

Ecuador
Segundo Seguimiento

Fondo de Inversión Colectivo FIBRA ECU01

Calificación

abril-2026
AAA

Definición de Calificación:

AAA: 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.

Administradora del Fondo:
FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Fundamento de la calificación

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings S.A. ha decidido mantener la calificación de AAA a las cuotas de participación del Fondo de Inversión Colectivo FIBRA ECU01. Esta calificación se sustenta en la capacidad técnica, operativa y financiera de la fiduciaria, en las características estructurales que mitigan los principales riesgos inherentes al fondo, y en la calidad del portafolio de inversión. Al momento del análisis, el desempeño operativo del Fondo se encuentra dentro de los parámetros esperados, manteniendo niveles de riesgo y rentabilidad acordes con su planificación.

Desde nuestro punto de vista, y considerando las particularidades del fondo evaluado, la fiduciaria FIDUCIA S.A. demuestra una excelente capacidad técnica, operativa y económica. Sus principales ejecutivos cuentan con amplia experiencia en el sector financiero, en el ámbito real de la economía, y en la gestión fiduciaria y de fondos de inversión. El administrador dispone de sistemas de información, infraestructura y recursos tecnológicos adecuados para el cumplimiento de sus funciones. Además, sus estados financieros evidencian solvencia patrimonial y resultados positivos sostenidos en el tiempo.

Los inmuebles adquiridos por el Fondo se encuentran completamente terminados y arrendados bajo contratos vigentes con arrendatarios que han demostrado puntualidad en los pagos y estabilidad en la ocupación. Los contratos más relevantes por monto tienen plazos remanentes de entre 3 y 4 años, con tarifas ajustables anualmente y cláusulas de penalización por incumplimiento. Respecto al riesgo de fluctuación en el valor de los inmuebles, este se mitiga mediante el mecanismo de adquisición pactado, que establece como límite el menor valor entre dos avalúos comerciales independientes. Cabe destacar que la adquisición realizada en 2019 se efectuó a un precio inferior al valor de los avalúos, lo que permitió al Fondo registrar ganancias significativas por revaluación. Adicionalmente, los arrendatarios han realizado inversiones permanentes en las oficinas arrendadas, y el edificio cuenta con una ubicación estratégica y características constructivas destacadas.

El pasivo financiero del Fondo, correspondiente al nuevo financiamiento utilizado para la adquisición de propiedades, tiene un plazo de amortización de cerca de 9 años. Una vez cancelado en su totalidad, el 100% de los activos del Fondo será propiedad de los partícipes.

El riesgo de daños a la infraestructura por desastres naturales o terceros está cubierto mediante un seguro Todo Riesgo, que protege el patrimonio del Fondo. Asimismo, cada arrendatario cuenta con un seguro de responsabilidad civil para cubrir posibles daños a terceros dentro de sus instalaciones.

Se han realizado escenarios de estrés que contemplan incrementos en gastos financieros y operativos, así como afectaciones en los ingresos por desocupación de inmuebles. Los resultados de estos análisis indican una alta probabilidad de que la rentabilidad del Fondo se mantenga positiva, por lo que el riesgo de inversión, dentro del horizonte previsto, se considera bajo. Además, el riesgo de refinanciamiento del pasivo está mitigado por el plazo del crédito y por la flexibilidad operativa del administrador para adaptarse a distintas condiciones.

La estructura administrativa y la posición de liquidez del Fondo FIBRA ECU01 se mantienen estables y no han sido afectadas por el entorno macroeconómico adverso a nivel local.

Contactos:

Carlos Ordóñez, CFA
(5932) 226 9767 ext. 105
cordonez@bwratings.com

Luis Andrango
(5932) 226 9767 ext.113
landrango@bwratings.com

ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN

El fondo de inversión colectivo FIBRA ECU01 emitió cuotas de participación, que son instrumentos de renta variable, por lo cual, el fondo no garantiza los rendimientos específicos que pueda generar, ni la devolución del capital.

