado Al 31 de diciembre de 2025 (*)
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo	F	10,000.00
Activos Financieros	G	16,181,429.00
TOTAL DEL ACTIVO		16,191,429.00
PATRIMONIO		
Patrimonio		
Aporte patrimonial	D	16,191,429.00
Total Patrimonio		16,191,429.00
TOTAL PATRIMONIO		16,191,429.00

ROMINA
PATRICIA
SANCHEZ
AMADOR

Firmado
digitalmente por
ROMINA PATRICIA
SANCHEZ
AMADOR
Fecha: 2026.06.29
12:33:05 -05'00'

AFPV Administradora de Fondos y
Fideicomisos S.A.
Representante legal



Mariuxi Elizabeth
Moran Miranda
Time Stamping
Security Data

AFPV Administradora de Fondos y
Fideicomisos S.A.
Contadora

(*) El Fideicomiso fue constituido el 19 de diciembre de 2025, y no registró operaciones.
Ver **Nota A**.

Vea notas a los estados financieros

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

A. FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS:**Antecedentes:**

El Fideicomiso titularización VILLA ENSUEÑO DOS se constituyó el 19 de diciembre de 2025 e inscribió en el Registro de la Propiedad de Guayaquil. Con el objetivo de emitir titularizaciones por un monto de USD\$ 11,500,000 a 1,440 días con pagos trimestrales.

Información general del fideicomiso:

Constituyentes y Beneficiarios/Comodataria: La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. como "El Constituyente" y/o "El Beneficiario deudor".

Representante legal y administradora: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Se rige por las normas del mercado de valores, incluyendo las disposiciones dictadas por la Junta de Políticas y Regulación Monetarias y Financieras, el Código de Comercio, las normativas tributarias y las disposiciones establecidas en la Constitución. Está controlado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no cuenta con empleados bajo relación de dependencia. La información contenida en este estado financiero y sus notas es responsabilidad de la administración del Fideicomiso.

Objeto del Fideicomiso e instrucciones:

Según la escritura pública de constitución del fideicomiso, su objeto es el siguiente: que, una vez alcanzado el punto de equilibrio, los recursos que hayan pagado los inversionistas por los valores adquiridos, se destinen para lo siguiente: (a) entregarlos al originador, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión de la segunda etapa del proyecto inmobiliario villa ensueño, y dejarla a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y por ende los deudores paguen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las respectivas promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del fideicomiso de titularización; y, (b) que los flujos provenientes del recaudo del derecho de cobro se destinen para pagar los pasivos con inversionistas y los pasivos con terceros distintos de los inversionistas; o, que, de no alcanzarse el punto de equilibrio, el fideicomiso restituya a los inversionistas, los recursos que hayan pagado por los valores adquiridos, así como también que cumpla con todo lo dispuesto en el numeral ocho. Diecinueve de la cláusula octava del fideicomiso.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

A. FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS: (continuación)

Durante el año 2025, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables, conforme a las actividades presentadas en el Fideicomiso.

Moneda de presentación:

El estado financiero adjunto y las unidades monetarias mencionadas en estas notas, han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador.

Aprobación del estado financiero:

El estado financiero al 31 de diciembre de 2025 que se adjuntan fueron emitidos por la Fiduciaria con la autorización de la administración, y serán presentados a los beneficiarios. En opinión de la administración, se aprobarán sin modificaciones.

Medición:

El estado financiero al 31 de diciembre de 2025 ha sido preparado con base en el costo histórico, de adquisición o nominal.

En la **Nota B** "Resumen de las políticas contables más significativas" se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

Elaboración del estado financiero y reportes:

Preparamos el estado financiero a partir de los registros contables mantenidos en nuestro sistema informático, el cual está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en cuanto a aspectos tributarios y societarios.

Las notas a este estado financiero incluyen información descriptiva y narrativa que facilita la comprensión del estado financiero del período corriente.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación del estado financiero:

1. Efectivo y equivalentes al efectivo:

Establecemos como efectivo los activos de alta liquidez financiera y comprenden los valores mantenidos en caja y en las diferentes cuentas bancarias a nombre y de propiedad del Fideicomiso.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Los equivalentes del efectivo comprenden inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuyo plazo es de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición y cuyo propósito es cumplir con compromisos de pagos a corto plazo.

2. Instrumentos financieros:

Instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, mantenemos como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

2.1. Activos financieros:

La presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Realizamos la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación del estado financiero, no hemos designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es de dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Reconocemos como tales a las inversiones que mantenemos con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija.

Reconocemos como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualquiera pérdida por deterioro son reconocidas en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Reconocemos como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la venta de inmuebles; no cotizamos en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del bien y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por el Fideicomiso. Se miden por el monto nominal de la factura.

