

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO ROSADO MANTA 02

Comité No.: 133-2026

Fecha de Comité: 08 de mayo de 2026

Informe con Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2026

Quito – Ecuador

Equipo de Análisis

Mgt. 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	Resolución SCVS
Fondo de Inversión Colectivo Rosado Manta 02	AAA	N/A Calificación Inicial	N/A Calificación Inicial

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

Racionalidad

El Comité de Calificación PCR decide mantener la calificación "AAA" al Fondo de Inversión Colectivo Rosado Manta 02, con información al 31 de marzo de 2026. La calificación se sustenta en su estructura conservadora, basada en un activo inmobiliario de renta arrendado mediante contrato de largo plazo a un arrendatario de alta solvencia, lo que genera flujos estables y predecibles. Adicionalmente, los excedentes de liquidez se invierten en instrumentos de renta fija con calificaciones AAA- o superiores, reforzando el bajo perfil de riesgo. Se valora, además, la capacidad de gestión de Fiducia S.A., reflejada en su solidez financiera, cumplimiento regulatorio y desempeño operativo sostenido, factores que respaldan la adecuada administración del fondo y su enfoque prudencial. El presente informe corresponde a la calificación inicial del Fondo, el cual se encuentra en proceso de estructuración y autorización ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con expectativa de rentabilidad promedio del 8,23% anual de acuerdo con el modelo financiero proyectado para los quince (15) años de vigencia.

Resumen Ejecutivo

- Objetivo del Fondo:** El Fondo de Inversión Colectivo Rosado Manta 02 tiene como objetivo la adquisición del complejo logístico industrial ubicado en el Km 5 de la vía Montecristi – Portoviejo, provincia de Manabí, cuenta con una superficie total de 39.285,00 m². El inmueble será arrendado a Tiendas Tuti TTDE S.A. en virtud de un contrato de arrendamiento de largo plazo (15 años), cuyos cánones constituyen la fuente principal de ingresos del Fondo. A través de estos flujos, el Fondo busca generar ingresos periódicos para la distribución trimestral de beneficios a los inversionistas, complementados con la inversión de excedentes de liquidez conforme a la política de inversión, priorizando la estabilidad patrimonial y una rentabilidad sostenida.
- Estructura del Fondo:** El Fondo es administrado por Fiducia S.A., quien actúa como administrador operativo y fiduciario, conformando el patrimonio mediante la colocación pública de cuotas de participación en el mercado de valores ecuatoriano. Los recursos captados se destinan íntegramente a la adquisición del inmueble y a la gestión operativa del activo arrendado a Tiendas Tuti TTDE S.A. Los flujos provenientes del canon de arrendamiento constituyen la fuente principal de ingresos del Fondo, con los cuales se cubren los gastos operativos recurrentes y se distribuyen beneficios a los partícipes a prorrata de su participación. La operación se rige por políticas claras de inversión, liquidez, valuación y avalúos periódicos independientes del inmueble.
- Factibilidad del proyecto:** El Fondo se sustenta en un contrato de arrendamiento de largo plazo (15 años) suscrito con Tiendas Tuti TTDE S.A., único arrendatario del inmueble, lo que otorga visibilidad sobre los flujos futuros durante todo el horizonte de inversión. Esta estabilidad se ve reforzada por las cláusulas estrictas ante eventuales incumplimientos previstas en el contrato, que incluyen mecanismos de penalidad equivalentes a seis meses de canon ante terminación anticipada, lo que permite asegurar la continuidad del flujo de ingresos durante el período de transición y búsqueda de un nuevo arrendatario. Las proyecciones muestran flujos de caja positivos y crecientes a una tasa contractual del 2% anual, con gastos operativos acotados que permiten sostener la distribución de dividendos de manera prioritaria. Los ejercicios de sensibilidad confirman que, incluso ante una vacancia parcial en el año 7 o desvalorización del activo de hasta el 25%, el Fondo mantiene una capacidad sólida de generación de flujos. Tiendas Tuti TTDE S.A., parte del Grupo Económico El Rosado, presenta una sólida capacidad de pago sustentada en su escala operativa dentro del retail ecuatoriano.
- 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 8,30% y una rentabilidad promedio del 8,23%. Bajo el Escenario 3 (estrés mixto), que combina una vacancia parcial de ocho meses en el año 7 con una desvalorización del activo del 15%, el vehículo mantiene un "piso" sólido con una TIR del 7,63% y una rentabilidad promedio del 8,13%, evidenciando que las cláusulas contractuales de penalidad y la calidad del arrendatario actúan como un blindaje efectivo para la continuidad de los dividendos. En el escenario de valorización del inmueble del 25% al cierre, la TIR se eleva hasta el 9,12%.
- 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. Asimismo, el patrimonio administrado ha mostrado una trayectoria de crecimiento desde la autorización y puesta en marcha de sus instrumentos, lo que confirma su capacidad de administración y continuidad operativa en el mercado de valores.

