

INFORME DE CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO ROSADO GUAYAQUIL 1

En la ciudad de Quito a los 25 días del mes de noviembre del 2025, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en calidad de Administradora **del Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1** (en adelante Fondo), y con fundamento en lo dispuesto en acápite X del Reglamento Interno del Fondo, procedo a emitir la presente **Certificación de Cumplimiento del Punto de Equilibrio**.

1. Antecedentes

El acápite X del Reglamento define el Punto de Equilibrio como el conjunto de condiciones financieras y legales cuya verificación faculta al Administrador a declarar el inicio de la Fase de Operación del Fondo.

Según el Reglamento, el Administrador podrá certificar que, SÍ se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, de haberse cumplido los puntos de equilibrio financiero y legal, tal como se los define a continuación:

- **Punto de Equilibrio Financiero:** Se lo entenderá cumplido cuando el Fondo haya colocado la totalidad de sus cuotas, cuyo monto represente el cien por ciento (100%) del monto máximo.
- **Punto de Equilibrio Legal:** Se lo entenderá cumplido cuando el Fondo hubiere suscrito con el o los propietarios de los Inmuebles: (i) la carta de intención sobre los inmuebles; (ii) el correspondiente contrato de arrendamiento de los inmuebles; y, (iii) la opción de compra, según lo previsto en el Reglamento.

2. Verificación de Condiciones

Tras el análisis de la documentación y procesos ejecutados durante la Fase Inicial, se verifica que mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00035548, de fecha 18 de noviembre de 2025, se resuelve la autorización, aprobación e inscripción del Fondo, su Reglamento y cuotas en el Catastro Público del Mercado de Valores. (Anexo 1)

2.1 Punto de Equilibrio Financiero

Con fecha **25 de noviembre del 2025**, el Fondo ha colocado la totalidad del Monto Máximo autorizado, correspondiente al 100% de las Cuotas de Participación previstas en el Reglamento. (Anexo 2)

Con ello se cumple plenamente la condición financiera establecida.

2.2 Punto de Equilibrio Legal

Se confirma que se han suscrito, dentro del plazo previsto para el efecto, los siguientes instrumentos legales requeridos:

- **Carta de Intención de Compra:** Mediante instrumento privado suscrito el 24 de noviembre de 2025 entre la compañía Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA y el Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1. (Anexo 3)

- **Contrato de Arrendamiento:** Mediante instrumento privado suscrito el 24 de noviembre de 2025 entre el Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1 y Tiendas Tuti TTDE S.A. conforme a las condiciones aprobadas por el Comité de Inversiones.(Anexo 4)
- **Contrato de Opción de Compra:** Mediante instrumento privado suscrito el 24 de noviembre de 2025 entre el Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1 y la compañía Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA conforme a las condiciones establecidas en el Reglamento del Fondo. (Anexo 5)

La verificación documental confirma que todas estas obligaciones se encuentran debidamente perfeccionadas y vigentes, cumpliendo así los requisitos legales del Punto de Equilibrio.

3. Declaración de Cumplimiento

Con base en lo antes expuesto, y al haberse cumplido **todas las condiciones financieras y legales requeridas**, dentro del Plazo Máximo de Colocación, **CERTIFICO** que:

Con fecha 25 de noviembre del 2025, el Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1 ha alcanzado el punto de equilibrio legal y financiero; y, en consecuencia, se ha verificado el cumplimiento del punto de equilibrio conforme a lo establecido en su Reglamento Interno.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento, el Fondo **inicia formalmente su Fase de Operación**, habilitando al Administrador para continuar con la ejecución de las actividades previstas para esta etapa, incluyendo la suscripción del contrato de compraventa de los Inmuebles y el cumplimiento de las obligaciones operativas y de administración.

LUIS ANIBAL LOMAS MENDOZA Firmado digitalmente
por LUIS ANIBAL
LOMAS MENDOZA
Fecha: 2025.12.04
11:38:15 -05'00'

Administrador
Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1

PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO Firmado digitalmente
por PEDRO XAVIER
ORTIZ REINOSO
Fecha: 2025.12.04
11:46:27 -05'00'

Representante Legal
Fondo de Inversión Colectivo Rosado Guayaquil 1