Las calificaciones otorgadas a fondos colectivos y otros instrumentos de renta variable no son comparables con las calificaciones otorgadas a instrumentos de renta fija. En este sentido, la calificación del fondo se basa en un análisis prospectivo de los factores cualitativos y cuantitativos de riesgo y sus mitigantes. Se analizará el enfoque estratégico del fondo, su política y filosofía de inversión, procesos operativos y recursos tecnológicos, experiencia de la administración y la fiduciaria a cargo, así como la calidad de portafolio de inversiones. Adicionalmente, se evaluará el plan de negocios en distintos escenarios de estrés, para determinar la sensibilidad de los retornos frente a cambios propios de la estructura financiera del fondo y sistemáticos.

En el análisis financiero, la calificadora se enfoca en los distintos riesgos a los que puede estar expuesto el fondo y sus mitigantes, para estimar el riesgo de que los partícipes no recuperen al menos su capital invertido al final del horizonte de inversión. No obstante, lo dicho no puede interpretarse como una garantía de ningún tipo respecto al desempeño del fondo y la rentabilidad mínima que genera.

Las calificaciones de fondos de BWR no incluyen el *riesgo de evento*, definido como un acontecimiento no anticipado de carácter natural o social y de baja probabilidad de ocurrencia. Importantes riesgos de eventos para fondos incluyen cambios repentinos, dramáticos e inesperados en los precios o la liquidez de los mercados financieros y decisiones regulatorias adversas, cambios en la administradora de fondos, fraude u otros desajustes imprevistos en el control interno y gobierno corporativo, así como litigaciones y liquidaciones masivas impulsadas por factores previamente mencionados, u otros motivos. Este tipo de eventos se considerarán en la calificación en la medida en que ocurran.

La calificación otorgada considera un horizonte de inversión de largo plazo, acorde al plazo hasta la liquidación del fondo. El riesgo de mercado y/o liquidez proveniente de la salida anticipada a través de la venta de las cuotas de participación en el mercado de valores no es un factor considerado en la calificación.

PERFIL DEL FONDO

Fondo Colectivo de Inversión Inmobiliaria de Largo Plazo

El Fondo de Inversión Colectivo Fibra ECU01 fue constituido el 16 de abril de 2019, mediante la resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00004148, y registrado en el Catastro Público del Mercado de Valores el 6 de junio de 2019, bajo el número 2019.Q.11.002606.

Su objetivo principal es invertir en la adquisición de bienes inmuebles, seleccionados por el Comité Inmobiliario y aprobados por el Comité de Inversiones. Los activos adquiridos están destinados al arrendamiento a personas jurídicas, nacionales o extranjeras, que cumplan con los requisitos mínimos definidos por el Comité Inmobiliario.

El Fondo también puede invertir sus excedentes de liquidez no destinados a la compra de inmuebles, conforme a lo establecido en su política de inversión contenida en el reglamento interno.

La administración del Fondo está a cargo de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, entidad ecuatoriana legalmente autorizada para actuar como fiduciaria en negocios fiduciarios, procesos de titularización y administración de fondos de inversión.

En agosto de 2019, el Fondo realizó una oferta pública de 1,860 cuotas de participación en la Bolsa de Valores de Quito, con un valor nominal de USD 1,000 cada una. Estas cuotas no son rescatables, y su reducción solo puede efectuarse mediante una reducción parcial instruida por la Asamblea de Inversionistas, ofrecida a todos los partícipes. En caso de que un inversionista desee liquidar su participación, deberá hacerlo a través del mercado secundario, mediante las bolsas de valores nacionales.

De acuerdo con la legislación vigente, los ingresos generados por el Fondo están exentos del pago de impuesto a la renta.

Las principales contrapartes del Fondo se mantienen sin cambios desde su constitución.

Portafolio Inmobiliario

En julio de 2019, el Fondo adquirió 26 oficinas ubicadas en los pisos 6, 9, 10, 12, 13 y 14 del Edificio Torre Seis, junto con 87 parqueaderos y 16 bodegas, totalizando 4,343.48 m² de construcción en obra gris.

Posteriormente, en diciembre de 2024, se incorporaron 6 oficinas adicionales, 20

parqueaderos y 36 bodegas en el mismo edificio. Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión fueron registradas al valor de revalorización, según el avalúo realizado el 24 de noviembre de 2024, alcanzando un total de USD 11.96 millones.

Las adecuaciones y remodelaciones de los inmuebles están a cargo de los arrendatarios, conforme a los términos establecidos en los contratos de arrendamiento.

