

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO OCCIPLAZA 06

Comité No.: 332-2026

Fecha de Comité: 28 de agosto de 2026

Informe con Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2026

Quito – Ecuador

Equipo de Análisis

Mgs. Jhonatan Velastegui

dvelastegui@ratingspcr.com

(593) 24501-643

Calificación

AAA

Significado de la Calificación

Corresponde a las cuotas de los fondos colectivos en los que la administradora de fondos tiene una excelente capacidad técnica, operativa y económica; su política de inversión es excelente y el riesgo es casi nulo. Excelente cumplimiento de las metas del proyecto.

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	2026.Q.11.004570	2026-03-20

"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 mantener la calificación "AAA" al Fondo de Inversión Colectivo OCCIPLAZA 06. La calificación se sustenta en la consolidación de la Fase de Operación del Fondo, una vez verificado el cumplimiento del punto de equilibrio financiero y legal, así como la adquisición, inscripción y aseguramiento del activo inmobiliario. El desempeño inicial confirma la consistencia del modelo de negocio, evidenciado en la generación de ingresos recurrentes por arrendamiento, resultados positivos y ausencia de desviaciones materiales frente a lo presupuestado. Asimismo, el Fondo mantiene una base diversificada de arrendatarios con adecuado historial de cumplimiento, contratos con mecanismos de ajuste periódico y depósitos de garantía, factores que respaldan la estabilidad y previsibilidad de los flujos operativos. Se destaca, además, la inexistencia de endeudamiento financiero, una posición de liquidez holgada y el inicio efectivo de la distribución de beneficios a los inversionistas. Finalmente, se valora la capacidad de gestión de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuya fortaleza financiera, experiencia operativa y enfoque prudente contribuyen a la preservación del patrimonio y a la continuidad de los beneficios del Fondo.

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 contratos de arrendamiento activos durante la vida del Fondo. A través del cobro de dichos cánones de arrendamiento, el Fondo genera 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. Al 30 de junio de 2026 el Fondo se encuentra en Fase de Operación desde el 26 de marzo de 2026, con el activo inmobiliario adquirido, inscrito en el Registro de la Propiedad y asegurado mediante póliza contra todo riesgo.
- 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 destinaron a la adquisición del activo inmobiliario y a la gestión del portafolio diversificado de 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. Al 30 de junio de 2026 el patrimonio del Fondo alcanzó US\$ 10.250.693,02, conformado por aportes de US\$ 10.050.000,00 correspondientes a la totalidad de las 10.050.000 cuotas colocadas y por resultados acumulados de US\$ 200.693,02; el vehículo no mantiene endeudamiento financiero. La operación se rige por políticas claras de inversión, liquidez, valuación y avalúos independientes de los inmuebles que integran la plaza comercial.
- Detalle del proyecto:** El Fondo se sustenta en una estructura de 28 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%.
- Desempeño financiero al 30 de junio de 2026:** En su primer trimestre de operación (24 de marzo al 30 de junio de 2026) el Fondo registró ingresos por arriendos de US\$ 306.581,07 e ingresos financieros por US\$ 1.055,75, frente a gastos totales de US\$ 106.943,80, generando una utilidad neta de US\$ 200.693,02 y un margen neto de 65,2%. La ejecución presupuestaria se ubicó en 33,09% de los ingresos por arriendos y 32,74% de la utilidad neta proyectada para 2026, sin desviaciones materiales. El valor de la cuota pasó de US\$ 1,00 a US\$ 1,01996945, equivalente a una rentabilidad acumulada de 2,00% en el período y a un ROE anualizado de 7,90%, alineado con la rentabilidad proyectada de 7,99% para el cierre de 2026. El 1 de julio de 2026 se procesó, a través de DECEVALE, el primer pago de dividendos por US\$ 200.693,02, correspondiente a abril, mayo y junio de 2026.

- **Gobierno corporativo y primera Asamblea de Inversionistas:** El 24 de abril de 2026 se celebró por medios telemáticos la primera Asamblea de Inversionistas, con la concurrencia del 100% de las cuotas en circulación. En dicha sesión se conoció y aprobó el informe de cumplimiento del punto de equilibrio financiero y legal, se aprobó el informe del estado general del Fondo al inicio de la Fase de Operación y se designó, por el plazo de un año, a los tres miembros del Comité de Vigilancia, todos inversionistas no relacionados con el Administrador. Con ello, la estructura de gobierno del Fondo se encuentra plenamente constituida y operativa.
- **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 28 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.

Factores Clave

Factores que podrían aumentar la calificación

- No aplica, el Fondo cuenta con la calificación máxima

Factores que podrían reducir la calificación

- Si bien el Fondo cuenta con 28 arrendatarios, el 88,43% de los ingresos proviene de los 10 principales. Una eventual salida sin un reemplazo de similar capacidad financiera, falta de pago o deterioro financiero de estos clientes clave afectaría directamente la estabilidad de los flujos mensuales y la rentabilidad proyectada del Fondo.
- Aumentos no previstos en los costos de mantenimiento de la plaza, primas de seguros multirriesgo, tasas municipales o cambios en la normativa tributaria vigente podrían reducir la utilidad neta líquida. Esto impactaría directamente en el monto del beneficio mensual distribuable a los inversionistas.
- A diferencia de un activo con un solo arrendatario, la operatividad de Occiplaza 06 depende de mantener una ocupación cercana al 95%. Una rotación elevada de arrendatarios o períodos prolongados de vacancia en los locales comerciales (Lotes 34 y 26) reduciría los ingresos operativos y la capacidad del Fondo para cubrir sus gastos fijos.
- Una disminución en el valor comercial de los inmuebles en la parroquia Chaupicruz al momento de la enajenación final (horizonte de 12 años) reduciría la rentabilidad total y el capital recuperable por los partícipes. Este factor es crítico en escenarios de liquidación donde el precio de venta es el principal componente de recuperación de la inversión.

Riesgos asociados

- **Riesgo de contraparte (arrendatario):** A diferencia de modelos con un solo arrendatario, la generación de flujos del Fondo depende de la gestión de 28 arrendatarios distintos. El riesgo radica en la posible terminación anticipada de contratos, el incumplimiento en los pagos o el deterioro de la capacidad financiera de los clientes, especialmente de los 10 principales que generan el 88,43% de los ingresos. No obstante, este riesgo se encuentra mitigado por la diversificación de la cartera de clientes y la existencia de contratos de mediano y largo plazo (de hasta 10 años). Adicionalmente, el Comité Inmobiliario supervisa permanentemente la idoneidad de los arrendatarios y la gestión de cobranza, asegurando que cualquier vacante pueda ser gestionada oportunamente para mantener la estabilidad de los beneficios mensuales.
- **Riesgo de desvalorización del activo inmobiliario:** El Fondo está expuesto a variaciones en el valor comercial de la Plaza Comercial Occiplaza (Lotes 34 y 26), situada en la Avenida Occidental (Chaupicruz). Una caída en los precios del mercado inmobiliario de Quito podría afectar el valor patrimonial de la cuota y la rentabilidad final al momento de la enajenación. Este riesgo se atenúa por la ubicación estratégica del activo en una zona de alta consolidación comercial y por la realización de avalúos anuales independientes por peritos calificados. Estas valoraciones, junto con las recomendaciones técnicas del Comité Inmobiliario, permiten una toma de decisiones informada y ajustada a la realidad del mercado, reduciendo la incertidumbre en los escenarios de realización o liquidación del Fondo.

Informe Sectorial de la Economía Ecuatoriana¹

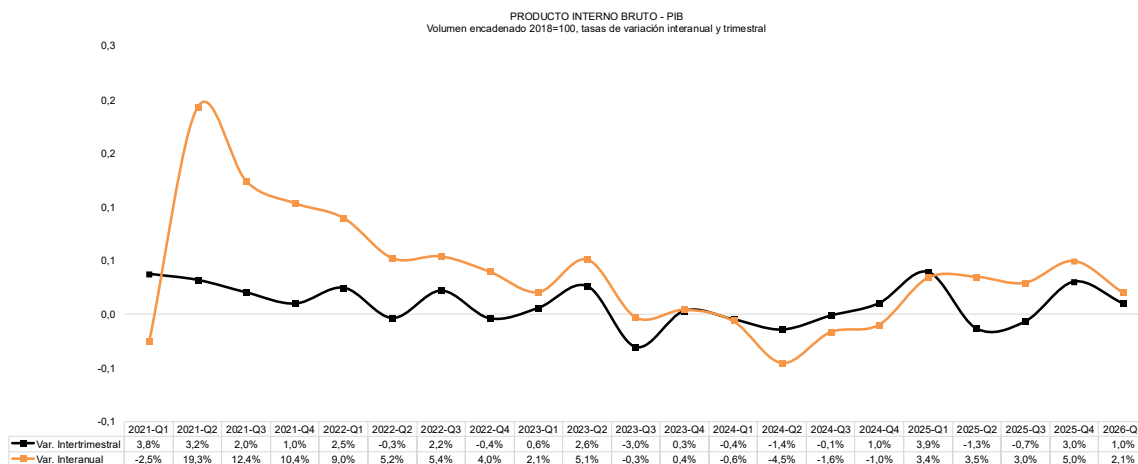
Entorno macroeconómico y crecimiento

La economía ecuatoriana mantuvo una trayectoria positiva durante el primer trimestre de 2026, aunque con un ritmo más moderado frente al dinamismo observado al cierre de 2025. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, el Producto Interno Bruto registró un crecimiento interanual de 2,1% en el primer trimestre de 2026, mientras que, frente al cuarto trimestre de 2025, la actividad económica presentó una expansión trimestral de 1,0%. Este resultado confirma la continuidad del proceso de recuperación iniciado en 2025, aunque evidencia una normalización del crecimiento luego del efecto rebote observado tras la contracción de 2024.

El desempeño del primer trimestre estuvo sustentado principalmente en la demanda interna, en particular en el consumo de los hogares y en la inversión. Este comportamiento resulta relevante para el análisis soberano, ya que muestra que la economía no depende exclusivamente del sector externo para sostener su crecimiento, sino que también presenta señales de recuperación en componentes internos asociados al gasto privado, la formación de capital, la construcción y la intermediación financiera. No obstante, el crecimiento de 2,1% también refleja un menor impulso frente al cierre de 2025, por lo que el escenario macroeconómico de 2026 se perfila como uno de expansión moderada.

En términos generales, el entorno macroeconómico al primer trimestre de 2026 se caracteriza por una combinación de estabilidad y moderación. La dolarización continúa favoreciendo la estabilidad de precios, la cuenta corriente y la balanza comercial se mantienen superavitarias, y las reservas internacionales muestran un nivel elevado. No obstante, la economía enfrenta el reto de sostener la recuperación en un contexto de menor crecimiento, mayores necesidades de financiamiento y persistentes presiones fiscales. Por tanto, el desempeño macroeconómico reciente constituye un soporte para la calificación soberana, aunque su efecto positivo se mantiene condicionado por la evolución de las finanzas públicas, la deuda y la confianza de los mercados.

¹ Las cifras utilizadas para este análisis son las últimas publicadas por el Banco Central del Ecuador, INEC, Ministerio de Finanzas.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Evolución sectorial del VAB

Desde el enfoque de la producción, el crecimiento económico del primer trimestre de 2026 mostró una composición sectorial relativamente amplia, aunque heterogénea. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, 16 de las 20 industrias registraron variaciones interanuales positivas, lo que evidencia que la recuperación se mantuvo extendida en la mayoría de las ramas productivas. No obstante, el impulso sectorial fue distinto al observado en 2025, dado que el mayor aporte provino de las actividades financieras y de seguros, mientras que ramas como agricultura, ganadería y silvicultura y administración pública restaron dinamismo al resultado agregado.

El sector de actividades financieras y de seguros fue el principal motor del crecimiento por el lado de la oferta, con una expansión interanual de 12,0% y una contribución de 0,6 puntos porcentuales. Este desempeño estuvo respaldado por el fortalecimiento de la intermediación financiera, en un contexto en el que la cartera de crédito y los depósitos del sistema financiero aumentaron, reflejando mayor captación de recursos y expansión de la colocación crediticia. Este comportamiento favorece la actividad económica, ya que sostiene el consumo, la inversión y el financiamiento de hogares y empresas.

El comercio mantuvo una contribución positiva al crecimiento, aunque con una expansión más moderada de 2,2% interanual. Su desempeño estuvo asociado a la recuperación del consumo de los hogares, a la mayor circulación de bienes importados y al dinamismo de segmentos vinculados con bienes de consumo, vehículos, maquinaria y equipos. A pesar de su menor ritmo frente a 2025, el comercio continúa siendo una de las actividades de mayor peso dentro de la estructura productiva del país, por lo que su evolución sigue siendo relevante para evaluar la fortaleza de la demanda interna.

Las actividades profesionales, técnicas y administrativas crecieron 4,5% y aportaron 0,3 puntos porcentuales al PIB. Este resultado sugiere una mayor demanda de servicios empresariales, administrativos y de apoyo a la producción, consistente con la recuperación de la inversión y de la actividad privada. A su vez, la construcción presentó un crecimiento de 4,2%, lo que resulta favorable por su vinculación con la Formación Bruta de Capital Fijo y por su efecto indirecto sobre empleo, materiales, transporte y servicios complementarios.

Un cambio importante frente al cierre de 2025 fue la recuperación de petróleo y minas, que registró un crecimiento interanual de 4,0% y una contribución de 0,3 puntos porcentuales. Este resultado contrasta con la debilidad observada en el sector petrolero durante 2025, cuando las actividades vinculadas a hidrocarburos limitaron el crecimiento agregado. Sin embargo, la mejora del primer trimestre debe interpretarse con cautela, debido a que el sector continúa expuesto a restricciones operativas, volatilidad de precios internacionales, problemas de infraestructura y al proceso de ajuste asociado al Bloque 43-ITT.

