

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO OCCIPLAZA 06

Comité No.: 020-2026

Fecha de Comité: 06 de febrero de 2026

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

Quito – Ecuador

Equipo de Análisis

Mgs. Jhonatan Velastegui

dvelastegui@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	Fecha de inscripción
Fondo de Inversión Colectivo OCCIPLAZA 06	AAA	N/A (calificación Inicial)	N/A (calificación Inicial)

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

Racionalidad

El Comité de Calificación PCR decide asignar la calificación "AAA" al Fondo de Inversión Colectivo OCCIPLAZA 06, con información al 31 de diciembre de 2025. Esta calificación se fundamenta en la estructura robusta y diversificada del Fondo, respaldada por un activo inmobiliario estratégico arrendado a una base de 32 contrapartes activas con un robusto historial de cumplimiento, así como la aplicación de mecanismos de garantía. Esta atomización del riesgo de crédito, sumada a contratos con ajustes anuales de precio, permite la generación de flujos operativos estables, predecibles y resilientes durante la vida del Fondo. Adicionalmente, los excedentes temporales de liquidez se canalizan hacia instrumentos de renta fija de alta calidad crediticia, reforzando el bajo perfil de riesgo del vehículo. Se valora, asimismo, la capacidad de gestión de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuya solidez financiera y desempeño operativo aseguran una administración prudente, enfocada en la preservación del patrimonio y la continuidad en la distribución de beneficios a los inversionistas.

Resumen Ejecutivo

- Objetivo del Fondo:** El Fondo de Inversión Colectivo Inmobiliario Occiplaza 06 tiene como objetivo la adquisición de la Plaza Comercial Occiplaza, ubicada en la Av. Occidental, Quito, la cual cuenta con una base diversificada de 32 contratos de arrendamiento activos durante la vida del Fondo. A través del cobro de dichos cánones de arrendamiento, el Fondo busca generar ingresos periódicos para la distribución mensual de beneficios a los inversionistas, complementados por la inversión de excedentes de liquidez conforme a su política de inversión, priorizando en todo momento la estabilidad patrimonial y una rentabilidad sostenida.
- Estructura del Fondo:** El Fondo es administrado por Fiducia S.A., quien actúa como administrador operativo y fiduciario, conformando el patrimonio mediante la colocación de cuotas de participación en el mercado de valores. Los recursos captados se destinan a la adquisición del activo inmobiliario y a la gestión del portafolio diversificado de sus 32 arrendatarios. Los flujos provenientes de estos cánones constituyen la fuente principal de ingresos del Fondo, con los cuales se cubren los gastos operativos recurrentes y se distribuyen beneficios a los partícipes a prorrata de su participación. La operación se rige por políticas claras de inversión, liquidez, valuación y avalúos independientes de los inmuebles que integran la plaza comercial.
- Factibilidad del proyecto:** El Fondo se sustenta en una estructura de 32 contratos de arrendamiento activos con un vencimiento promedio que se extiende, en sus cuentas principales, hasta los años 2028 y 2029, lo que otorga una visibilidad excepcional sobre los flujos futuros. Esta estabilidad se ve reforzada por la naturaleza de los contratos vigentes, que incluyen cláusulas de renovación automática y penalidades por terminación anticipada, blindando al Fondo ante posibles desocupaciones imprevistas. Las proyecciones muestran flujos de caja positivos y crecientes, con gastos operativos acotados que permiten sostener la distribución de dividendos de manera prioritaria. Los ejercicios de sensibilidad confirman que, incluso ante una vacancia del 10%, variaciones en el valor final del inmueble o escenarios mixtos, la atomización del portafolio permite absorber dichos efectos adversos sin comprometer la rentabilidad. La base de arrendatarios presenta una sólida capacidad de pago con un historial de cumplimiento del 100%.
- Viabilidad ante escenarios de estrés:** El análisis de sensibilidad confirma la resiliencia del Fondo ante condiciones adversas, proyectando en su Escenario Base una TIR del 9,69% y una rentabilidad promedio del 9,547%. Incluso bajo un escenario de estrés mixto que combina una vacancia del 10% con una desvalorización del activo del 15%, el vehículo mantiene un "piso" sólido con una TIR de 7,73% y un rendimiento promedio de 8,37%, demostrando que la diversificación de sus 32 contratos actúa como un blindaje efectivo para la continuidad de los dividendos.
- 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.

Perfil del Fondo Colectivo

El Fondo, de naturaleza tipo FIBRA (Fondo de Inversión en Bienes Raíces), tiene por objeto adquirir inmuebles de naturaleza comercial para arrendarlos conforme a lo establecido en su Reglamento Interno; los excedentes de liquidez se invertirán en instrumentos de renta fija con calificación mínima de AAA-, según la política de inversión aprobada. Su patrimonio se conforma mediante oferta pública de 10'050.000 cuotas de participación, libremente negociables en el mercado secundario y no rescatables ante el Administrador. Estas cuotas se inscriben en el Catastro Público del Mercado de Valores y se registran en las bolsas de valores del país (BVQ/BVG) para garantizar su trazabilidad. El número de cuotas solo podrá reducirse por decisión de la Asamblea de Inversionistas o por la liquidación del Fondo, siempre respetando el plazo máximo de colocación y las condiciones de punto de equilibrio fijadas por el Reglamento.

Con el capital aportado por los inversionistas, el Fondo consolida la propiedad de la Plaza Comercial Occiplaza, un activo estratégico ubicado en la parroquia Chaupicruz, cantón Quito (Avenida Occidental), integrado por dos lotes que suman una superficie aproximada de 14.647 m². A diferencia de proyectos mono-arrendatario, este activo cuenta con una estructura diversificada de 32 arrendatarios activos, con contratos de mediano y largo plazo (de hasta 10 años). Cabe destacar que los 10 principales arrendatarios generan el 88,43% de los ingresos del fondo, lo que otorga estabilidad al flujo de caja proyectado.

De acuerdo con la legislación actual y por su naturaleza de fondo de inversión inmobiliario, los ingresos que obtenga el Fondo se encuentran exentos del pago de Impuesto a la Renta, debiendo la administración presentar las declaraciones informativas correspondientes ante el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las contrapartes del Fondo en sus distintas etapas se detallan a continuación:

- Administrador: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- Estructurador financiero: PROBROKERS S.A. Casa de Valores.
- Comité Inmobiliario: Es un órgano técnico inmobiliario del fondo, compuesto por tres miembros de alta experiencia y reconocimiento en el mercado.
- Custodio: Decevale S.A.
- Calificadora: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Monto máximo

En la fase inicial del Fondo se contempla la oferta pública de 10'050.000 cuotas de participación, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, sumando un patrimonio total de US\$ 10'050.000. Estas cuotas cuentan con su respectiva calificación de riesgo, son desmaterializadas, libremente negociables en el mercado bursátil y no son rescatables ante el Administrador.

Atentamente,

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