A la fecha de presentación del estado financiero, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Anticipos entregados y otras cuentas por cobrar: Se registran los desembolsos entregados a proveedores, que se liquidan en el corto y largo plazo a su valor nominal; su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado. (Ver la **Nota A: Medición**)

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, evaluamos alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor.

Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libro del activo financiero y su valor recuperable. En el período que se reporta, no hemos identificado indicios que existan pérdidas por deterioro en el valor de sus activos financieros.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Baja en cuentas:

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

2.2. Pasivos Financieros:

Clasificamos los pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación del estado financiero, no hemos designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Obligaciones financieras: Registramos a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado.

Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro “*Gastos financieros*”.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Reconocemos como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales: se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente. A la fecha de presentación del estado financiero, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Anticipos de promitentes compradores: Corresponden a los valores recibidos de los promitentes compradores por el valor de los desembolsos para la adquisición de inmuebles; se reciben sobre la base de contratos suscritos, a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Se esperan liquidar en el corto plazo. El importe anticipado permite cubrir los costos esperados de los bienes, junto con una diferencia razonable de los beneficios por tales ventas.

Baja en cuentas:

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

3. Inventarios:

El Fideicomiso registra como inventarios las unidades habitacionales por el monto de costos incurridos para su desarrollo y construcción más los gastos generales establecidos proporcionalmente sobre la base del área de construcción, hasta la fecha de terminación de obras.

Estos inventarios se liquidan contra el costo de ventas cuando se transfiere la propiedad del inmueble al comprador. La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso, el período de construcción y venta supere un año.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Los terrenos se reconocen como inventario y se miden como propiedad planta y equipo, el avalúo del terreno se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación.

4. Derechos fiduciarios:

Los derechos fiduciarios se registran por el método del costo de adquisición de la inversión, actualizando su valor en función de los aportes realizados cada año, corresponden a la tenencia de participaciones en fideicomisos sobre los que Fideicomiso Ribera del Daule tiene control.

5. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, evaluamos si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, estimamos el importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente. A la fecha de presentación del estado financiero, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos no monetarios.

6. Impuesto a las ganancias:

Reconocemos el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determinamos el impuesto a la renta con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio. A la fecha de presentación del estado financiero, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

6.1. Impuesto corriente:

Reconocemos un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada.

6.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera, y su base fiscal.

Registramos el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, en base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales. A la fecha de presentación del estado financiero, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

7. Provisiones y contingencias:

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, revelamos en las notas al estado financiero los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

8. Otros resultados integrales:

Comprende a partidas relacionadas con la medición posterior de Propiedad Planta y Equipo, reconocidas directamente en otro resultado integral y acumulable en el patrimonio.

9. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias lo reconocemos cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por el Fideicomiso y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

9.1. Venta de bienes:

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprarlo (es decir, el control del bien o servicio). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

9.2. Intereses:

Presentamos los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

10. Gastos:

Los gastos los reconocemos en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable, se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

11. Principio de reconocimiento de resultados:

Lo registramos utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen.

C. NIIF S1 Y NIIF S2 – INFORMACIÓN SOBRE SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO:

A la fecha de emisión del presente estado financiero, el Fideicomiso no ha incorporado revelaciones relacionadas con la NIIF S1 – Requerimientos Generales para la Revelación de Información Financiera relacionada con la Sostenibilidad, ni con la NIIF S2 – Revelaciones relacionadas con el Clima.

Lo anterior se debe a que, en el Ecuador, los organismos de control y supervisión competentes no han emitido disposiciones normativas que determinen de manera expresa las entidades obligadas, el alcance, ni la fecha de aplicación obligatoria de dichas normas de revelación. En consecuencia, el Fideicomiso no se encuentra actualmente sujeta a un requerimiento formal que exija la preparación y presentación de información conforme a la NIIF S1 y la NIIF S2.

La Administración se mantendrá atenta a las resoluciones y lineamientos que emitan los entes reguladores locales y evaluará oportunamente el impacto que pudiera derivarse de la adopción obligatoria de estas normas en su estado financiero y en sus procesos de revelación de información.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

D. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIIF 18	Enero 1, 2027	Representa el cambio más significativo en la presentación del rendimiento financiero de las empresas desde que se introdujeron las Normas de Contabilidad NIIF hace más de 20 años. Proporcionará a los inversores mejor información sobre el rendimiento financiero de las empresas y puntos de referencia coherentes para su análisis. Emitida en mayo del 2024, permite a filiales sin responsabilidad pública aplicar una norma simplificada si su matriz produce estados financieros conforme a las NIIF. Reduce los requisitos de revelación. No modifica los principios contables de reconocimiento y medición de la NIIF. Aplica desde enero de 2027.
NIIF 19	Enero 1, 2027	Emitida en mayo del 2024, estas modificaciones afectan a la NIIF 9 y la NIIF 7. Surgen tras comentarios sobre su aplicación y revisión de temas relacionados con sostenibilidad. Los cambios clave incluyen:
NIIF 9	Enero 1, 2026	Revisión de lo que se considera "pasivo financiero liquidado" mediante sistemas de pago electrónico.
NIIF 7		Nuevas guías sobre flujos de efectivo contractuales para evaluar activos financieros.
		Clarificaciones sobre el uso de valor razonable con cambios en resultados en préstamos con características no básicas. Emitida en julio del 2024. Este volumen incluye varias modificaciones a normas contables con el objetivo de mejorar la consistencia y claridad. Las principales modificaciones son:
		- NIIF 1: Permite la aplicación de contabilidad de coberturas para entidades que adoptan por primera vez. - NIIF 7: Se aclara el tratamiento de ganancias o pérdidas por baja en cuentas.
Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11	Enero 1, 2026	- Guía sobre NIIF 7 e instrumentos financieros: Precisa la revelación de diferencias entre valor razonable y precio de transacción, e información sobre el riesgo de crédito. - NIIF 9: Ajustes sobre la baja en cuentas de pasivos por arrendamientos. - NIIF 10: Cambios sobre el método de transacción. - NIIF 10: Definición de “una agente de hecho”. NIC 7: Aclara el uso del método del costo en el estado de flujos de efectivo.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025
Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

D. **NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:** (continuación)

Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Enero 1, 2026	Emitida en diciembre del 2024. Estas modificaciones aplican a NIIF 9 y NIIF 7, y buscan representar con mayor precisión los efectos de los contratos vinculados a la electricidad generada por fuentes naturales. Aseguran que los estados financieros reflejen adecuadamente estas particularidades según la naturaleza del contrato.
Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7.		

La entrada en vigencia de las normas descritas en el cuadro anterior, no generan impacto en el estado financiero del Fideicomiso.

E. **GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:**

1. **Factores de riesgo financiero:**

Las actividades del Fideicomiso la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización.

La planificación general de gestión de riesgo del Fideicomiso se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño del Fideicomiso. A continuación, el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. **Riesgo de mercado:**

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario.

Las operaciones que desarrolla el Fideicomiso, las realiza en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país desde el año 2000; por lo tanto, no se presentan efectos significativos en el estado financiero por variaciones de este tipo.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras con diferentes entidades y las obligaciones emitidas con terceros. El Fideicomiso, mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Sin embargo, es necesario mencionar que al final del período 2025 el mercado financiero presentó un aumento de las tasas activas referenciales de interés, la que terminó el año 2025 en 11.90% (10.43% para el año 2024), esta tasa aumentó en 1.47% en comparación con el año inmediato anterior.

Si las tasas de interés del mercado suben después de la emisión, los bonos emitidos pueden volverse menos atractivos, o la empresa podría quedar pagando tasas relativamente altas frente al mercado.

Riesgo reputacional: El solo hecho de tener problemas con una emisión puede deteriorar la confianza de inversionistas, bancos y otros stakeholders, dificultando futuras fuentes de financiamiento.

Restricciones contractuales (covenants): Muchas emisiones incluyen cláusulas que limitan ciertas decisiones de la empresa (por ejemplo, endeudarse más, repartir dividendos, vender activos). Esto puede reducir su flexibilidad operativa.

Cambios en las condiciones económicas, políticas o del sector pueden afectar la percepción de riesgo de la empresa y el valor de sus obligaciones.

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo del Fideicomiso está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (continuación)

El Fideicomiso mantiene su efectivo en instituciones financieras local y del exterior; a continuación, un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios con diferentes plazos, lo que permite al Fideicomiso desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

Riesgo de endeudamiento excesivo: Al emitir obligaciones, la empresa adquiere deuda. Si no maneja bien sus finanzas, puede terminar con un nivel de endeudamiento alto que afecte su estabilidad y capacidad de crecimiento.

Riesgo de liquidez: La empresa debe pagar intereses periódicos y devolver el capital en fechas específicas. Si no cuenta con suficiente flujo de caja, puede enfrentar dificultades para cumplir con estas obligaciones.

Riesgo de incumplimiento (default): Si la empresa no puede pagar intereses o capital, entra en incumplimiento, lo que afecta gravemente su reputación y puede llevar a procesos legales o incluso a la quiebra.

La gerencia del Fideicomiso orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito, la emisión de obligaciones financieras y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos; sus excedentes de liquidez los invierte en certificados de depósito bancario.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2025

Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (continuación)

El capital de trabajo positivo, mejora la presentación de sus indicadores financieros de liquidez y solvencia, lo que significa que el Fideicomiso cuenta con suficiente efectivo para cubrir sus obligaciones a corto plazo.

Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso, ha cumplido con el pago de sus obligaciones financieras dentro de los plazos establecidos de forma contractual. La gerencia mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores, terceros y otros.

1.4. Riesgo de capitalización:

La gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde varios durante varios períodos.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene endeudamientos con entidades financieras, los mismos que se pagan con sus respectivos intereses.

F. EFFECTIVO:

Corresponde a importe resguardado en “caja”.

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponde a los fondos por cobrar provenientes de las promesas de compraventa de los inmuebles de la etapa 2, pertenecientes a 198 clientes.

H. PATRIMONIO:

Aporte Patrimonial: Corresponde a las aportaciones:

(1) de efectivos por **US\$ 10,000.00**; y,

(2) de aporte de bienes muebles por **US\$ 16,181,429.00**.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO
Al 31 de diciembre de 2025
Expresados en dólares de los Estados Unidos de América

I. EVENTOS SUBSECUENTES:

El 04 de marzo de 2026, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00002488, Aprobó el proceso de titularización hasta por la suma de once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 11,500,000), llevado a cabo a través del fideicomiso mercantil denominado “Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos”.

ROMINA
PATRICIA
SANCHEZ
AMADOR

Firmado
digitalmente por
ROMINA PATRICIA
SANCHEZ AMADOR
Fecha: 2026.06.29
12:34:02 -05'00'

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Representante legal



Mariuxi Elizabeth Moran Miranda


AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Contadora

SECCIÓN III

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA

A los beneficiarios del

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

Guayaquil, Ecuador

1. Con relación a nuestra auditoría al estado financiero del Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2025, sobre los cuales emitimos nuestro dictamen sin salvedades el 9 de junio de 2026, también hemos auditado el cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones. El cumplimiento de estas disposiciones legales es responsabilidad de la administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
2. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicables al cumplimiento de disposiciones legales. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que la entidad cumple con las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. De acuerdo con el Libro II, Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículo 6, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (CRMFVS) de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (reformada mediante Registro Oficial 252, 16-II-2023), emitimos lo siguiente:

En nuestra opinión:

- a. Las actividades realizadas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y sus correspondientes Resoluciones.
- b. La evaluación del control interno no tuvo como objeto obtener una seguridad total sobre su estructura, ni necesariamente debió haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema de control interno. Las recomendaciones sobre el control interno se describen en una carta por separado.
- c. El cumplimiento de las obligaciones tributarias se describe en un informe por separado, de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes.
- d. Todas las actividades del Fideicomiso Mercantil se han realizado dentro del marco de las leyes y reglamentos que rigen su actividad.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana, edificio
The Point, piso 25, oficina 25.
+593 (4) 372-8370

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso, edificio
Officenter piso 3, oficina 306, Cumbayá.
+593 (2) 289-4341

| ohm@ohmecuador.com | www.ohmecuador.com | www.ggi.com |

4. De acuerdo con las disposiciones indicadas en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículo 15 de la CRMFVS de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, indicamos lo siguiente:
- a. Verificamos que la contabilidad del Negocio Fiduciario al 31 de diciembre de 2025 refleja el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso.
 - b. Verificamos que el Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones establecidas en el contrato.
 - c. Al 31 de diciembre de 2025, no hemos identificado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del negocio fiduciario ni que puedan retardar de manera sustancial su ejecución y/o terminación.
 - d. Opinamos que el valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario se presenta razonablemente en el estado financiero del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.
 - e. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no ha realizado procesos de titularización que deban ser revelados.
5. Adjuntamos las respectivas declaraciones juramentadas del equipo de auditoría participante y del suscriptor del informe, en las que se certifica que no están incurso en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley del Mercado de Valores.

OHM & CO.

Guayaquil, Ecuador
09 de junio de 2026
RENAE – 833

0919482505
CHAFICK PATRICIO
MAHAUAD LEON

Firmado digitalmente por
0919482505 CHAFICK PATRICIO
MAHAUAD LEON
Fecha: 2026.06.29 14:25:15 -05'00'

Chafick Mahauad
Socio

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA

En cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 5 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros declaro bajo juramento que, el suscrito en calidad de socio encargado del compromiso y representante legal de OHM & CO CÍA. LTDA. Auditores y Consultores, como los miembros del equipo de auditores que participaron en la auditoría al estado financiero de **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS** por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, no nos encontramos incurso en las prohibiciones que se detallan en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores, ni incumplimos lo establecido en artículo 2, Capítulo I, Título XXI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

OHM & CO.

Guayaquil, Ecuador
09 de junio de 2026
RENAE – 833

0919482505

CHAFICK PATRICIO

MAHAUAD LEON

Firmado digitalmente por
0919482505 CHAFICK PATRICIO
MAHAUAD LEON
Fecha: 2026.06.29 14:24:55
-05'00'

Chafick Mahauad
Representante Legal