Por el contrario, las principales incidencias negativas provinieron de agricultura, ganadería y silvicultura, con una contracción de 3,8% y una contribución de -0,3 puntos porcentuales, y de administración pública, que disminuyó 4,8% y también restó 0,3 puntos porcentuales al crecimiento. En el caso agrícola, el resultado refleja una pérdida de dinamismo en ciertas actividades primarias y agroexportadoras luego del fuerte desempeño registrado en 2025. En administración pública, la contracción se vincula con el ajuste del gasto público, lo que es consistente con un entorno fiscal más restrictivo.

Variación y contribución anual del PIB enfoque de la producción Volumen encadenado 2018=100

Actividad económica	Tasa de variación Interanual IT 2026 p.p. (prel)	Contribución a la variación IT 2026 p.p. (prel)*
Actividades financieras y de seguros	12	0,56
Comercio	2,2	0,32
Actividades profesionales y técnicas	4,5	0,3
Petróleo y minas	4	0,26
Salud y asistencia social	6,4	0,24
Manufactura de productos alimenticios	3,2	0,22
Construcción	4,2	0,18
Alojamiento y comidas	11,8	0,1
Manufactura de productos no alimenticios	2,7	0,1
Información y comunicación	4,9	0,09
Refinados de petróleo	9,4	0,07
Suministro de electricidad y agua	4,5	0,07
Enseñanza	1,1	0,05

Variación y contribución anual del PIB enfoque de la producción
Volumen encadenado 2018=100

Actividad económica	Tasa de variación Interanual IT 2026 p.p. (prel)	Contribución a la variación IT 2026 p.p. (prel)*
Pesca y acuicultura	1,8	0,03
Transporte y almacenamiento	0,6	0,02
Actividades inmobiliarias	0,1	0,01
Actividades de los hogares como empleadores	-4,3	-0,03
Arte, entretenimiento y otras actividades de servicios	-9,4	-0,09
Administración pública	-4,8	-0,32
Agricultura, ganadería y silvicultura	-3,8	-0,33
PIB	2,1	2,1

*Los Otros Elementos del PIB contribuyen en 0,11 p.p. a la variación interanual del PIB
Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Demanda agregada

Desde el enfoque del gasto, el crecimiento del PIB durante el primer trimestre de 2026 estuvo sustentado principalmente en la demanda interna, especialmente en la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) y en el Gasto de Consumo Final de los Hogares. Esta composición marca una diferencia frente a 2025, cuando el sector externo tuvo un rol más protagonista.

La FBKF fue el componente de mayor dinamismo, con un crecimiento interanual de 12,8% y una contribución de 2,6 puntos porcentuales al PIB. Este resultado estuvo asociado al desempeño positivo de la construcción, la importación de maquinaria, vehículos y equipo de transporte, así como al aumento de activos productivos disponibles en la economía. Según el BCE, la producción local de cemento y los despachos hacia el mercado interno aumentaron 14,6% y 14,2%, respectivamente; además, las importaciones de maquinaria crecieron 3,4% en valores CIF, mientras que las de vehículos y equipo de transporte aumentaron 59,4% frente al primer trimestre del año anterior.

El consumo de los hogares también tuvo un aporte relevante, con una expansión interanual de 3,9% y una contribución de 2,4 puntos porcentuales. Este comportamiento se relacionó con el aumento de la demanda de bienes y servicios de consumo, el dinamismo del comercio minorista y mayores ventas en segmentos como supermercados, combustibles, ferretería, materiales de construcción, prendas de vestir, muebles, cosméticos, joyería y equipos de telecomunicaciones.

Por su parte, las exportaciones de bienes y servicios crecieron 1,7%, con una contribución positiva de 0,5 puntos porcentuales. Si bien este resultado mantiene el aporte externo en terreno positivo, muestra una moderación frente al fuerte desempeño exportador observado durante 2025. Este comportamiento es consistente con un entorno internacional menos dinámico y con una normalización del crecimiento de las exportaciones no petroleras luego de los altos niveles alcanzados el año anterior.

En contraste, las importaciones de bienes y servicios aumentaron 11,1%, lo que generó una contribución negativa de 2,8 puntos porcentuales. Sin embargo, desde una lectura económica, este incremento no necesariamente es desfavorable, ya que refleja mayor demanda de bienes de capital, materias primas, vehículos, maquinaria e insumos asociados a la recuperación de la inversión y del consumo interno.

El Gasto de Consumo Final del Gobierno General se contrajo 3,8% interanual y restó 0,5 puntos porcentuales al crecimiento del PIB. Este resultado es consistente con un escenario de consolidación fiscal y contención del gasto público. Desde el punto de vista soberano, esta reducción puede contribuir al ordenamiento fiscal, pero también limita el aporte directo del sector público al crecimiento económico.

Inflación y costo de vida

La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles bajos durante los primeros meses de 2026, lo que constituye uno de los principales factores de soporte macroeconómico dentro del análisis soberano. En una economía dolarizada, la estabilidad de precios contribuye a preservar el poder adquisitivo de los hogares, reduce la incertidumbre sobre costos y favorece condiciones financieras relativamente estables. No obstante, el comportamiento mensual de los precios mostró cierta volatilidad entre abril y mayo, influenciada por factores puntuales en transporte, electricidad, alimentos y otros servicios.

En abril de 2026, la inflación mensual fue de 0,53%, la inflación anual alcanzó 2,60% y la inflación acumulada se ubicó en 1,23%. Este resultado representó una aceleración frente a marzo de 2026, cuando la inflación mensual fue de 0,12% y la anual de 2,33%. Sin embargo, en mayo de 2026 el IPC registró una variación mensual negativa de -0,62%, mientras que la inflación interanual se redujo a 0,92%, evidenciando una corrección relevante en el nivel de precios.

La reducción mensual de mayo estuvo explicada principalmente por la caída de precios en alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, división que registró una variación negativa, también disminuyeron los precios de recreación y cultura y de alimentos y bebidas no alcohólicas. En conjunto, siete divisiones de consumo, con un peso de 56,49% en el IPC, mostraron reducciones de precios durante el mes. En contraste, cinco divisiones, equivalentes al 43,51% del índice, registraron incrementos, destacando transporte, bienes y servicios diversos, y muebles y artículos para el hogar.

En términos interanuales, la inflación de mayo de 2026 estuvo presionada principalmente por transporte, salud y bienes y servicios diversos, mientras que las divisiones de alojamiento, prendas de vestir, recreación y alimentos presentaron variaciones negativas. Este comportamiento sugiere que, aunque la inflación agregada se mantiene contenida, existen presiones diferenciadas por tipo de gasto, especialmente en rubros asociados a movilidad, servicios de salud y bienes de consumo no alimentario.

En cuanto al costo de vida, la Canasta Familiar Básica se ubicó en US\$ 821,47 en mayo de 2026, mientras que el ingreso familiar mensual promedio de un hogar tipo fue de US\$ 899,73, lo que permitió cubrir el 109,53% del costo de la canasta. Esto generó un excedente de US\$ 78,26 respecto al valor de la Canasta Familiar Básica. Por su parte, la Canasta Familiar Vital alcanzó US\$ 566,12, con una cobertura de 158,93% frente al ingreso familiar promedio.

Variación porcentual IPC Acumulada Anual (%)												
Período	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2022	0,72	0,96	1,07	1,67	2,24	2,90	3,06	3,09	3,46	3,58	3,57	3,74
2023	0,12	0,14	0,20	0,40	0,49	0,87	1,41	1,92	1,96	1,78	1,37	1,35
2024	0,13	0,22	0,51	1,79	1,67	0,70	1,63	1,85	2,03	1,79	1,53	0,53

Variación porcentual IPC Acumulada Anual (%)												
Periodo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2025	-0,15	-0,06	0,29	0,55	1,59	1,65	1,83	2,14	2,23	2,51	2,06	1,91
2026	0,37	0,57	0,7	1,23	0,6							
̄ últimos 10 años	0,23	0,30	0,43	0,90	0,96	0,83	1,01	1,13	1,21	1,25	1,03	0,95

Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Mercado laboral

El mercado laboral ecuatoriano mostró una mejora en mayo de 2026 frente al mismo mes del año anterior, principalmente por la reducción del desempleo y el incremento del empleo adecuado. Sin embargo, la calidad del empleo continúa siendo una de las principales limitantes estructurales de la economía, dado que una parte importante de la población ocupada permanece en condiciones de subempleo, empleo no pleno, empleo no remunerado o informalidad.

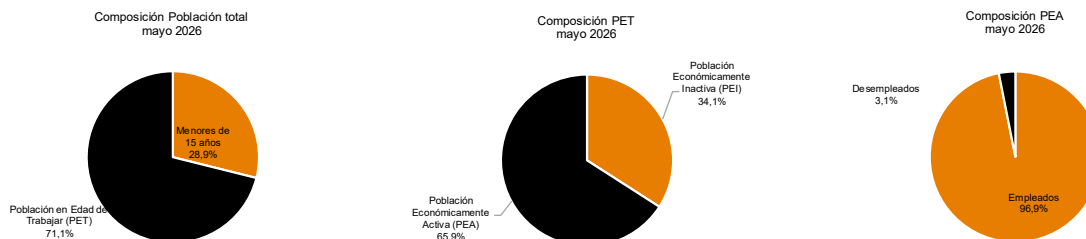
De acuerdo con la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) de mayo de 2026, la tasa de participación global se ubicó en 65,9%, mientras que el desempleo nacional alcanzó 3,1% de la Población Económicamente Activa (PEA), menor al 4,1% registrado en mayo de 2025. En términos absolutos, el INEC reportó una reducción de alrededor de 86 mil personas desempleadas frente al mismo mes del año anterior, lo que evidencia una mejora en el margen del mercado laboral.

La tasa de empleo adecuado se ubicó en 36,6% a nivel nacional. Si bien este indicador muestra una mejora frente a marzo y abril de 2026, todavía evidencia que el mercado laboral no logra absorber a la mayoría de la PEA en condiciones de empleo pleno. La diferencia territorial también es relevante: el empleo adecuado alcanzó 46,1% en el área urbana, mientras que en el área rural se ubicó en 18,9%, lo que refleja una brecha estructural en la calidad del empleo entre ambas zonas.

El subempleo se ubicó en 18,3% a nivel nacional, con una tasa de 17,3% en el área urbana y 20,3% en el área rural. A su vez, el otro empleo no pleno representó 32,1% de la PEA. Esto confirma que, aunque el desempleo abierto es bajo, una proporción significativa de la población ocupada se encuentra en condiciones laborales que no necesariamente garantizan estabilidad, ingresos suficientes o productividad adecuada.

La informalidad laboral también sigue siendo un factor de presión. En mayo de 2026, el 52,8% de las personas con empleo se encontraba en el sector informal de la economía, entendido como quienes trabajan en unidades productivas que no cuentan con Registro Único de Contribuyentes. Este indicador limita la base contributiva, reduce la cobertura de seguridad social, afecta la productividad laboral y restringe el potencial de recaudación fiscal en el mediano plazo.

Asimismo, persisten brechas laborales por sexo. En mayo de 2026, la tasa de empleo adecuado fue de 42,2% para hombres y 29,1% para mujeres. En términos de ingresos, el ingreso laboral promedio de los hombres con empleo fue de US\$ 510,5, mientras que para las mujeres fue de US\$ 410,3; la mediana de ingresos también mostró una diferencia importante, con US\$ 463,3 para hombres y US\$ 335,9 para mujeres.



Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Sector externo y comercio exterior

El sector externo continuó siendo uno de los principales soportes de la economía ecuatoriana durante el primer trimestre de 2026, aunque con una menor holgura frente al mismo período de 2025. Las exportaciones totales alcanzaron US\$ 9.394,1 millones FOB, el valor más alto registrado para un primer trimestre, con un crecimiento interanual de 1,0%. Este resultado estuvo impulsado principalmente por el desempeño de las exportaciones no petroleras, que compensaron parcialmente la caída de las exportaciones petroleras.

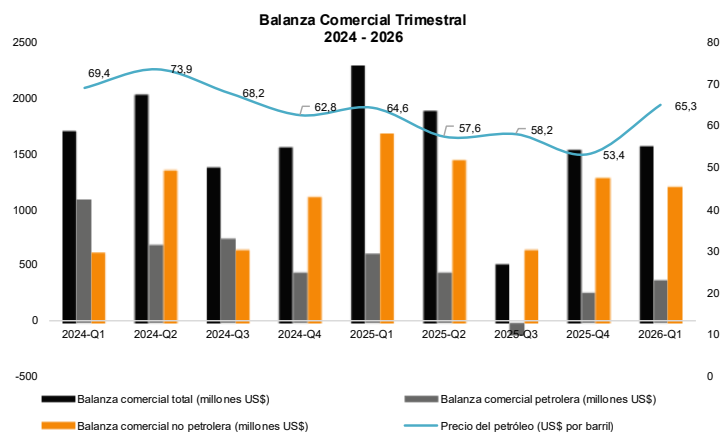
El dinamismo exportador estuvo sostenido por el sector no petrolero, que alcanzó US\$ 7.306,6 millones, el mayor valor histórico para un primer trimestre. Dentro de este grupo destacaron el camarón, con US\$ 2.143,8 millones, consolidándose como el principal producto de exportación del país por cuarto trimestre consecutivo; el banano y plátano, con exportaciones récord de US\$ 1.254,1 millones; los productos mineros, especialmente concentrados de cobre y oro; y el café y elaborados, que registraron un crecimiento interanual de 60,9%.

En contraste, las exportaciones petroleras se ubicaron en US\$ 2.087,5 millones, con una reducción interanual de 7,4%. Esta caída respondió principalmente a menores volúmenes exportados de crudo, aunque fue parcialmente compensada por mejores precios internacionales. El crudo ecuatoriano se comercializó en promedio a US\$ 65,3 por barril durante el primer trimestre de 2026, lo que representó un incremento trimestral de 22,1% y un aumento interanual de 1,0%.