Perfil del Fondo Colectivo

El Fondo, de naturaleza tipo FIBRA, tiene por objeto adquirir el inmueble descrito para arrendarlo conforme a lo establecido en el Reglamento Interno y en los contratos respectivos; los excedentes de liquidez temporal se invertirán según la política de inversión definida en el propio Reglamento. Su patrimonio se conforma mediante oferta pública de cuotas de participación, libremente negociables y no rescatables, las cuales se inscriben como valores de oferta pública en el Catastro Público del Mercado de Valores y deben registrarse en la Bolsa de Valores de Quito o de Guayaquil antes de su colocación, manteniéndose dicho registro vigente hasta la liquidación del Fondo, con el objeto de asegurar un mercado secundario. El número de cuotas se incrementa con la suscripción y pago durante el período de colocación y solo puede reducirse por decisión de la Asamblea (reducción parcial) o por la liquidación del Fondo, sin exceder el plazo máximo de colocación fijado por el Reglamento y la ley.

El activo subyacente es un complejo logístico industrial de 39.285 m² ubicado en el Km 5 de la vía Montecristi – Portoviejo, parroquia Las Palmas, cantón Montecristi, provincia de Manabí. El conjunto comprende un galpón industrial, oficinas y servicios, parqueadero vehicular, infraestructura especial, áreas exteriores de circulación y maniobra, áreas de limpieza y bodega, y cerramiento perimetral. Los avalúos técnicos califican el estado de conservación como aceptable y reportan acceso directo a vía de alto tránsito que conecta la ciudad con el puerto, lo que favorece su accesibilidad y valor estratégico para actividades de almacenamiento, distribución y logística. El contrato contempla un arriendo de largo plazo a Tiendas Tuti TTDE S.A. con opción de compra a favor del Titular, estableciendo una rentabilidad promedio del 8,23% anual.

De acuerdo con la legislación vigente, los ingresos que obtenga el Fondo se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta, y el Fondo deberá presentar una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de las retenciones en la fuente que correspondan al momento de la distribución de beneficios a los inversionistas.

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

- Administrador: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Estructurador financiero: ProBrokers Casa de Valores S.A.
- Arrendatario: Tiendas Tuti TTDE S.A.
- Comité de Inversiones: órgano de administración nombrado por el Administrador, encargado de definir las políticas de inversión del Fondo y supervisar el cumplimiento de sus disposiciones.
- Comité de vigilancia: Por constituirse
- Custodio: Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
- Calificadora: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Monto máximo

El capital inicial del Fondo se conformará íntegramente con aportes de inversionistas mediante la colocación pública de cuotas de participación inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores. En la Fase Inicial el Fondo no utilizará apalancamiento; en la Fase de Operación podrá evaluar endeudamiento con resguardos, sujeto a los límites de apalancamiento del 45% (deuda financiera / activos totales) y de cobertura mínima del 115% (flujo de caja operativo anual / obligaciones financieras anuales). El Monto Máximo de la emisión asciende a US\$ 13.535.000, dividido en 13.535.000 cuotas de participación de US\$ 1,00 cada una, homogéneas en sus características, que serán registradas en la Bolsa de Valores antes de su colocación, manteniéndose dicho registro hasta la liquidación del Fondo.

Atentamente,

Econ. Yoel Acosta

Gerente General

Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S. A.