A la fecha de elaboración del presente informe, los principales inmuebles que conforman el portafolio del Fondo Fibra ECU01 se encuentran arrendados a empresas de alto perfil, tanto nacionales como internacionales, lo que contribuye positivamente a la estabilidad de los ingresos del fondo. Los arrendatarios actuales incluyen: Boehringer Ingelheim del Ecuador, Embajada de Francia, Aon Risk Services S.A., PricewaterhouseCoopers del Ecuador, PWC Asesores Empresarial, Medicamenta Ecuatoriana S.A. Adicionalmente, mediante la cesión de contratos de arriendo desde el Fideicomiso Corpo Seis al Fondo de Inversión Fibra ECU01, se incorporan los siguientes arrendatarios: AON Risk Services del Ecuador S.A., Textiles Confortline S.A., Procter & Gamble Ecuador, Semaica Tools SL, Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. (Semaica), GLM Asesoría Corporativa GLMAC S.A.S., Ptiethoven Tower International Ecuador S.A., Compañía Francesa de Seguros para el Comercio Exterior (COFACE) - Sucursal Ecuador S.A., DSV Airysea S.A., Farmacéutica Exeltis Ecuador S.A., Torre 6, Medicamenta, Contract Workplaces Ecuador. La presencia de estos arrendatarios, muchos de ellos multinacionales y líderes en sus respectivos sectores, refuerza la calidad del portafolio y la estabilidad de los flujos de ingresos del fondo.

Entorno Económico y Sectorial

El entorno macroeconómico de Ecuador presenta signos de recuperación tras un periodo de contracción en 2024 cuando el PIB se redujo en 2%, como consecuencia de la crisis energética, cierres de pozos petroleros, la elevada inseguridad y la incertidumbre política previa a las elecciones de inicios del año 2025. Las últimas cifras publicadas por el Banco Central del Ecuador (BCE) prevén un crecimiento del 3.73%, impulsado por la no recurrencia de todos los eventos indicados, el aumento de las exportaciones no petroleras y la recuperación del consumo de los hogares. De cumplirse esa estimación la economía recuperará

el nivel de producción que mantenía en el año 20231.

Indicador	2022	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (proy)
Producto Interno Bruto (PIB)	5.87%	1.83%	-1.94%	3.73%	2.50%
Exportaciones	7.85%	0.82%	0.79%	6.45%	3.20%
Importaciones	9.55%	0.07%	1.46%	3.92%	2.10%
Consumo final Gobierno	1.39%	1.84%	0.27%	0.04%	1.00%
Consumo final Hogares	6.00%	3.63%	-1.65%	2.74%	2.10%
Formación Bruta de Capital Fijo	9.19%	0.13%	-2.01%	5.58%	3.30%

Fuente: BCE
Elaboración: BWR

Según los datos publicados por el BCE en marzo 2024, la economía ecuatoriana registró un crecimiento interanual de 3.40% en el cuarto trimestre de 2025. Este desempeño estuvo impulsado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares (+2.94%) y al mayor dinamismo de las exportaciones no petroleras (+13.76%).

A nivel sectorial, 16 de las 20 ramas de actividad económica reportaron variaciones positivas, lo que evidencia una mejora generalizada en la estructura productiva nacional durante el período analizado. No obstante, cabe señalar que estas cifras aún no incorporan los efectos de las paralizaciones registradas en septiembre de 2025, derivadas del incremento en el precio del diésel, las cuales podrían moderar el crecimiento del tercer trimestre.

En lo que respecta a la inflación, según datos del INEC a diciembre 2025, esta cerró en 1.91%, con un incremento de 1.38 p.p. respecto al mismo mes del 2024, cuando se ubicó en 0.53%, esto refleja que la eliminación del subsidio al diésel no ha tenido una incidencia significativa en este indicador. Adicionalmente, la canasta básica cerró con un costo de USD 819.01, presentando un incremento de USD 21.04 frente a diciembre 2024.

Por otro lado, en lo transcurrido del año 2025 y después de la reelección del actual Gobierno, la economía ecuatoriana muestra mayor estabilidad respaldada por la ejecución de acciones alineadas al programa del Fondo Monetario Internacional (FMI), con el que se concretó un financiamiento de USD 5,000 millones. Esto, unido a una menor percepción de riesgo de los inversionistas internacionales, ha contribuido a la reducción del riesgo país, que a la fecha de emisión de este informe llegó a situarse por debajo de los 700 puntos, siendo este su menor nivel en los últimos años.