Por el lado de las importaciones, estas alcanzaron US\$ 7.822,7 millones FOB, con un crecimiento interanual de 11,7%. Este comportamiento estuvo asociado al aumento de las compras externas de bienes de consumo, materias primas, combustibles, maquinaria y productos intermedios para la industria. Si bien el crecimiento de las importaciones reduce el saldo comercial neto, también refleja una recuperación de la demanda interna y de la inversión, consistente con el mayor dinamismo observado en la Formación Bruta de Capital Fijo.

Como resultado, la balanza comercial total registró un superávit de US\$ 1.568,9 millones durante el primer trimestre de 2026. Este saldo positivo fue sostenido tanto por la balanza petrolera como por la no petrolera, aunque resultó inferior al observado en el primer trimestre de 2025. La reducción del superávit se explica principalmente por el mayor crecimiento de las importaciones y por el menor desempeño interanual de las exportaciones petroleras.

En términos de destinos de exportación, Estados Unidos se mantuvo como el principal mercado para los productos ecuatorianos, seguido de China y Panamá. China destacó como el destino con mayor contribución al crecimiento exportador, con un incremento interanual de 39,9% en sus compras de productos ecuatorianos. Este comportamiento confirma la relevancia de los mercados asiáticos para la oferta exportable nacional, particularmente en productos acuícolas, mineros y agroindustriales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Endeudamiento, finanzas públicas y riesgo soberano

Las finanzas públicas continúan siendo uno de los principales factores de presión para el perfil soberano de Ecuador. Si bien el crecimiento económico, la baja inflación y el fortalecimiento de las reservas internacionales aportan estabilidad macroeconómica, el país mantiene necesidades relevantes de financiamiento, una estructura de gasto rígida y una alta dependencia de recursos externos.

Para 2026, la Proforma del Presupuesto General del Estado contempla ingresos por US\$ 30.120,6 millones y egresos por US\$ 35.534,4 millones, lo que implica un déficit global de US\$ 5.413,8 millones, equivalente a 3,89% del PIB estimado para la proforma. Este resultado refleja que el financiamiento público seguirá siendo necesario para cubrir la brecha fiscal del ejercicio.

Indicador de la Deuda Pública y Otras Obligaciones del Sector Público No Financiero y Seguridad Social

Cifras en miles de dólares US\$

abr-26

Total Deuda Externa	51.198.438,89
Total Deuda Interna	15.189.155,86
Deuda Pública Total	66.387.594,76
PIB NOMINAL	135.171.198,00
Indicador Deuda / PIB	49,11%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

A abril de 2026, el indicador de deuda pública y otras obligaciones del Sector Público No Financiero y la Seguridad Social se ubicó en 49,11% del PIB, con un saldo total de US\$ 66.387,6 millones. La mayor parte corresponde a deuda externa, por US\$ 51.198,4 millones, mientras que la deuda interna alcanzó US\$ 15.189,2 millones. Esta composición mantiene una exposición relevante a condiciones de financiamiento internacional, tasas de interés, disponibilidad de recursos multilaterales y percepción de riesgo de los mercados.

El perfil de endeudamiento debe analizarse junto con la capacidad de refinanciamiento. Durante 2026, Ecuador recuperó acceso a mercados internacionales y ejecutó nuevas emisiones de bonos soberanos. En enero se registraron desembolsos por US\$ 4.000 millones asociados a emisiones con vencimientos en 2034 y 2039, y en mayo se realizó una reapertura por US\$ 1.000 millones. Esta operación mejora la disponibilidad de recursos, aunque también confirma la dependencia del país de condiciones externas favorables.

En términos de percepción crediticia, Ecuador mostró señales de mejora. Fitch Ratings elevó la calificación soberana de largo plazo en moneda extranjera de CCC+ a B-, con perspectiva estable, destacando una mejora en las condiciones de liquidez y flexibilidad financiera. A su vez, el riesgo país se ubicó en 416 puntos básicos al 14 de julio de 2026, de acuerdo con la serie del Banco Central del Ecuador, nivel que refleja una percepción más favorable frente a los episodios de mayor tensión observados en años previos.

Perspectivas Económicas Nacionales

Las perspectivas macroeconómicas para Ecuador en 2026 apuntan a una expansión moderada, sustentada en la demanda interna, la inversión, el crédito, la construcción y el dinamismo de las exportaciones no petroleras. El crecimiento de 2,1% interanual en el primer trimestre y el avance acumulado de 2,0% del IMAEc entre enero y abril confirman que la economía mantiene una trayectoria positiva, aunque menos dinámica que la observada en 2025.

No obstante, el balance de riesgos se ha vuelto más sensible al entorno internacional. El riesgo país de Ecuador mostró un leve repunte desde los mínimos recientes: después de ubicarse en 400 puntos básicos el 14 de mayo de 2026, nivel señalado como el más bajo en doce años, alcanzó 409 puntos básicos al 7 de julio de 2026, este aumento no revierte la mejora observada durante el año, pero evidencia que la percepción de riesgo continúa siendo vulnerable a choques fiscales, políticos, financieros y externos.

El conflicto entre Irán, Israel y Estados Unidos constituye un factor de riesgo relevante para Ecuador por su efecto sobre los precios internacionales del petróleo y los costos energéticos. La escalada en Medio Oriente ha elevado la preocupación por disrupciones en la oferta global de crudo y rutas estratégicas de transporte, con presiones alcistas sobre Brent y WTI. Para Ecuador, el impacto es mixto: precios más altos pueden favorecer los ingresos por exportaciones petroleras, pero también encarecen la importación de derivados, combustibles y costos logísticos. Este segundo efecto es relevante porque el país mantiene egresos importantes por importación de derivados; en mayo de 2026, este rubro representó US\$ 533,7 millones dentro de los flujos de salida de reservas internacionales.

A nivel climático, el riesgo relevante corresponde a El Niño. El Comité ERFEN señaló que existe una probabilidad cercana al 80% de desarrollo de condiciones El Niño durante el trimestre mayo-junio-julio de 2026, aunque precisó que esto no implica una manifestación inmediata de sus efectos en Ecuador. Además, el Índice Ecuatoriano del Fenómeno El Niño se mantiene en categoría de Observación, lo que refleja una fase de vigilancia reforzada. De consolidarse o fortalecerse el evento, los principales

canales de afectación económica serían agricultura, pesca, acuicultura, infraestructura vial, generación hidroeléctrica, costos de atención de emergencias y presiones sobre precios de alimentos.

En conjunto, el escenario base sigue siendo de crecimiento moderado y estabilidad macroeconómica, pero condicionado por riesgos externos, fiscales y climáticos. La sostenibilidad de la recuperación dependerá de la capacidad del Gobierno para mantener acceso a financiamiento, preservar reservas internacionales, controlar las presiones fiscales derivadas de deuda y subsidios, y anticipar los efectos de choques petroleros o climáticos sobre producción, infraestructura y gasto público.

Sector Fondos de Inversión en Ecuador

En el mercado ecuatoriano, los fondos de inversión son vehículos que agrupan el capital de varios inversionistas para conformar un "pool" que permite diversificar el portafolio y reducir el riesgo frente a una inversión individual. Facilitan el acceso al mercado de valores incluso con montos pequeños y están regulados por la Ley del Mercado de Valores y la normativa de la SCVS.

En Ecuador existen tres tipos: los fondos administrados, que son abiertos y permiten el ingreso y salida de inversionistas según su reglamento; los fondos colectivos, que tienen plazo fijo y no permiten rescates hasta el vencimiento; y los fondos cotizados (ETFs), que replican índices bursátiles y se negocian en bolsa con liquidez inmediata.

La evolución del marco normativo y el fortalecimiento de la educación financiera han permitido una mayor participación de los fondos de inversión en el mercado de capitales local, aunque su penetración aún es baja en comparación con otras economías de la región. No obstante, los fondos representan una herramienta clave para canalizar ahorro hacia proyectos productivos, infraestructura y desarrollo empresarial en el país.

Desde una perspectiva de patrimonio neto de los Fondos Administrados, se observa una evolución sostenida en los últimos años. En 2022, el patrimonio total se situó en US\$ 1.089,18 millones, mientras que en 2023 alcanzó US\$ 1.103,69 millones. En 2024 se presentó un crecimiento notable, hasta US\$ 1.498,33 millones, equivalente a un aumento de 35,76% respecto al año anterior, asociado con una mayor diversificación de productos y el fortalecimiento de la oferta para distintos perfiles de inversionistas. A fines de 2025, el patrimonio acumulado de los Fondos Administrados alcanzó US\$ 2.351,12 millones, reflejando el mayor interés del mercado por este tipo de instrumentos. Al 31 de julio de 2026, el patrimonio del sector se ubicó en US\$ 3.099,65 millones, superior en 50,88% frente a julio de 2025, equivalente a un incremento absoluto de US\$ 1.045,28 millones.

Al 31 de julio de 2026 existe un total de 68 fondos de inversión administrados vigentes, distribuidos entre 15 administradoras de fondos, con un patrimonio neto total de US\$ 3.099,65 millones. Por market share, las cinco administradoras más grandes concentran el 84,68% del patrimonio neto. Fiducia S.A. lidera el sector con 8 fondos vigentes, representando el 31,33% del mercado (US\$ 971,12 millones). En segundo lugar se ubica Fideval S.A., con 10 fondos y una participación de 23,66% (US\$ 733,24 millones). A continuación, un detalle de la participación:

Market Share				
Administradoras de Fondos	31/7/2025	%	31/7/2026	%
FIDUCIA S.A.	771.721.277	37,56%	971.123.315	31,33%
FIDEVAL S.A.	530.860.674	25,84%	733.237.698	23,66%
ANEFI S.A.	281.471.360	13,70%	418.810.070	13,51%
VANGUARDFONDOS S.A.	128.815.035	6,27%	284.499.167	9,18%
AFP GENESIS	163.999.890	7,98%	217.036.608	7,00%
ZION	39.152.910	1,91%	133.289.022	4,30%
FIDUCIARIA ATLÁNTIDA	64.279.729	3,13%	118.438.085	3,82%
AFPV	38.402.878	1,87%	78.025.753	2,52%
PLUSFONDOS	17.229.197	0,84%	58.200.725	1,88%
SMARTFONDOS	5.231.241	0,25%	47.130.212	1,52%
GENERATRUST	3.326.480	0,16%	21.725.564	0,70%
CAPITALIUM S.A.	3.517.301	0,17%	6.320.741	0,20%
ADMUNIFONDOS S.A.	5.053.365	0,25%	5.275.735	0,17%
MAXIMIZA S.A.	0	0,00%	4.884.866	0,16%
FUTURFID S.A.	1.302.470	0,06%	1.647.889	0,05%
Total	2.054.363.807	100,00%	3.099.645.449	100,00%

Fuente: SCVS / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Desde una perspectiva estructural basada en el plazo de permanencia, se observa que las Administradoras de Fondos y Fideicomisos en Ecuador continúan diversificando sus portafolios entre fondos de corto, mediano y largo plazo, con el fin de atender distintas necesidades de liquidez y perfil de riesgo de los inversionistas.

En cuanto a la distribución por plazos:

- **Hasta 30 días:** representan el 23,60% del total, alcanzando los US\$ 731,58 millones al 31 de julio de 2026. Esta categoría se mantiene como una alternativa relevante de liquidez inmediata, con un crecimiento interanual de 31,38% frente a julio de 2025, equivalente a +US\$ 174,73 millones.
- **31 a 90 días:** concentran US\$ 813,90 millones, equivalentes al 26,26% del total. Registran un incremento interanual de 47,99%, es decir, +US\$ 263,92 millones respecto a julio de 2025, lo que refleja una preferencia sostenida por instrumentos de corto plazo con baja volatilidad y alta rotación.
- **91 a 180 días:** ascienden a US\$ 447,69 millones, representando el 14,44% del total. Esta categoría presenta un crecimiento interanual de 33,68%, equivalente a +US\$ 112,80 millones, evidenciando mayor interés por horizontes de mediano plazo que permiten equilibrar liquidez y rentabilidad.

- **360 días o más:** se mantiene como la categoría de mayor volumen, con US\$ 1.106,47 millones, que equivalen al 35,70% del total administrado. Presenta un crecimiento interanual de 80,61%, correspondiente a +US\$ 493,83 millones, ratificando la preferencia por estrategias de inversión de mayor permanencia y planificación patrimonial.

Este comportamiento refleja una maduración progresiva del mercado de fondos, en el cual las administradoras han diversificado su oferta con productos adaptados a distintos perfiles de riesgo, horizontes de inversión y ciclos de liquidez. La mayor participación relativa del segmento de 360 días o más confirma que una parte relevante de los inversionistas busca instrumentos de acumulación y planificación, mientras que el crecimiento de los tramos de corto plazo evidencia que los fondos administrados también continúan posicionándose como alternativas de manejo de liquidez.

Al corte analizado, el total de partícipes en el sistema de Fondos de Inversión Administrados en Ecuador ascendió a 502.045 inversionistas. De este universo, 495.288 corresponden a personas naturales y 6.757 a personas jurídicas, lo que evidencia un claro predominio del segmento minorista dentro de esta industria. En términos relativos, las personas naturales representan el 98,65% del total, mientras que las jurídicas concentran el 1,35%, confirmando que estos vehículos siguen siendo utilizados principalmente por hogares e inversionistas individuales como una alternativa formal de ahorro e inversión.

En la distribución por administradora, AFP Génesis Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. mantiene una posición de liderazgo absoluto, al registrar 379.609 partícipes, equivalentes al 75,61% del total del sistema. Dentro de su portafolio destaca el Fondo de Inversión Administrado Horizonte, que concentra 368.249 inversionistas y por sí solo representa el 73,35% del total de partícipes del mercado, consolidándose como el principal vehículo de acumulación patrimonial y previsional del país.

