

# FONDO DE INVERSION COLECTIVO TERRA 05

Comité No.: 031-2026

Fecha de Comité: 23 de febrero de 2026

Informe con Información Financiera al 31 de enero de 2026

Quito – Ecuador

## Equipo de Análisis

Mgs. Jhonatan Velasteguí

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 TERRA 05	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 TERRA 05, con información al 31 de enero de 2026. La calificación se fundamenta en la estructura estratégica del Fondo, respaldada por activos inmobiliarios únicos ubicados en Otavalo y arrendados mediante contrato de largo plazo a la Universidad de Otavalo. La resiliencia del vehículo se ve ratificada por los análisis de sensibilidad, donde incluso bajo un escenario de estrés mixto que contempla vacancia temporal y desvalorización del activo, el proyecto mantiene un piso de rentabilidad sólido con una TIR del 16,05%. La seguridad del modelo se ve reforzada por una política de inversión que canaliza los excedentes de liquidez hacia instrumentos de renta fija de alta calidad crediticia, junto a la gestión de Fiducia como administradora de fondos, cuya solidez financiera y estricto cumplimiento regulatorio aseguran una administración prudente y eficiente orientada a la preservación del patrimonio.

## Resumen Ejecutivo

- Objetivo del Fondo:** El Fondo de Inversión Colectivo Terra 05 tiene como objetivo la adquisición de bienes inmuebles productivos ubicados en la parroquia El Jordán, cantón Otavalo, destinados a ser arrendados a la Universidad de Otavalo durante la vida del Fondo. A través del cobro de cánones de arrendamiento, el Fondo busca generar ingresos periódicos para la distribución de beneficios a los inversionistas, complementados por la inversión de excedentes de liquidez conforme a su política de inversión, priorizando la estabilidad patrimonial y una rentabilidad sostenida apoyada en la plusvalía anual estimada de entre el 5% y 8%.
- Estructura del Fondo:** El Fondo es administrado por Fiducia S.A., quien actúa como administrador operativo y fiduciario, levantando 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 su arrendamiento exclusivo a la Universidad de Otavalo. Los flujos provenientes del canon constituyen la fuente principal de ingresos del Fondo, de 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 del inmueble.
- Factibilidad del proyecto:** El Fondo de Inversión Colectivo Terra 05 se sustenta en un contrato de arrendamiento de largo plazo con la Universidad de Otavalo, el cual asegura visibilidad sobre los flujos futuros y reduce significativamente la volatilidad de los ingresos operativos mediante una estructura de rentas escalonadas que se consolidan hacia septiembre de 2027. Las proyecciones financieras reflejan flujos de caja positivos con gastos operativos acotados, garantizando la cobertura adecuada del servicio de la deuda contraída para infraestructura y la distribución recurrente de dividendos a los partícipes, incluso ante escenarios de sensibilidad o estrés gracias a la resiliencia del modelo de negocio. La institución arrendataria presenta una sólida capacidad de pago respaldada por un modelo de autogestión que genera excedentes recurrentes y una posición de liquidez robusta, lo que confirma la sostenibilidad del compromiso asumido, dado que el canon de arrendamiento representa una proporción manejable de sus ingresos totales y se ve fortalecido por la constante reinversión institucional en el patrimonio educativo.
- 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 16,84%. Incluso bajo un escenario de estrés mixto (que combina la pérdida del arriendo en el año 10, un periodo de vacancia de 12 meses y una desvalorización del inmueble del 25%) el vehículo mantiene un 'piso' sólido con una TIR del 16,05%. Esto demuestra que la estructura del Fondo protege eficazmente el capital y la rentabilidad del inversionista, garantizando que el rendimiento final se mantenga en niveles competitivos a pesar de eventos externos extremos.
- 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 tiene por objeto adquirir inmuebles para arrendarlos; los excedentes de liquidez se invertirán en instrumentos de renta fija con una tasa proyectada del 5% anual. Su patrimonio se conforma mediante oferta pública de hasta 1'500.000 cuotas de participación, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Con el capital aportado, el Fondo consolida la propiedad de los activos en Otavalo, destacando el campus de la Universidad de Otavalo. A diferencia de otros proyectos, este activo posee un uso especializado que garantiza estabilidad en el flujo de caja proyectado a través de contratos de arrendamiento.

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.
- **Arrendatario:** Universidad de Otavalo.
- **Custodio:** Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
- **Calificadora:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

### Monto máximo

Corresponde a la suma de hasta un millón quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.500.000), que constituye el límite máximo de emisión de cuotas por parte del fondo. El monto máximo estará representado, en caso de colocarse en su totalidad, por un millón quinientas mil (1.500.000) cuotas de participación, cada una con un valor de colocación primaria de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 1,00), todas de iguales características y derechos.

Atentamente,

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