En cuanto a la situación fiscal, en el año 2025 el SRI alcanzó una recaudación record de USD 21,500 millones, lo que representa un incremento del

1 <https://www.forbes.com.ec/columnistas/mas-alla-dato-n80368>

6.8% con respecto al 2024². El incremento del ingreso por IVA en 10.27% con respecto al mismo periodo del 2024 permitió que la recaudación de este impuesto alcanzara USD 11,077 millones. Adicionalmente, la recaudación de impuesto a la renta aumento un 6.1% y la recaudación por ISD presenta un incremento marginal de 1%³. No obstante, la brecha estructural entre ingresos y gastos continúa siendo relevante, lo que obliga a mantener el fondeo de organismos multilaterales y a aplicar ajustes tributarios temporales como el nuevo impuesto sobre utilidades.

A diciembre 2025, el sector petrolero continua con la tendencia decreciente, la producción petrolera estatal disminuyó 8.71% y la privada lo hizo en 2.65%. La caída en la producción es causada por emergencias operativas en los campos, mantenimientos programados de varias instalaciones y fenómenos naturales.

Por otro lado, la calificación de riesgo crediticio de largo plazo del país otorgada por Fitch Ratings subió a B- en febrero 2026, como resultado de menores necesidades de financiamiento, regreso exitoso a los mercados financieros, una mejora en la estructura de la deuda, incremento de las reservas internacionales y a una economía más estable.

Fitch considera que Ecuador pasó de una situación de estrés financiero inmediato a una de mayor estabilidad y acceso a financiamiento, aunque sigue siendo un crédito de alto riesgo. Adicionalmente, en noviembre 2025 Fitch también subió la calificación de la deuda de Ecuador de CCC+ a B- debido a una mayor estabilidad económica en el país que se traduciría en mayores posibilidades de pago⁴.

Podemos mencionar que las reservas internacionales actualmente se han recuperado y presentan niveles superiores a los observados antes de la pandemia, debido a varios factores como son la recuperación del financiamiento del exterior, un flujo neto positivo de capitales del sector privado y un saldo neto positivo en las bóvedas del Banco Central (por el mayor uso de medios de pago electrónico por parte de la población).

Gráfico 1



Fuente: BCE

Elaboración: BWR

Por último, en noviembre 2025 la asamblea aprobó la Proforma del Presupuesto General del Estado para el año 2026, este presenta un cuadro de consolidación fiscal gradual, que ocasiona un déficit global estimado en USD 5,413MM (3.9% del PIB), que es inferior al déficit del 4.4% del año 2025⁵. El presupuesto total asciende a USD 46,255MM, con más del 60% orientado a educación, salud, protección social y seguridad. Por otro lado, se espera que la deuda pública consolidada represente el 59% del PIB, y la intención a futuro es que se establezca en esos niveles y posteriormente baje. El Gobierno espera colocar USD 3,000 MM en bonos soberanos en mercados internacionales y recibir fondos de multilaterales por USD 7,397 millones⁶. Este nuevo financiamiento permitiría controlar el costo de la deuda, mejorar el perfil de vencimientos y cubrirse ante shocks económicos externos e internos.

Economía mundial

La economía mundial continúa ajustándose en un entorno caracterizado por la moderación de la inflación, condiciones financieras aún restrictivas y persistente incertidumbre geopolítica y comercial. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, el crecimiento global se ubicó en 3,3% en 2024 y 3,2% en 2025, y se proyecta una leve recuperación hacia 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027, reflejando una mayor resiliencia de la actividad económica respecto a lo anticipado previamente. Este desempeño continúa por

² <https://www.primicias.ec/economia/recaudacion-sri-crecimiento-iva-impuestos-ocasionales-noboa114298-114298/>

³ <https://www.sri.gob.ec/estadisticas-generales-de-recaudacion-sri>

⁴ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-upgrades-ecuador-lt-instruments-at-b-assigns-recovery-rating-of-rr3-removes-uco-21-11-2025>

⁵ <https://www.primicias.ec/economia/daniel-noboa-proforma-presupuesto-asamblea-nacional-108332/>