Otras administradoras con participación relevante son Fiducia S.A., con 68.829 partícipes, equivalente al 13,71% del total del sistema, y Fideval S.A., con 28.675 partícipes, que representan el 5,71%. En un segundo nivel se ubican Admunifondos S.A., con 6.971 partícipes, ANEFI S.A., con 4.834, y VanguardFondos S.A., con 4.650, manteniendo presencia en segmentos orientados al ahorro previsional, liquidez, plazos escalonados y estrategias de inversión diversificadas.

Por su parte, administradoras con estructuras más acotadas, como Fiduciaria Atlántida Fidutlán, con 2.423 partícipes, Plusfondos, con 2.006, AFPV, con 947, Smartfondos, con 882, Zion, con 879, Generatrust, con 470, Maximiza, con 406, Capitalium, con 337, y Futurfid, con 127, mantienen una escala menor dentro del sistema, aunque con propuestas diferenciadas en nichos específicos vinculados con fondos de corto plazo, ahorro programado, previsión y estrategias patrimoniales especializadas.

En conjunto, la composición actual de partícipes refleja un mercado altamente concentrado en pocos administradores y en un fondo de amplia base minorista, con un marcado sesgo hacia inversionistas personas naturales. Esto sugiere que la expansión del sistema continúa apoyándose en la profundización del ahorro minorista, en la especialización de productos por perfil de riesgo y horizonte de inversión, y en una mayor familiaridad del público con alternativas formales y diversificadas para canalizar sus recursos.

Fondos Colectivos y Cotizados

La evolución de estos instrumentos ha sido moderadamente positiva en los últimos años, impulsada por los incentivos establecidos en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal, que contempla beneficios tributarios para los cuotahabientes, como la exención del impuesto a la renta sobre los rendimientos generados.

A pesar de su desarrollo más lento en comparación con los fondos administrados tradicionales, los fondos colectivos y cotizados constituyen una alternativa complementaria y especializada, especialmente para inversionistas que buscan exposición a sectores como bienes raíces o proyectos productivos específicos. Su consolidación dependerá del fortalecimiento del marco normativo, de mejoras en su liquidez y de una mayor promoción por parte de las administradoras.

Fondos Colectivos y Cotizados		Patrimonio neto (julio 2026)
Fondo		Monto
FONDO DE INVERSION COTIZADO FIDUCIA ETF		41.838.808,11
FONDO DE INVERSION COTIZADO LEGACYPRIME		22.717.328,00
FONDO DE INVERSION COLECTIVO DE BIENES RAICES UIO 02		22.338.199,65
FONDO DE INVERSION COLECTIVO ROSADO GUAYAQUIL 1		15.376.731,32
FONDO DE INVERSION COLECTIVO REIT 03		14.737.776,20
FONDO DE INVERSION COLECTIVO ROSADO MANTA 2		13.658.138,37
FONDO DE INVERSION COLECTIVO FIBRA ECU01		10.194.756,02
FONDO DE INVERSION COLECTIVO OCCIPLAZA 06		10.118.367,93
FONDO DE INVERSION COLECTIVO PATRIMONIO VERDE 01		10.074.625,00
FONDO DE INVERSION COLECTIVO CONSTRUYE PATRIMONIO 01		4.535.751,50
FONDO DE INVERSION COLECTIVO ATLAS		2.528.690,00
FONDO COLECTIVO DE INVERSION VANGUARDIA VERSATIL		2.513.488,69
FONDO DE INVERSION COLECTIVO TERRA 05		1.528.033,16
Total		172.160.693,95

Fuente: SCVS / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Al corte de julio de 2026, el conjunto de fondos colectivos y cotizados en Ecuador registró un patrimonio administrado de US\$ 172,16 millones, distribuido entre 13 fondos y 610 cuotahabientes. La estructura del mercado continúa concentrada, aunque con presencia de vehículos vinculados con bienes raíces, fondos cotizados e instrumentos de inversión colectiva especializados. Los tres principales fondos, Fiducia ETF, LegacyPrime y Bienes Raíces UIO 02, concentran el 50,47% del patrimonio total.

El Fondo de Inversión Cotizado Fiducia ETF se mantiene como el mayor vehículo del sistema, con un patrimonio de US\$ 41,84 millones, equivalente al 24,30% del total. Le siguen el Fondo de Inversión Cotizado LegacyPrime, con US\$ 22,72 millones y una participación de 13,20%, y el Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02, con US\$ 22,34 millones, representando el 12,98%. A continuación, se ubican el Fondo Rosado Guayaquil 1 con US\$ 15,38 millones, REIT 03 con US\$ 14,74 millones, Rosado Manta 2 con US\$ 13,66 millones, FIBRA ECU01 con US\$ 10,19 millones, OCCIPLAZA 06 con US\$ 10,12 millones y Patrimonio Verde 01 con US\$ 10,07 millones.

Fondos FIBRAS en el mercado ecuatoriano

En Ecuador, los fondos inmobiliarios tipo FIBRA o REIT siguen siendo un segmento pequeño, pero ya muestran mayor desarrollo que en años anteriores. Las bolsas y emisores registran vehículos como FIBRA ECU01, Bienes Raíces UIO 02, REIT 03, Rosado Guayaquil 1, Rosado Manta 2 y OCCIPLAZA 06. Entre ellos, FIBRA ECU01

fue presentado como el primer fondo colectivo inmobiliario del país, UIO 02 se apoya en un inmueble en Nayón arrendado a largo plazo a la UDLA, REIT 03 fue estructurado para adquirir inmuebles y arrendarlos a personas jurídicas; y Rosado Guayaquil 1 y Rosado Manta 2 se concentran en activos logísticos arrendados a Tiendas Tuti.

En la práctica, estos vehículos siguen la lógica de los REITs de Estados Unidos y de las FIBRAS mexicanas: canalizan ahorro hacia inmuebles generadores de renta para que los inversionistas participen en flujos de arrendamiento y valorización sin comprar propiedades de forma directa. En Estados Unidos, los REITs fueron creados por el Congreso en 1960 precisamente para facilitar el acceso del inversionista individual al mercado inmobiliario; en México, la Bolsa Mexicana de Valores define a las FIBRAS como fideicomisos dedicados a adquirir y desarrollar inmuebles para arrendarlos o recibir ingresos por su arrendamiento.

Análisis de la Fiduciaria

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, entidad constituida en septiembre de 1996 y autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para actuar como agente de manejo en procesos de titularización y administración fiduciaria. La compañía mantiene su oficina matriz en la ciudad de Quito, con presencia operativa en las principales plazas financieras del país, brindando servicios fiduciarios, de titularización y administración de fondos de inversión.

Fiducia S.A. cuenta con una amplia experiencia en la estructuración y administración de fideicomisos mercantiles y de titularización, tanto del sector público como privado. A lo largo de su trayectoria, ha gestionado más de US\$ 2.500 millones en patrimonios administrados, incluyendo fideicomisos inmobiliarios, de garantía, de inversión, de administración y de titularización respaldada por activos crediticios.

La entidad dispone de un equipo técnico especializado conformado por profesionales con experiencia en administración fiduciaria, gestión financiera y regulación del mercado de valores, apoyado en sistemas de control interno, cumplimiento normativo y gobierno corporativo que garantizan la transparencia y trazabilidad de sus operaciones.

Durante sus más de 30 años de trayectoria, Fiducia S.A. se ha consolidado como una de las principales administradoras fiduciarias del Ecuador, destacándose por su participación recurrente en procesos de titularización de cartera y fondos de inversión, evidenciando un sólido conocimiento técnico en la gestión de instrumentos complejos del mercado de valores.

La evaluación realizada por la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. resalta la sólida posición de mercado de Fiducia S.A., su capacidad operativa y técnica, la solvencia y confiabilidad de sus procesos administrativos, y su amplia trayectoria en la estructuración y manejo de fideicomisos. Estos elementos constituyen una garantía de profesionalismo, transparencia y eficiencia en la gestión del presente fideicomiso, reforzando la confianza de los inversionistas en la administración del patrimonio autónomo.

Estructura accionarial de la administradora

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó en mayo de 2026 el aumento de capital y la reforma parcial del estatuto social de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El capital autorizado se estableció en US\$4,00 millones, mientras que el capital suscrito y pagado ascendió a US\$2,00 millones. Este último se encuentra dividido en 20.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$100 cada una.

Composición Accionaria Fiducia S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos Mercantiles		
Accionistas	Nacionalidad	Capital
Duque Silva Carlos Arturo	Ecuador	640.000
Ortiz Reinoso Pedro Xavier	Ecuador	640.000
Paredes García Xavier Alfredo	Ecuador	820.000
Provident Capital Markets Provcap S.A.S.	Ecuador	340.000
Total		2.000.0000

Fuente: Fiducia S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos MERCANTILES / **Elaborado por:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

El Directorio de Fiducia S.A. refleja una combinación equilibrada de liderazgo estratégico, experiencia técnica y estabilidad institucional. La permanencia prolongada de varios de sus miembros garantiza continuidad y coherencia en la gestión, mientras que la incorporación de profesionales con formación avanzada en finanzas, derecho, marketing y administración empresarial fortalece la diversificación de competencias dentro del órgano de gobierno. En conjunto, el directorio posee las capacidades necesarias para mantener la solvencia, transparencia y eficiencia operativa de Fiducia S.A., lo que respalda la confianza del mercado y la adecuada administración de fondos colectivos e inversiones fiduciarias.

Negocio

El objeto social principal es dedicarse a la administración de negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización, administrar fondos de inversión y representar fondos internacionales. Para el cumplimiento de su objeto la Fiduciaria podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

Los fondos de inversión que maneja actualmente la compañía son:

- Fondo Cash
- Fondo Repo
- Fondo Oportunidad
- Fondo Renta
- Fondo Productivo
- Fondo Acumulación
- Fondo Mi Retiro
- Fondo PBTF
- Fondo de Inversión Cotizado Fiducia ETF
- Fondo de inversión Colectivo FIBRA ECU01
- Fondo de inversión Colectivo Bienes Raíces UIO 02
- Fondo de inversión Colectivo REIT 03
- Fondo de inversión Colectivo Rosado Guayaquil 01
- Fondo de inversión Colectivo Terra 05
- Fondo de Inversión Colectivo Occiplaza 06

Política de inversiones

Fiducia S.A. mantiene una supervisión continua del cumplimiento de las políticas de inversión en todos los fondos administrados. Según la última matriz de seguimiento, todas las políticas evaluadas se encuentran en estado "OK", lo que refleja una administración prudente y ajustada a la normativa vigente de la Superintendencia de Compañías.

Las políticas verificadas incluyen:

- Calificación de riesgos.
- Concentración por emisor y por partícipe.
- Liquidez.
- Riesgo de mercado.
- Exclusión de activos no permitidos, entre otras variables.

En materia de calificación de riesgo, los portafolios privilegian activos de alta calidad crediticia. La estrategia exige que una porción relevante de las inversiones se mantenga en títulos con calificación AAA, asegurando estabilidad de flujos y baja probabilidad de incumplimiento. Esta preferencia por emisores con solvencia probada reduce la volatilidad del rendimiento y aporta previsibilidad al desempeño agregado de los fondos.

Las políticas de concentración por emisor diferencian entre el sector financiero y el no financiero. Para el primero, Fiducia se ciñe a los límites legales vigentes; para el segundo, restringe la exposición individual típicamente al 10% del patrimonio del fondo. La Comisión de Inversiones define cupos y plazos por emisor con base en análisis de riesgo, calificación y condiciones de mercado, evitando dependencias excesivas de una sola contraparte y favoreciendo la diversificación efectiva.

En cuanto a la concentración por partícipe, la regla general limita la participación individual al 10% del patrimonio de cada fondo. Excepciones pueden ser autorizadas por la Comisión de Inversiones cuando concurren justificaciones técnicas y se preserva el perfil de riesgo objetivo. Este criterio contribuye a una base de inversionistas equilibrada y disminuye riesgos de concentración que pudieran tensionar la liquidez o la gobernanza del vehículo.

La gestión de liquidez se rige por un umbral mínimo ajustado al cierre de mes, determinado según la naturaleza del fondo y el entorno de mercado. Este enfoque VAR mensual permite calibrar colchones de efectivo y activos líquidos para atender rescates, dividendos u otras obligaciones proyectadas, mitigando el riesgo de descalce de flujos y preservando la capacidad de maniobra en escenarios de estrés.

Análisis financiero de la Administradora

La Administradora de Fondos presenta una estructura patrimonial sólida, con un nivel de capitalización holgado frente a sus obligaciones. Al 30 de junio de 2026, el total de activos se sitúa en US\$ 20,31 millones, financiados principalmente con patrimonio, que asciende a US\$ 16,39 millones y representa el 80,7% del activo, frente a pasivos por US\$ 3,92 millones (19,3%). La relación pasivo/patrimonio se ubica en 0,24 veces. Este perfil es consistente con el modelo de negocio de una administradora, donde el riesgo financiero directo es limitado y la fortaleza patrimonial constituye un pilar clave para sostener la confianza de inversionistas y entes de control. El capital suscrito y pagado se mantiene en US\$ 2,00 millones y las reservas alcanzan US\$ 6,01 millones, a lo que se suman otros resultados integrales por US\$ 4,71 millones.

