

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO ROSADO GUAYAQUIL 1

Comité No.: 300-2025

Fecha de Comité: 24 de octubre de 2025

Informe con Estados Financieros No Auditados al 31 de agosto de 2025

Quito – Ecuador

Equipo de Análisis

Lic. Carlos Polanco

cpolanco@ratingspcr.com

(593) 24501-643

Calificación

AAA

Significado de la Calificación

La composición de la cartera de inversiones del Fondo y su política de inversión, otorgan una excelente protección ante pérdidas asociadas al riesgo crediticio. El fondo en sí tiene una perspectiva de excelente seguridad y rentabilidad.

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

Instrumento Calificado	Calificación	No. Inscripción	Resolución SCVS
Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1	AAA	Calificación Inicial	Calificación Inicial

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

Racionalidad

El Comité de Calificación PCR decide asignar la calificación "AAA" al **Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1**, con información al 31 de agosto de 2025. La calificación de este fondo se sustenta en su estructura conservadora, basada en un activo inmobiliario de renta arrendado mediante contrato de largo plazo a un arrendatario de alta solvencia, lo que genera flujos estables y predecibles; adicionalmente, los excedentes de liquidez se invierten en instrumentos de renta fija con calificaciones AAA- o superiores, reforzando el bajo perfil de riesgo. Se valora, además, la capacidad de gestión de Fiducia S.A., reflejada en su solidez financiera, cumplimiento regulatorio y desempeño operativo sostenido, factores que respaldan la adecuada administración del fondo y su enfoque prudencial.

Resumen Ejecutivo

- **Objetivo del Fondo:** El Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1 tiene por objeto adquirir un inmueble logístico en el km 19 de la vía Guayaquil–Salinas y arrendarlo a Tiendas Tuti durante la vida del fondo, generando ingresos estables por cánones de arriendo y, de forma complementaria, invirtiendo excedentes de liquidez según su política de inversión; en suma, busca rentabilidad sostenida y estabilidad patrimonial a través de un contrato de largo plazo con un arrendatario de alta solvencia y un bien con alta plusvalía en el horizonte de tiempo de la vida del fondo.
- **Estructura del Fondo:** El Fondo de Inversión Colectivo es administrado operativamente por Fiducia S.A. El fondo levanta su patrimonio a través de la venta de cuotas de participación en el mercado bursátil y donde los inversionistas constituyen su patrimonio. Los recursos se destinan a adquirir y arrendar un centro de distribución logístico a Tiendas Tuti. Los cánones mensuales constituyen la fuente única y estable de ingresos, de los cuales se cubren gastos recurrentes y se distribuyen beneficios mensuales a prorrata de las cuotas. La operatividad se rige por políticas de inversión y liquidez del Reglamento, con reportes periódicos a los órganos de control y valuaciones anuales del inmueble, asegurando cumplimiento regulatorio, control de riesgos y previsibilidad en los flujos hasta la liquidación del fondo.
- **Factibilidad del proyecto:** El Fondo adquiere un activo logístico con contrato de arrendamiento de largo plazo a Tiendas Tuti TTDE S.A. que asegura ingresos estables y predecibles durante toda la vida del vehículo. Las proyecciones de caja se mantienen positivas, con gastos operativos acotados y recurrentes (seguros, impuestos, custodia, auditoría y administración) y un flujo suficiente para cubrir costos y pagar dividendos en tiempo y forma. Los análisis de sensibilidad muestran que, aun ante eventos de salida definitiva del arrendatario o variaciones en el valor de realización del inmueble, la rentabilidad esperada y la capacidad de cumplimiento se sostienen, apoyadas por la solidez operativa del arrendatario y la experiencia de administración de Fiducia S.A.
- **Escenarios posibles:** Los escenarios evaluados muestran que, ante una eventual terminación del arriendo, la Asamblea de inversionistas tiene la entera potestad de vender el inmueble, liquidar el fondo, o bien buscar un nuevo arrendatario y continuar la vida del fondo. En sensibilidad, la TIR base es 8,43%, cae modestamente con pérdidas de arriendo de 8 y 12 meses (8,32% y 8,09%, respectivamente) y varía con el precio de realización (+25%: 9,25%; -25%: 7,49%). En conjunto, el vehículo mantiene capacidad de pago y distribución de dividendos, siendo moderadamente sensible a interrupciones temporales de arriendo y al valor de salida del activo.
- **Gestión operativa estable de la administradora:** Se resalta la fortaleza operativa y financiera de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, evidenciada en una gestión eficiente y disciplinada, con procesos internos estandarizados y controles documentados que respaldan la ejecución diaria. La entidad muestra solidez patrimonial y un compromiso sostenido de sus accionistas, reflejado en la estabilidad de su operación y en el cumplimiento regulatorio ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asimismo, el patrimonio administrado ha mostrado una trayectoria de crecimiento desde la autorización y puesta en marcha de sus instrumentos, lo que confirma su capacidad de administración y continuidad operativa en el mercado de valores.

Factores Clave

Factores que podrían aumentar la calificación

- No aplica, el Fondo cuenta con la calificación máxima

Factores que podrían reducir la calificación

- Pérdida o incumplimiento del arrendatario principal: Una eventual salida o falta de pago por parte de Tiendas Tuti TTDE S.A. afectaría directamente los flujos proyectados y la estabilidad del fondo.
- Incremento de gastos operativos o tributarios: Aumentos no previstos en costos de mantenimiento, impuestos o seguros impactarían la utilidad neta distribuable a un nivel que el Fondo no reporte utilidad.
- Desvalorización del activo inmobiliario: Una disminución en el valor del inmueble al momento de la venta final reduciría la rentabilidad y el capital recuperable.

Riesgos asociados

- Riesgo de contraparte (arrendatario): La concentración del flujo en un único arrendatario Tiendas Tuti TTDE S.A., representa el principal riesgo operativo del Fondo, ya que una eventual salida o incumplimiento afectaría los ingresos. Sin embargo, este es mitigado ya que cuenta con un contrato de arrendamiento con vigencia hasta 2040, con cláusulas de penalización y garantías de cumplimiento que aseguran estabilidad en los pagos. Además, el arrendatario es parte del Grupo El Rosado, conglomerado con amplia trayectoria y sólida posición financiera en el país.
- Riesgo de desvalorización del activo inmobiliario: Una posible disminución en el valor del inmueble al cierre del Fondo podría reducir la rentabilidad y el valor de liquidación de las cuotas. Sin embargo, el activo cuenta con características logísticas de alta demanda en una zona industrial estratégica, lo que respalda su valor de mercado. Adicionalmente, se prevén avalúos periódicos independientes para garantizar una valoración actualizada.

Atentamente,

Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Ratings