Desde la perspectiva de liquidez y riesgo operativo, el activo corriente asciende a US\$ 8,50 millones, equivalente al 41,8% del activo total, frente a pasivos corrientes por US\$ 2,24 millones, lo que determina una liquidez corriente de 3,80 veces. Dentro del activo corriente destacan activos financieros por US\$ 6,61 millones, en su mayoría unidades de participación en fondos administrados por la propia entidad y certificados de depósito, de rápida realización y cuentas por cobrar por US\$ 2,30 millones, principalmente por administración y manejo de fondos y negocios fiduciarios. La entidad no registra endeudamiento con instituciones financieras: el pasivo se concentra en cuentas por pagar a accionistas y proveedores, provisiones y obligaciones laborales y tributarias, lo que reduce la exposición a choques de liquidez. No obstante, mantiene una estructura de activos fijos e intangibles relevante propiedad, planta y equipo por US\$ 9,73 millones y propiedades de inversión por US\$ 0,76 millones, asociadas principalmente a oficinas y adecuaciones, lo cual implica un mayor peso de costos fijos y una necesidad permanente de eficiencia operativa para sostener la rentabilidad.

En términos de desempeño y rentabilidad, los estados de resultados muestran una generación estable de ingresos. Entre enero y junio de 2026 los ingresos totales alcanzaron US\$ 11,35 millones, de los cuales US\$ 11,01 millones (97,0%) corresponden a comisiones por administración y manejo de fondos y negocios fiduciarios, con los fondos administrados aportando US\$ 6,44 millones y los fideicomisos mercantiles US\$ 3,51 millones. Los fondos colectivos y cotizados contribuyeron con US\$ 0,44 millones y US\$ 0,11 millones, respectivamente. Frente a gastos totales de US\$ 7,52 millones, el resultado del ejercicio asciende a US\$ 3,83 millones, con un margen neto de 33,7% y un retorno sobre patrimonio anualizado del orden del 46,7%, lo que confirma una sólida capacidad de generación de utilidades. Adicionalmente, la entidad administra recursos de terceros por US\$ 4.177,60 millones, de los cuales US\$ 883,84 millones corresponden a fondos de inversión administrados y US\$ 112,77 millones a fondos colectivos y cotizados, magnitud que evidencia la escala y continuidad operativa de la administradora en el mercado de valores.

Funcionamiento del Fondo Colectivo

El Fondo se define como un patrimonio común, autónomo y de cuantía variable, administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Es independiente del patrimonio de la administradora y se constituye mediante aportes de inversionistas para su inversión productiva. Su objeto principal es la inversión en proyectos inmobiliarios, específicamente la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza comercial para su arrendamiento y posterior enajenación. La gestión y representación legal recaen sobre el Administrador, quien actúa por cuenta y riesgo de los inversionistas.

El activo inmobiliario estratégico del Fondo es la Plaza Comercial Occiplaza, situada en la Avenida Occidental, parroquia Chaupicruz, cantón Quito. Se integra por dos predios:

- Lote 34: Con una superficie de 14.285,15 m².
- Lote 26: Con una superficie de 362,50 m². El complejo cuenta con 28 contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de adquisición del inmueble —de los cuales 26 se encuentran plenamente regularizados— más tres nuevos contratos en elaboración, bajo condiciones de mediano y largo plazo (algunos hasta por 10 años). La concentración de ingresos es alta, donde los 10 principales arrendatarios representan el 88,43% de la facturación.

Avalúo del bien inmueble

El activo inmobiliario subyacente del Fondo corresponde al Centro Comercial OCCIPLAZA, cuyo avalúo fue realizado con el objetivo de determinar su Valor Justo de Mercado para fines de cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con fecha de valoración al 28 de enero de 2026. El inmueble se encuentra ubicado en la intersección de la Av. Occidental y Av. La Florida, parroquia Chaupicruz (Concepción) del cantón Quito, en un sector urbano consolidado, con uso de suelo múltiple y alta accesibilidad, características que favorecen su atractivo comercial y su potencial de valorización.

El activo está conformado por dos predios: el Lote OCCIPLAZA (Lote 34) con una superficie de 14.285,30 m², y el Lote Ingreso MARESA (Lote 26) con 362,50 m². Ambos predios cuentan con títulos de propiedad debidamente inscritos y sin restricciones relevantes que afecten su dominio o uso, conforme a lo señalado en el informe de avalúo. La edificación corresponde a un centro comercial en operación, compuesto por locales comerciales, bodegas y áreas de estacionamiento, distribuidos en planta baja, mezanine, pisos superiores y subsuelos. La construcción se encuentra terminada, en buen estado de conservación, con mantenimiento adecuado y ocupación activa por diversos arrendatarios comerciales.

Para la determinación del valor del inmueble se aplicaron los enfoques de mercado, costo de reposición e ingresos, utilizando información de transacciones comparables del sector y costos constructivos de referencia, ajustados por factores de depreciación física y funcional.

Como resultado del análisis, el avalúo determinó los siguientes valores:

- Valor de reposición: US\$ 11.993.702,87
- Valor comercial o de mercado: US\$ 11.099.010,63
- Valor de realización: US\$ 9.989.109,57

Punto de Equilibrio

El Punto de Equilibrio constituye el hito jurídico y financiero que marca la transición del Fondo de su Fase Inicial (etapa de recaudación) a su Fase de Operación (etapa de gestión inmobiliaria y generación de rentas). Para que el Administrador pueda declarar el cumplimiento de este estado, deben satisfacerse de forma concurrente las siguientes condiciones dentro del Plazo Máximo de Colocación:

- Suficiencia de Capital: Se requiere la suscripción y el pago íntegro del 100% del Monto Máximo de la emisión, equivalente a US\$ 10'050.000. Este capital es el que faculta al Fondo para consolidar la propiedad de los activos inmobiliarios que conforman la Plaza Comercial Occiplaza.
- Saneamiento Legal y Técnico: El Fondo debe contar con la documentación que garantice la idoneidad de los inmuebles (Lotes 34 y 26), incluyendo:
 - Certificados de Gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad, donde conste que los bienes están libres de prohibiciones de enajenar o cargas que limiten su explotación.
 - Dos avalúos actualizados realizados por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
 - Informes de Regulación Metropolitana (IRM) que confirmen el uso de suelo aprobado para fines comerciales.
 - Comprobantes de pago de los impuestos prediales del año en curso.

Consecuencias del Cumplimiento: Una vez alcanzado y declarado el Punto de Equilibrio, el Fondo inicia formalmente el reparto mensual de beneficios derivados de los cánones de arrendamiento de sus 28 arrendatarios. Asimismo, se activa la negociabilidad de las cuotas en el mercado secundario a través de las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil, permitiendo que el precio de la cuota fluctúe según el valor patrimonial y la oferta y demanda del mercado.

Nota sobre el Incumplimiento: En caso de no alcanzarse estas condiciones en el plazo previsto (180 días prorrogables), el Reglamento estipula la liquidación obligatoria del Fondo y la devolución de los aportes iniciales a los inversionistas, junto con los rendimientos que estos hubieren generado en inversiones de liquidez durante la Fase Inicial.

El Fondo fue constituido el 29 de enero de 2026 y autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 18 de marzo de 2026. El Administrador certificó el cumplimiento del punto de equilibrio financiero con fecha 26 de marzo de 2026, al haberse colocado la totalidad del Monto Máximo autorizado, esto es 10.050.000 cuotas de participación equivalentes al 100% de US\$ 10.050.000,00. El punto de equilibrio legal se verificó con los dos avalúos elaborados por Romero & Raíces ROMRA S.A. (enero de 2026) y por el perito Fernando Nieto (febrero de 2026), los certificados de gravámenes, el comprobante de pago del impuesto predial 2026 y el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). En esa misma fecha, 26 de marzo de 2026, el Fondo dio inicio a su Fase de Operación. La compraventa del inmueble se perfeccionó el 27 de marzo de 2026 por un valor de US\$ 9.812.920,00 y se inscribió en el Registro de la Propiedad el 14 de abril de 2026; en la fecha de la compraventa se contrató una póliza de seguros con Chubb por un monto asegurado de US\$ 6.971.460,00. El cumplimiento del punto de equilibrio y el estado general del Fondo fueron informados a los partícipes en la primera Asamblea de Inversionistas celebrada el 24 de abril de 2026.

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 28 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.

El monto del Fondo solo podrá reducirse por dos causales:

- Reducción parcial: aprobada por la Asamblea de Inversionistas, mediante una oferta de devolución proporcional de capital dirigida a todos los partícipes.
- Liquidación del Fondo: en los casos previstos en el Reglamento Interno, tales como el cumplimiento del plazo de vigencia o la enajenación total de los activos inmobiliarios.

En este sentido, si un inversionista requiere liquidez antes de la finalización del plazo del Fondo (establecido en hasta 12 años), deberá recurrir al mercado secundario para comercializar sus cuotas a través de las bolsas de valores nacionales (BVQ o BVG), al precio que determine la oferta y la demanda en función del valor patrimonial diario.

Vigencia del Fondo

El Fondo considera un horizonte de vigencia de hasta doce (12) años contados a partir de la fecha en que el Administrador certifique el cumplimiento del Punto de Equilibrio. Una vez alcanzado dicho hito, el Fondo entra formalmente en su Fase de Operación hasta que se cumpla el plazo previsto o se produzca alguna de las causales de terminación anticipada. Al vencimiento de este horizonte, y salvo que la Asamblea de Inversionistas resuelva una ampliación del plazo, el Administrador procederá con la liquidación y la enajenación de los activos inmobiliarios (Lotes 34 y 26) conforme a la normativa vigente.

El Fondo podrá terminar y liquidarse anticipadamente por las siguientes causales:

- Incumplimiento del Punto de Equilibrio: Si el Administrador declara que no se cumplieron las condiciones financieras y legales en el plazo máximo de colocación, se dejará sin efecto la emisión y se devolverán los aportes.
- Decisión de la Asamblea: Cuando la Asamblea de Inversionistas así lo resuelva con el voto favorable del 100% de las cuotas pagadas.
- Enajenación Total de Activos: Si se produce la venta de la totalidad de los inmuebles que integran el patrimonio del Fondo antes del plazo de 12 años.
- Orden de Autoridad Competente: Por sentencia judicial ejecutoriada o resolución administrativa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que disponga la cancelación o liquidación.
- Imposibilidad de Objeto: Por la ocurrencia de eventos de caso fortuito o fuerza mayor que impidan definitivamente la consecución del objeto del Fondo o afecten irreversiblemente su viabilidad.
- Decisión del Administrador: En el caso de que el Administrador decida no proceder con la inscripción o colocación de las cuotas por causas debidamente justificadas.
- Otras Causales Legales: Cualquier otra causal prevista en la Ley de Mercado de Valores o las resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Valoración de las cuotas

Durante la Fase Inicial o período de suscripción, cada cuota de participación se coloca en el mercado primario a un valor nominal de US\$ 1,00. Es importante señalar que, por su naturaleza de renta variable, el Fondo no garantiza rendimientos fijos ni la devolución del capital invertido.

Una vez concluida esta etapa y certificado el cumplimiento del Punto de Equilibrio (que requiere la colocación de los US\$ 10'050.000), las cuotas adquieren las siguientes características de valoración:

- Mercado Secundario: Las cuotas pasan a negociarse libremente en las bolsas de valores del país (BVQ o BVG). Al ser instrumentos no rescatables, su liquidez depende de la venta a terceros, donde el precio se determina por la oferta y la demanda.
- Valor Patrimonial de la Cuota (VPC): El Administrador calcula diariamente el valor de la cuota dividiendo el patrimonio neto del Fondo para el número de cuotas efectivamente colocadas.
- Metodología de Valorización: Los activos que integran el patrimonio se valorizan bajo los siguientes criterios:
 - Inmuebles: Conforme a los avalúos comerciales realizados anualmente por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y bajo la supervisión técnica del Comité Inmobiliario.
 - Inversiones Financieras: Los excedentes de liquidez (mantenidos en instrumentos AAA-) se valoran según los precios de mercado y las normas de valoración dictadas por la Junta de Política y Regulación Financiera.
 - Normativa Aplicable: Se observan estrictamente las disposiciones del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero (Ley de Mercado de Valores) y las resoluciones de los entes de control para fondos de inversión colectivos.

Reparto de beneficios, periodicidad, excepciones y rescate de cuotas

El Fondo de Inversión Colectivo Occiplaza 06 establece que los cánones de arrendamiento generados por la Plaza Comercial, junto con los rendimientos de las inversiones de excedentes de liquidez, constituyen la base para el cálculo del beneficio neto distribuible. El Administrador define este beneficio como los recursos líquidos disponibles tras deducir las provisiones por costos operativos, gastos de mantenimiento, honorarios de administración, tributos y el servicio de obligaciones financieras contratadas durante la Fase de Operación.

El pago de los beneficios se efectuará con una periodicidad mensual, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio. Dicho pago se realiza a través del Depósito Centralizado de Valores (DECEVALE) o directamente mediante transferencias bancarias a las cuentas registradas por cada inversionista. Es responsabilidad del partícipe cubrir las comisiones bancarias, impuestos o costos de transferencias (especialmente si son al exterior) y mantener actualizada la documentación requerida por las instituciones financieras.

En cuanto a la recuperación del capital, las cuotas de participación no son rescatables ante el Administrador. La tenencia de la cuota solo puede reducirse o finalizar mediante dos mecanismos:

1. Reducción parcial de capital: autorizada por la Asamblea de Inversionistas y ofrecida de manera proporcional a todos los partícipes.
2. Liquidación del Fondo: al cumplirse el plazo de vigencia o por las causales previstas en el Reglamento Interno.

Por lo tanto, la liquidez inmediata del inversionista está sujeta a la comercialización de sus cuotas en el mercado secundario de las Bolsas de Valores.

Escenarios de realización y liquidación del Fondo

El proceso de realización y liquidación del Fondo se fundamenta en la maduración del horizonte de inversión (hasta 12 años) o en la decisión estratégica de desinversión de los activos inmobiliarios (Lotes 34 y 26). Se contemplan los siguientes escenarios:

1. Desocupación significativa o terminación de contratos clave dado que el Fondo cuenta con 28 arrendatarios y los 10 principales generan el 88,43% de los ingresos, la salida prematura de estos actores clave activa un proceso de gestión de crisis:
 - El Comité Inmobiliario evaluará la viabilidad de reubicar nuevos arrendatarios bajo condiciones de mercado que aseguren la rentabilidad proyectada (TIR objetivo de 9,47%).
 - De no ser posible mantener la ocupación en niveles óptimos, la Asamblea de Inversionistas podrá decidir la venta anticipada de los inmuebles.
2. Escenario de Liquidación por Vencimiento de Plazo (Escenario Base) Al cumplirse el horizonte de 12 años desde el Punto de Equilibrio, el Administrador procederá con la enajenación de los activos:
 - Valor de Venta: El inmueble se ofrecerá al precio más alto que constare en dos avalúos independientes.
 - Aprobación de Venta: La venta de los inmuebles requiere la autorización expresa de la Asamblea de Inversionistas, previa recomendación del comité de inversiones.
 - Reparto Final: Una vez perfeccionada la venta y cancelados todos los pasivos, el remanente neto se distribuirá entre los partícipes proporcionalmente a sus cuotas.
3. Liquidación Anticipada por Enajenación Total Si antes de cumplirse el plazo de 12 años surge una oferta de compra por la totalidad de la Plaza Comercial que resulte beneficiosa para los inversionistas (superando, por ejemplo, los escenarios de plusvalía proyectados), la Asamblea podrá resolver la venta total. Esto conlleva la terminación inmediata del Fondo y el inicio de su fase de liquidación.

Proceso General de Liquidación Ante el acaecimiento de cualquiera de las causales previstas en el Reglamento Interno, el Administrador declarará la terminación del Fondo e iniciará su liquidación formal bajo los siguientes pasos:

- Realización de Activos: Enajenación de los inmuebles y liquidación de las inversiones financieras (excedentes AAA-).
- Cancelación de Pasivos: Pago prioritario de obligaciones con terceros, gastos operativos, honorarios de administración y tributos pendientes.
- Distribución de Remanentes: Reparto del producto neto entre los inversionistas según el valor patrimonial final.
- Rendición de Cuentas: Presentación de un informe final ante la Asamblea de Inversionistas, detallando la gestión y el resultado de la liquidación.
- Extinción Jurídica: Suscripción del Acta de Liquidación y cancelación de la inscripción de las cuotas en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores.

El Administrador queda facultado para realizar todos los trámites legales y administrativos necesarios para la extinción definitiva del Fondo, garantizando que el proceso sea transparente y se ajuste a la normativa del Mercado de Valores vigente.

Políticas de inversión y endeudamiento

El Fondo operará estrictamente dentro de los marcos legales establecidos en la Ley de Mercado de Valores y las resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, así como las directrices de su Reglamento Interno y las decisiones de su Comité de Inversiones.

Gestión de Liquidez y Excedentes: Los excedentes de liquidez temporal del Fondo se mantendrán en cuentas corrientes o de ahorros en instituciones financieras autorizadas que posean una calificación de riesgo mínima de AAA-. Asimismo, podrán invertirse en valores de renta fija inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores, incluyendo depósitos a plazo y títulos del Estado o del Banco Central del Ecuador, siempre que cumplan con la calificación de riesgo exigida por la normativa vigente para asegurar la preservación del capital.

Inversión Inmobiliaria: La adquisición y gestión de los activos inmobiliarios (Lotes 34 y 26 de la Plaza Comercial Occiplaza) están delimitadas por las recomendaciones técnicas del Comité Inmobiliario, órgano encargado de supervisar la idoneidad de los 28 arrendatarios y asegurar que las condiciones de mantenimiento y explotación de la plaza sean consistentes con el perfil de riesgo del Fondo. Toda decisión estratégica sobre los inmuebles deberá contar con el aval del Comité de Inversiones para garantizar la generación de flujos proyectada.

Endeudamiento y Gravámenes: Durante la Fase de Operación, el Fondo podrá contratar obligaciones financieras bajo límites estrictos, requiriendo siempre la autorización del Comité de Inversiones y la Asamblea de Inversionistas. El endeudamiento se registrará por dos techos financieros:

- **Apalancamiento:** No podrá superar el 50% de los activos totales.
- **Cobertura de Flujo:** El flujo operativo debe representar al menos el 115% del servicio de la deuda.

Los inmuebles y valores del Fondo deben mantenerse libres de gravámenes o limitaciones de dominio, salvo aquellos que se constituyan exclusivamente para garantizar créditos destinados al propio Fondo y autorizados por los órganos de gobierno correspondientes.

Protección Patrimonial: Se ratifica el aislamiento patrimonial del vehículo: el patrimonio del Fondo es independiente y autónomo, por lo que no responde ni podrá ser embargado por deudas personales de los inversionistas ni por obligaciones propias de la Administradora (Fiducia S.A.).

Asamblea General

La Asamblea es el órgano supremo del Fondo y representa la máxima instancia de decisión de los inversionistas. Su funcionamiento y atribuciones se rigen por lo siguiente:

- **Periodicidad y Convocatoria:** La primera sesión debe ser convocada por el Administrador (Fiducia S.A.) dentro de los 30 días posteriores a la certificación del Punto de Equilibrio, principalmente para la designación del Comité de Vigilancia. Posteriormente, se reunirá de forma ordinaria una vez al año, dentro de los primeros 120 días de cada ejercicio, para conocer el balance general y la rendición de cuentas.
- **Sesiones Extraordinarias:** Podrán ser convocadas por el Administrador, el Comité de Vigilancia o por inversionistas que representen al menos el 50% de las cuotas en circulación, cuando los intereses del Fondo lo exijan.
- **Quórum y Votación:** Para que una sesión sea válida en primera convocatoria, se requiere la presencia de más del 50% de las cuotas pagadas. En segunda convocatoria, la Asamblea sesionará con el número de inversionistas presentes. Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de las cuotas presentes, salvo en casos especiales (como reformas al reglamento o liquidación anticipada) donde el Reglamento exige el 100% de los votos de las cuotas pagadas.
- **Modalidad y Formalidades:** Las convocatorias se realizarán con al menos ocho días de anticipación mediante publicación en la página web del Administrador y otros medios previstos en la Ley. Las reuniones pueden celebrarse de forma presencial o a través de medios telemáticos. En cada sesión se elegirá un Presidente de entre los inversionistas, mientras que el Administrador actuará como secretario, siendo responsable de levantar las actas y llevar el registro de asistencia.
- **Estado Actual:** La primera Asamblea de Inversionistas se celebró por medios telemáticos el 24 de abril de 2026, dentro de los treinta días posteriores a la certificación del punto de equilibrio, conforme al numeral XII del Reglamento Interno. Se verificó la concurrencia del 100% de las cuotas en circulación —FARMAENLACE CÍA. LTDA. (51%), FARMIPAZ CÍA. LTDA. (24%), SAMAVALHOLDING S.A. (20%) y JOC SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL (5%)—, quedando legalmente instalada en primera convocatoria; actuó como presidenta la representante de FARMAENLACE CÍA. LTDA. y como secretario el Administrador. La Asamblea conoció y aprobó el informe de cumplimiento del punto de equilibrio financiero y legal; conoció y aprobó el informe del estado general del Fondo al inicio de la Fase de Operación —compraventa e inscripción del inmueble, contratación de la póliza de seguros y situación de los contratos de arrendamiento—, solicitando al Administrador continuar con la regularización y seguimiento de los contratos pendientes; y designó a los miembros del Comité de Vigilancia. PCR considera que la conformación oportuna de los órganos de gobierno y el nivel de participación registrado constituyen un elemento favorable para el control y la transparencia del vehículo.

Respecto de la gestión de arrendamientos informada a la Asamblea, a la fecha de la compraventa del inmueble el Fondo mantenía 28 contratos vigentes, de los cuales 26 (92,86% del total y 98,31% de la facturación) se encontraban regularizados, firmados y facturados, uno aceptado y en proceso de firma y uno con comentarios en revisión. Adicionalmente se informó sobre tres nuevos contratos con propuesta aceptada y en elaboración, que aportarían ingresos anuales futuros por US\$ 12.249,91.

Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia se constituye como el órgano de control interno del Fondo, actuando de forma independiente al Administrador (Fiducia S.A.). Está integrado por tres miembros elegidos por la Asamblea de entre los inversionistas o sus representantes, sin vinculación alguna con la Administradora ni sus empresas relacionadas.

Sus atribuciones y responsabilidades principales incluyen:

- **Fiscalización y Cumplimiento:** Velar por que el Administrador se ciña estrictamente a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores, al presente Reglamento Interno y a las políticas de inversión y endeudamiento aprobadas.
- **Vigilancia Patrimonial:** Supervisar la correcta administración de los activos inmobiliarios (Lotes 34 y 26) y verificar que los beneficios generados por los arrendamientos sean distribuidos conforme a la normativa.
- **Facultad de Convocatoria:** El Comité está facultado para convocar a la Asamblea General de Inversionistas a sesiones extraordinarias cuando existan asuntos urgentes que afecten el patrimonio o la marcha del Fondo.
- **Control de Hallazgos:** En caso de detectar incumplimientos o anomalías por parte del Administrador o de los órganos del Fondo, el Comité debe informar de inmediato a la Asamblea de Inversionistas y, de ser el caso, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- **Rendición de Cuentas:** Presentar anualmente a la Asamblea un informe detallado sobre su gestión de vigilancia y sus observaciones respecto al manejo del Fondo.

El Comité de Vigilancia asegura que los intereses de los partícipes estén protegidos mediante una supervisión continua de las decisiones tomadas por el Administrador y los Comités de apoyo.

Mediante resolución de la primera Asamblea de Inversionistas del 24 de abril de 2026 y el correspondiente acto de nombramiento suscrito por el Administrador, el Comité de Vigilancia quedó integrado, por el plazo de un (1) año por 3 inversionistas en su calidad de representantes y no relacionados con la Administradora. Los miembros

designados suscribieron la aceptación expresa del cargo y declararon no encontrarse incursos en inhabilidades legales, reglamentarias o conflictos de interés. A la fecha de corte del presente informe no se han reportado observaciones ni hallazgos por parte de este órgano.

Análisis de capacidad de pago del Arrendador

El flujo de caja y la sostenibilidad del Fondo de Inversión Colectivo Occiplaza 06 se fundamentan en la explotación de un portafolio de 28 contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de adquisición del inmueble, de los cuales 26, equivalentes al 92,86% del número de contratos y al 98,31% de la facturación se encuentran regularizados, firmados y facturados, uno aceptado y en proceso de firma y uno con comentarios en revisión. A ellos se suman tres nuevos contratos con propuesta aceptada y en elaboración, que aportarían ingresos anuales futuros por US\$ 12.249,91 y elevarían la base a 31 arrendatarios. La capacidad de pago de los arrendatarios no solo se evalúa por su historial, sino por la estructura de mitigación de riesgos integrada en cada contrato.

Análisis de Concentración y Exposición

La atomización del riesgo es una característica clave de este activo, permitiendo que la estabilidad del Fondo no dependa de una sola contraparte:

- **Segmentación del Flujo:** El 88,43% de los ingresos operativos proviene de los 10 arrendatarios con mayor superficie ocupada (anclas estratégicas). Estos clientes operan en sectores de baja ciclicidad como salud, servicios de seguridad, retail y consultoría especializada, lo que garantiza flujos estables incluso en entornos económicos volátiles.
- **Eficiencia de Ocupación:** El portafolio gestiona una superficie diversa que incluye desde consultorios médicos de 62 m² hasta locales comerciales que superan los 1,000 m², logrando una tasa de ocupación proyectada óptima.
- **Horizonte Contractual:** Existe una alta visibilidad de ingresos a largo plazo. Según el cronograma de vencimientos, el 95% de la superficie cuenta con contratos cuya vigencia se extiende de forma escalonada hasta los años 2030 y 2035, reduciendo significativamente el riesgo de reinversión o vacancia a corto plazo.

Comportamiento de Pago e Historial

- **Estado de Cartera Actual:** A la fecha del presente análisis, se confirma que el 100% de los arrendatarios se encuentra al día en sus obligaciones de pago. Este historial de cumplimiento refleja la solvencia de las contrapartes seleccionadas y la efectividad de la gestión administrativa previa a la conformación del Fondo.
- **Respaldo mediante Colateral Líquido:** El 100% de los contratos cuenta con depósitos de garantía. Este fondo de reserva equivale, en promedio, a dos meses de canon por contrato y actúa como respaldo líquido ante eventuales contingencias, asegurando que el flujo mensual no se vea interrumpido.

Estructura de Respaldo y Continuidad Legal

- **Ajustes de Valorización Real:** La totalidad de los contratos analizados incluye cláusulas de incremento anual (predominantemente del 4%). Esto asegura que la capacidad de pago exigida evolucione conforme a la inflación y la apreciación comercial del inmueble.
- **Continuidad Legal:** El traspaso de la propiedad al Fondo se ha estructurado para garantizar la vigencia de la relación arrendaticia y la continuidad inmediata de los cobros. Si bien la cláusula de "Condición resolutoria por transferencia de dominio" no está presente de forma explícita en la totalidad de los instrumentos, existe el compromiso formal de los arrendatarios de mantenerse en el inmueble bajo las condiciones de puntualidad actuales a pesar del cambio de propietario.

Disciplina Operativa y Gestión de Mora

El Administrador ejerce un control riguroso basado en las facultades otorgadas por los propios contratos:

- **Supervisión y Ejecución:** Se realiza un monitoreo periódico del recaudo. Los contratos facultan al Administrador para ejecutar multas y sanciones por mora (tasadas generalmente sobre el valor de la garantía), lo que incentiva el cumplimiento puntual.
- **Mitigación de Siniestralidad:** La independencia financiera de los 28 arrendatarios impide que el incumplimiento de un actor individual comprometa la estabilidad global del vehículo.

El análisis financiero de los principales arrendatarios evidencia, en términos generales, una adecuada capacidad para atender de manera recurrente los cánones de arrendamiento. La compañía dedicada a la distribución y comercialización de vehículos presenta el perfil financiero más sólido, sustentado en una elevada escala de ingresos y una generación de flujo operativo ampliamente positiva, que le permite absorber sus obligaciones financieras y operativas aun manteniendo un nivel relevante de apalancamiento. De manera similar, la empresa orientada a la prestación de servicios vinculados al bienestar mantiene una generación favorable de resultados y efectivo operativo, lo que compensa una estructura de liquidez relativamente ajustada y una participación importante de obligaciones asociadas a arrendamientos. En ambos casos, la capacidad de generación de recursos constituye un soporte suficiente para el cumplimiento de obligaciones recurrentes.

Por su parte, la empresa dedicada a la comercialización e importación de bienes mantiene una escala operativa y patrimonial importante y niveles adecuados de liquidez corriente; sin embargo, presenta una menor holgura financiera debido a la generación negativa de flujo operativo observada en el último período, la elevada concentración de sus activos corrientes en inventarios y una carga financiera significativa, pero mantiene un cumplimiento oportuno de sus operaciones. Finalmente, la entidad dedicada a la formación y capacitación aeronáutica y terrestre presenta una menor escala financiera y una liquidez corriente ligeramente inferior a la unidad, aunque mantiene resultados positivos y disponibilidades relevantes respecto de sus obligaciones de corto plazo.

Adicionalmente, los arrendamientos forman parte recurrente de su estructura de gastos, lo que evidencia capacidad histórica para absorber este tipo de obligaciones dentro de su operación. En conjunto, si bien existen diferencias en la fortaleza financiera individual, no se observan señales que permitan anticipar dificultades materiales en el cumplimiento de los cánones de arrendamiento, siendo el principal aspecto de seguimiento la evolución del flujo operativo y del endeudamiento de las contrapartes con menor holgura.

La capacidad financiera observada en las principales contrapartes respalda razonablemente la sostenibilidad de los ingresos por arrendamiento del Fondo, aspecto especialmente relevante considerando que los diez principales arrendatarios concentran el 88,43% de la facturación. A esta capacidad financiera se suma un comportamiento de pago favorable, dado que la totalidad de los arrendatarios se encontraba al día en sus obligaciones, mientras que los contratos disponen de depósitos de garantía equivalentes, en promedio, a aproximadamente dos meses de canon y contemplan mecanismos de incremento anual, predominantemente del 4%. Estos elementos mitigan parcialmente el riesgo derivado de la concentración y aportan previsibilidad a los flujos del vehículo. En consecuencia, se considera factible la continuidad de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento, aunque resulta prudente mantener un monitoreo periódico de la liquidez, generación de caja y endeudamiento de los principales arrendatarios, dado el peso que estos mantienen dentro de los ingresos totales del Fondo.

Situación financiera del Fondo

El Fondo de Inversión Colectivo Occiplaza 06 fue constituido el 29 de enero de 2026 e inició su Fase de Operación el 26 de marzo de 2026, tras la certificación del punto de equilibrio. Al 30 de junio de 2026 los activos totales ascendieron a US\$ 10.523.058,08, de los cuales US\$ 10.046.289,15 (95,5%) corresponden a activos no corrientes y US\$ 476.768,93 (4,5%) a activos corrientes. La composición del activo refleja la materialización del objeto del Fondo: las propiedades de inversión sumaron US\$ 9.807.951,87, equivalentes al 93,2% del activo total, integradas por terrenos por US\$ 2.841.460,01 y por edificaciones (centro comercial) por US\$ 6.971.459,99, netas de una amortización acumulada de US\$ 4.968,13. Se suman otros activos no corrientes por US\$ 238.337,28, correspondientes a los gastos de constitución y estructuración sujetos a amortización durante la vida del Fondo.

Dentro del activo corriente destaca el efectivo y equivalentes por US\$ 245.066,23, nivel que se explica por la acumulación de los cánones recaudados durante el trimestre, previo a la distribución de beneficios efectuada el 1 de julio de 2026. Los excedentes temporales de liquidez se canalizaron hacia dos depósitos a plazo en Banco del Pacífico S.A. por un total de US\$ 137.417,00, con vencimientos en mayo y junio de 2027, constituidos como respaldo de las garantías de los contratos de arrendamiento. Las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores totalizaron US\$ 70.485,73, monto acotado frente a la facturación mensual y consistente con el comportamiento de pago corriente de la base de arrendatarios.

En el pasivo, que totalizó US\$ 272.365,06, la partida más relevante corresponde a las garantías recibidas de los arrendatarios por US\$ 150.817,00, registradas como pasivo no corriente y equivalentes, en promedio, a cerca de dos meses de canon. El pasivo corriente ascendió a US\$ 121.548,06 e incluye provisiones por US\$ 22.356,26 (impuesto municipal, auditoría externa, avalúos y custodia de títulos), obligaciones con la administración tributaria por US\$ 24.264,54, depósitos recibidos por liquidar por US\$ 19.774,78 y cuentas por pagar a proveedores y por administración de portafolio por US\$ 55.152,48. Se destaca que el Fondo no mantiene obligaciones con instituciones financieras, por lo que su indicador de apalancamiento se ubica muy por debajo del límite de 50% previsto en el Reglamento Interno. El patrimonio neto alcanzó US\$ 10.250.693,02, compuesto por los aportes al fondo colectivo (US\$ 10.050.000,00) y los resultados acumulados del período (US\$ 200.693,02).

Estado de Situación Financiera (US\$)			
Cuenta	30-abr-2026	31-may-2026	30-jun-2026
Efectivo y equivalentes de efectivo	28.525,04	90.751,64	245.066,23
Inversiones en renta fija (depósitos a plazo)	-	75.000,00	137.417,00
Cuentas por cobrar y otros deudores	103.907,51	137.552,67	70.485,73
Servicios y otros pagos anticipados	9.416,01	8.514,53	7.642,13
Activos por impuestos corrientes	7.209,51	10.536,96	16.157,84
Activo corriente	149.058,07	322.355,80	476.768,93
Terrenos	2.841.460,01	2.841.460,01	2.841.460,01
Edificios (centro comercial)	6.971.459,99	6.971.459,99	6.971.459,99
(-) Amortización acumulada	-1.664,13	-3.339,37	-4.968,13
Propiedades de inversión	9.811.255,87	9.809.580,63	9.807.951,87
Otros activos no corrientes	236.796,28	236.796,28	238.337,28
Activo no corriente	10.048.052,15	10.046.376,91	10.046.289,15
Total Activo	10.197.110,22	10.368.732,71	10.523.058,08
Provisiones	8.149,20	13.435,41	22.356,26
Otras obligaciones corrientes	8.302,41	16.595,59	44.039,32
Otros pasivos corrientes	56.265,22	63.166,29	55.152,48
Pasivo corriente	72.716,83	93.197,29	121.548,06
Garantías de arrendatarios (no corriente)	8.145,75	91.005,00	150.817,00
Total Pasivo	80.862,58	184.202,29	272.365,06
Aportes fondo colectivo	10.050.000,00	10.050.000,00	10.050.000,00
Resultados acumulados	66.247,64	134.530,42	200.693,02
Total Patrimonio	10.116.247,64	10.184.530,42	10.250.693,02

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

En cuanto al desempeño, los ingresos por arriendos acumularon US\$ 306.581,07 entre el 24 de marzo y el 30 de junio de 2026, a los que se suman ingresos financieros por US\$ 1.055,75, para un total de ingresos de US\$ 307.636,82. Los gastos totales ascendieron a US\$ 106.943,80, determinando una utilidad neta del período de US\$ 200.693,02 y un margen neto de 65,2%. La estructura de gasto está dominada por el mantenimiento del inmueble (US\$ 57.000,00), partida de naturaleza no recurrente vinculada a la puesta a punto de la plaza comercial tras la adquisición, seguida por el impuesto municipal (US\$ 20.988,42), las comisiones por administración de portafolio, las amortizaciones, las pólizas de seguro, la custodia de títulos valor, los avalúos y la auditoría externa. Depurado el efecto de las partidas anuales y no recurrentes, la estructura de costos fijos del vehículo resulta acotada frente al flujo contractual de arriendos, lo que sustenta la sostenibilidad del margen en los siguientes ejercicios.

Estado de Resultados (US\$)			
Cuenta	30-abr-2026	31-may-2026	30-jun-2026
Ingresos por arriendos	101.780,10	203.717,37	306.581,07
Ingresos financieros	459,71	526,59	1.055,75
Total Ingresos	102.239,81	204.243,96	307.636,82
Gastos administrativos (tributos y amortizaciones)	8.655,33	14.758,93	24.454,54

Estado de Resultados (US\$)			
Cuenta	30-abr-2026	31-may-2026	30-jun-2026
Administración de portafolio y custodia	7.073,70	14.398,57	21.554,18
Otros gastos operativos	20.263,14	40.556,04	60.935,08
Total Gastos	35.992,17	69.713,54	106.943,80
Utilidad neta del período	66.247,64	134.530,42	200.693,02

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Los excedentes de liquidez se mantienen invertidos en instrumentos de renta fija de una institución financiera local, en línea con la política de inversión del Reglamento Interno, que exige una calificación de riesgo mínima de AAA-. Al 30 de junio de 2026 el portafolio se compone de dos certificados de depósito a plazo con un valor de compra de US\$ 137.417,00, intereses acumulados por US\$ 596,04 y un valor futuro de US\$ 144.831,94. Ambos instrumentos respaldan las garantías recibidas de los contratos de arrendamiento.

Portafolio de inversiones al 30 de junio de 2026 (US\$)			
Institución	Valor de compra	Tasa nominal	Vencimiento
Banco del Pacífico S.A.	75.000,00	5,35%	25-may-2027
Banco del Pacífico S.A.	62.417,00	5,35%	07-jun-2027
Total	137.417,00	5,35%	-

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Proyecciones del Fondo

Estado de Resultados Proyectado

El Fondo Occiplaza 06 se constituye como un vehículo de inversión colectiva diseñado para captar capital destinado a la adquisición y explotación de activos inmobiliarios comerciales de alta plusvalía. Su funcionamiento es cíclico y estructurado: tras la adquisición de la Plaza Comercial, el Fondo gestiona el recaudo de rentas de una base ya establecida de arrendatarios, distribuyendo los beneficios netos de forma periódica. El valor para el inversionista no solo reside en el flujo de caja mensual, sino en la preservación del capital y su apreciación final, consolidándose mediante la venta del activo al cierre del horizonte de inversión.

El modelo de rentabilidad del Fondo se fundamenta en un flujo de ingresos predecible y una estructura de costos optimizada.

De acuerdo con el Estado de Resultados proyectado, los Ingresos por Arriendos presentan un comportamiento robusto, superando el millón de dólares anuales desde el primer ejercicio completo. Gracias a los mecanismos de ajuste contractual del 4% anual, estos ingresos escalan de forma sostenida hasta alcanzar aproximadamente US\$ 1,57 millones en el año 12.

En cuanto a la eficiencia, los Gastos de Administración (que engloban honorarios fiduciarios, seguros, auditorías y custodia) se mantienen en niveles controlados, permitiendo que el margen operativo se expanda. Esto asegura que la Utilidad Neta no solo sea positiva desde el inicio, sino que demuestre una capacidad de crecimiento orgánico que protege la inversión frente a presiones inflacionarias.

Estado de Resultados Proyectado													
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	feb-38
Ingresos por Arriendos	1.047.525	1.304.353	1.337.614	1.369.575	1.400.756	1.429.118	1.458.544	1.485.167	1.513.275	1.536.801	1.557.551	1.577.965	264.783
Gastos de Administración	368.041	483.449	483.869	484.299	484.518	484.740	485.227	485.190	485.418	485.648	486.143	486.114	71.597
Gastos de Administración y Mantenimiento	268.880	325.128	325.494	325.974	326.189	326.407	326.836	326.849	327.073	327.300	327.738	327.759	52.877
Mantenimiento Bolsa y CPMV	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	5.010	0
Impuestos	69.912	124.336	124.335	124.340	124.344	124.348	124.351	124.355	124.358	124.362	124.364	124.367	13.982
Custodia	7.688	9.232	9.232	9.232	9.233	9.233	9.233	9.233	9.233	9.234	9.234	9.234	1.547
Amortización Gastos Iniciales	16.552	19.743	19.797	19.743	19.743	19.743	19.797	19.743	19.743	19.743	19.797	19.743	3.191
Utilidad Operacional	679.484	820.904	853.745	885.276	916.238	944.377	973.316	999.977	1.027.857	1.051.153	1.071.408	1.091.852	193.185
Gastos Financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por Intereses	4.438	5.294	5.308	5.294	5.294	5.294	5.308	5.294	5.294	5.294	5.308	5.294	856
Otros Ingresos (Gastos)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta del año	683.922	826.198	859.053	890.570	921.532	949.671	978.625	1.005.270	1.033.151	1.056.446	1.076.716	1.097.146	194.041

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

El desempeño del Fondo al 30 de junio de 2026 considera que el vehículo inició su Fase de Operación el 26 de marzo de 2026 y que la facturación de arriendos comenzó en abril de 2026, por lo que el corte recoge únicamente el primer trimestre del ejercicio proyectado. Los ingresos por arriendos acumulados alcanzaron US\$ 306.581,07,

equivalentes al 33,09% del presupuesto anual de US\$ 926.481,00, nivel plenamente coincidente con la proporción del año transcurrido en fase operativa y sin desviaciones respecto de los flujos contractuales pactados con los arrendatarios.

En cuanto a los gastos, los de administración acumularon US\$ 106.933,16, equivalentes al 33,82% del presupuesto anual. Su ejecución ligeramente superior a la de los ingresos responde al reconocimiento de partidas de carácter anual o no recurrente —principalmente el mantenimiento del inmueble asociado a la puesta a punto de la plaza comercial, el impuesto municipal y las provisiones de auditoría externa y avalúos— y no a una desviación estructural del gasto operativo. Como resultado, la utilidad operacional se ubicó en US\$ 199.647,91, con un margen operacional de 65,1% sobre los ingresos por arriendos del período y una ejecución de 32,71% frente al presupuesto anual.

Por su parte, los ingresos bancarios ascendieron a US\$ 1.055,75, provenientes de los rendimientos de las cuentas operativas y de los depósitos a plazo constituidos en mayo y junio de 2026, con una ejecución de 38,59% frente al presupuesto anual. Los gastos bancarios fueron marginales (US\$ 10,64) y el Fondo no registró gastos financieros, al no mantener endeudamiento con instituciones financieras. Con ello, la utilidad neta acumulada alcanzó US\$ 200.693,02, equivalente al 32,74% de la utilidad proyectada para 2026 (US\$ 613.035,28), lo que confirma el cumplimiento del presupuesto operativo del Administrador.

Ejecución del Estado de Resultados a junio 2026 (US\$)			
Estado de Resultados	Real jun-26	POP 2026	Ejecución
Ingresos por arriendos	306.581,07	926.481,00	33,09%
(-) Gastos de administración	106.933,16	316.150,00	33,82%
Utilidad operacional	199.647,91	610.332,00	32,71%
(+) Ingresos bancarios	1.055,75	2.736,00	38,59%
(-) Gastos bancarios	10,64	32,00	33,25%
Utilidad Neta	200.693,02	613.035,28	32,74%

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Flujo de Efectivo Proyectado

El análisis del Flujo de Efectivo es donde se evidencia la verdadera fortaleza del Fondo: su capacidad para convertir la operación inmobiliaria en liquidez inmediata para el inversionista. Un aspecto diferenciador de este modelo es que, tras cubrir los gastos de activación y el servicio de financiamiento, el Flujo Operativo Neto se estabiliza con una robusta capacidad de generación de ingresos. A partir del segundo año, la generación de caja se sitúa sobre los US\$ 820 mil, manteniendo una pendiente ascendente que supera el millón de dólares anuales en los años finales.

Esta solidez de caja garantiza el pago de dividendos de forma prioritaria. El flujo operativo es lo suficientemente holgado para cumplir con todas las obligaciones del Fondo y, simultáneamente, entregar beneficios mensuales a los partícipes sin interrupciones. Finalmente, el flujo del Año 12 incorpora la venta del inmueble, estimada en \$9.8 millones, lo que permite un evento de liquidez masiva donde se devuelve el capital invertido junto con la plusvalía acumulada, cerrando un ciclo de rentabilidad integral.

Flujo de Efectivo Proyectado													
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	feb-38
Flujo Operativo	679.484	820.904	853.745	885.276	916.238	944.377	973.316	999.977	1.027.857	1.051.153	1.071.408	1.091.852	193.185
Gastos de Activación	-237.080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inmuebles	-9.812.920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.812.920
Flujo de Inversión	-10.050.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.812.920
Aportes Cuota Habientes	10.050.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10.050.000
Ingresos Financieros	4.438	5.294	5.308	5.294	5.294	5.294	5.308	5.294	5.294	5.294	5.308	5.294	856
Pago de Préstamos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	-614.004	-826.387	-856.360	-887.900	-918.870	-947.302	-976.108	-1.003.023	-1.030.731	-1.054.750	-1.075.011	-1.095.835	-286.060
Total Flujo de Financiamiento	9.440.434	-821.093	-851.052	-882.606	-913.576	-942.009	-970.799	-997.729	-1.025.437	-1.049.456	-1.069.703	-1.090.542	-10.335.205
Movimiento	69.918	-189	2.693	2.670	2.662	2.369	2.517	2.248	2.421	1.697	1.705	1.310	-329.100
Caja Inicial	0	86.470	106.024	128.514	150.927	173.332	195.444	217.758	239.749	261.913	283.353	304.855	325.908
Amortización y Depreciaciones	16.552	19.743	19.797	19.743	19.743	19.743	19.797	19.743	19.743	19.743	19.797	19.743	3.191
Caja Final	86.470	106.024	128.514	150.927	173.332	195.444	217.758	239.749	261.913	283.353	304.855	325.908	0

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Resumen de Escenarios

Para garantizar un análisis de riesgo riguroso, se han modelado diversos escenarios de estrés que evalúan cómo se comportaría el pago de beneficios ante eventualidades del mercado.

Los Supuestos del Modelo

El análisis parte de un Escenario Base de cumplimiento total y plantea variaciones estratégicas:

Supuestos Escenarios				
Escenarios	Arriendo	Precio Inmueble	Ingresos Totales 12 Años	Valor Inmuebles
Escenario Base	Sin pérdida de arriendo	Sin variación del precio	17.346.595,47	9.812.920,00
Escenario 1	Pérdida de uno de los arrendatarios que representa el 10% de los ingresos desde el año 3	Sin variación del precio	15.611.935,93	9.812.920,00
Índice de Desviación			-10,00%	0,00%
Escenario 2	Sin pérdida del arriendo	Desvalorización del inmueble en 25%	17.346.595,47	7.359.690,00
Índice de Desviación			0,00%	-25,00%
Escenario 3	Pérdida de uno de los arrendatarios que representa el 10% de los ingresos desde el año 3	Desvalorización del inmueble en 15%	15.611.935,93	8.340.982,00
Índice de Desviación			-10,00%	-15,00%
Escenario 4	Sin pérdida del arriendo	Valorización del inmueble en 25%	17.346.595,47	12.266.150,00
Índice de Desviación			0,00%	25,00%

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

La conclusión financiera se sintetiza en la capacidad de retorno total, integrando los pagos de dividendos anuales y la liquidación final.

La TIR del 9,69% del escenario base posiciona al Fondo como una alternativa de inversión premium. Lo más destacable es el Escenario 3 (Estrés Mixto): incluso combinando vacancia y desvalorización del activo, el Fondo arroja una TIR del 7,73%. Este "piso" de retorno confirma que, aun en condiciones adversas, la capacidad del Fondo para generar flujos y pagar dividendos se mantiene vigente, ofreciendo una seguridad superior a la de otros activos de riesgo.

Retorno Inversionistas		
Escenarios	TIR Inversionista	Rentabilidad Promedio
Escenario Base	9.69%	9.47%
Escenario 1	8.53%	8.37%
Escenario 2	8.43%	9.59%
Escenario 3	7.73%	8.37%
Escenario 4	10.79%	9.59%

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Evolución de las cuotas de participación

El Fondo de Inversión Colectivo Occiplaza 06 colocó la totalidad de su monto máximo, esto es 10.050.000 cuotas de participación con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, alcanzando un patrimonio inicial de US\$ 10.050.000,00. Conforme al Reglamento Interno, los beneficios netos se distribuyen de manera mensual a partir de la certificación del punto de equilibrio, por lo que el rendimiento del partícipe se materializa a través de pagos periódicos en efectivo y no únicamente mediante la apreciación del valor de la cuota. El número de cuotas en circulación se mantuvo constante durante todo el período analizado.

Desde el punto de vista de rentabilidad y desempeño, el valor de la cuota pasó de US\$ 1,00000000 al inicio de la Fase de Operación a US\$ 1,01996945 al 30 de junio de 2026, lo que representa un crecimiento del 2,00% en el trimestre. Sobre la base de cálculo empleada por el Administrador, el retorno del período equivale a una rentabilidad acumulada de 7,90% anualizado, nivel consistente con la rentabilidad proyectada de 7,99% para el cierre de 2026. La trayectoria de la cuota muestra un crecimiento orgánico y sostenido, sin retrocesos mensuales, sustentado en la regularidad de la recaudación de los cánones de arrendamiento y en la ausencia de eventos de deterioro en el activo inmobiliario.

Evolución del valor de la cuota de participación			
Concepto	30-abr-2026	31-may-2026	30-jun-2026
Cuotas en circulación	10.050.000	10.050.000	10.050.000
Patrimonio neto (US\$)	10.116.247,64	10.184.530,42	10.250.693,02
Utilidad acumulada (US\$)	66.247,64	134.530,42	200.693,02
Valor de la cuota (US\$)	1,00659180	1,01338611	1,01996945
Rentabilidad acumulada	0,66%	1,34%	2,00%

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

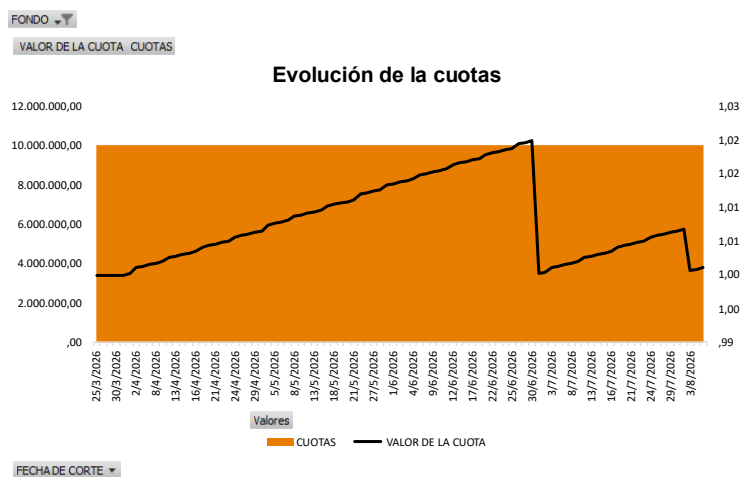
En cumplimiento de la política de distribución prevista en el Reglamento Interno, el 1 de julio de 2026 el Fondo procesó a través de DECEVALE el primer pago de beneficios a los inversionistas por un total de US\$ 200.693,02, correspondiente a los rendimientos generados durante abril, mayo y junio de 2026. El pago se realizó en proporción a las cuotas de participación de cada inversionista y sin afectar la capacidad operativa del Fondo, que mantuvo una posición de liquidez suficiente para atender sus obligaciones corrientes.

Distribución de beneficios abril – junio 2026 (US\$)

Período	Rendimiento	Rentabilidad	Fecha de pago
01-04-2026 al 30-04-2026	66.247,64	7,90%	01-jul-2026
01-05-2026 al 31-05-2026	68.282,78	7,90%	01-jul-2026
01-06-2026 al 30-06-2026	66.162,60	7,90%	01-jul-2026
Total distribuido	200.693,02	7,90%	01-jul-2026

Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

El Fondo mantiene una alta calidad crediticia y una muy baja probabilidad de incumplimiento, sustentada en una base atomizada de contratos de arrendamiento con contrapartes de capacidad de pago favorable, en la propiedad directa de un activo inmobiliario comercial en operación y ubicación consolidada, en la existencia de depósitos de garantía equivalentes en promedio a dos meses de canon y en la ausencia total de endeudamiento financiero, lo que deja los flujos operativos íntegramente disponibles para la distribución de beneficios. La rentabilidad proyectada del Fondo para el cierre de 2026, de acuerdo con el presupuesto operativo del administrador, asciende a 7,99%, nivel consistente con el desempeño observado durante el primer trimestre de operación.



Fuente: FIDUCIA S.A. / Elaborado por: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Durante el período comprendido entre marzo y agosto de 2026, el valor de la cuota del Fondo de Inversión Colectivo Occiplaza 06 presentó una evolución asociada a la generación y posterior distribución de los rendimientos del activo inmobiliario. Partiendo de un valor inicial de US\$1,0000, la cuota aumentó progresivamente hasta alcanzar aproximadamente US\$10,25 millones el 30 de junio de 2026, resultado de la acumulación de los ingresos provenientes principalmente de los cánones de arrendamiento. Al cierre de junio, el patrimonio alcanzó US\$10,25 millones frente a un patrimonio inicial de US\$10,05 millones, con un valor exacto de la cuota de US\$1,01996945.

La reducción del valor de la cuota observada a inicios de julio no corresponde a un deterioro patrimonial ni a volatilidad del portafolio, sino al efecto de la distribución de los rendimientos acumulados. En particular, el 1 de julio de 2026 se procesó mediante DECEVALE el pago de US\$200,64 mil en dividendos, correspondiente a la rentabilidad generada entre abril y junio, tras lo cual la cuota retornó a niveles cercanos a US\$1,00 e inició nuevamente su proceso de acumulación. Este comportamiento es consistente con la política de distribución periódica de beneficios del Fondo y permite que el valor de la cuota fluctúe alrededor de su valor base conforme se generan y distribuyen los resultados.

Por su parte, el número de cuotas en circulación se mantuvo constante en 10,05 millones durante todo el período analizado, por lo que las variaciones observadas en el valor unitario no responden a cambios en el número de participaciones, sino principalmente a la acumulación de resultados y su posterior distribución a los inversionistas. En este sentido, la evolución de la cuota refleja adecuadamente la naturaleza del Fondo: un vehículo orientado a generar rentas periódicas mediante la explotación del activo inmobiliario, más que a acumular permanentemente los rendimientos dentro de su patrimonio.

Metodología utilizada

- Metodología de calificación de riesgo para fondos de inversión colectivos (Ecuador).

Información utilizada para la Calificación

- Informe de Factibilidad
- Información de los cánones de arriendo
- Información Cualitativa del Fondo
- Reglamento Interno del Fondo
- Otros papeles de trabajo

Limitaciones Potenciales para la calificación

La entidad proporcionó la información acorde al requerimiento solicitado, de acuerdo con los plazos y tiempos estimados; por lo que, no se presentó ningún tipo de limitación.