⁶ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/ecuador-recurrira-deuda-sostener-presupuesto-2026/>

debajo del promedio histórico de largo plazo, con una expansión moderada en las economías avanzadas, cercana al 1,5%-1,7%, afectadas por condiciones monetarias restrictivas y baja productividad, mientras que las economías emergentes y en desarrollo mantienen un crecimiento superior al 4%, impulsadas principalmente por Asia. La inflación global ha seguido una trayectoria descendente como resultado de la normalización de las cadenas de suministro y de políticas monetarias contractivas, aunque persisten presiones en el componente de servicios y divergencias entre países. No obstante, el Banco Mundial advierte que los riesgos a la baja continúan siendo relevantes, incluyendo tensiones geopolíticas, fragmentación del comercio internacional, elevados niveles de endeudamiento público y vulnerabilidades en el sistema financiero.

En este contexto, los organismos internacionales subrayan la importancia de fortalecer la credibilidad de las políticas macroeconómicas mediante marcos fiscales sostenibles, políticas monetarias prudentes e instituciones sólidas. La resiliencia observada en varias economías emergentes responde, en parte, a mejoras en sus fundamentos macroeconómicos, incluyendo una mayor acumulación de reservas internacionales y regímenes monetarios más creíbles, lo que ha contribuido a mitigar presiones cambiarias. Sin embargo, el creciente uso de políticas industriales orientadas a fortalecer sectores estratégicos plantea desafíos en términos de eficiencia, sostenibilidad fiscal y potenciales distorsiones en el comercio internacional. En conjunto, el entorno global continúa demandando la implementación de reformas estructurales que impulsen el crecimiento potencial, refuercen la estabilidad macroeconómica y fortalezcan la capacidad de respuesta ante shocks externos.

Economía Latinoamericana

La economía de América Latina y el Caribe mantiene un crecimiento bajo y heterogéneo en un contexto global desafiante. De acuerdo con la CEPAL⁷ la región creció aproximadamente 2,2% en 2024 y se proyecta una desaceleración a 1,8% en 2025, reflejando limitaciones estructurales y un entorno externo menos favorable. Esta dinámica es consistente con estimaciones del Fondo Monetario Internacional, que también apuntan a un crecimiento moderado y por debajo de otras regiones emergentes. En materia de precios, la inflación regional ha continuado descendiendo

desde los niveles elevados observados en 2022-2023, como resultado de políticas monetarias restrictivas, la normalización de los precios internacionales y menores presiones de demanda, aunque con trayectorias diferenciadas entre países. No obstante, en varias economías la inflación subyacente, especialmente en servicios, muestra mayor persistencia, en línea con lo señalado por el Fondo Monetario Internacional.

Sin embargo, la región continúa enfrentando desafíos estructurales significativos. El bajo crecimiento potencial, la limitada inversión y la débil productividad siguen condicionando el desempeño económico. A esto se suman riesgos externos asociados a la desaceleración del comercio global, la fragmentación geoeconómica y la volatilidad de los mercados financieros internacionales. Asimismo, persisten vulnerabilidades fiscales, caracterizadas por elevados niveles de deuda y reducidos espacios de política, lo que podría amplificar el impacto de mayores costos de financiamiento, particularmente en economías con marcos institucionales más frágiles. En este contexto, los organismos internacionales coinciden en la necesidad de fortalecer la credibilidad de las políticas macroeconómicas, consolidar las finanzas públicas y avanzar en reformas estructurales orientadas a dinamizar la inversión, mejorar la productividad y aumentar la resiliencia frente a choques externos.

Sectorial de Construcción y Cartera de Vivienda

El sector de la construcción está estrechamente vinculado al entorno macroeconómico, debido al uso intensivo en capital y mano de obra, enfocado en inversiones de mediano y largo plazo, por lo que es una de las primeras industrias en verse afectada durante los ciclos económicos de recesión y una de las últimas en recuperarse debido a la necesidad de planificación y comienzo de ciclos de inversión.

Este sector registró una contracción entre 2024 y 2025 que se ve reflejado en la ejecución de los proyectos inmobiliarios donde presenta una disminución según las estadísticas de edificaciones a construir del 14.8% (dato obtenido de los permisos de construcción aprobados por los GADs que puede aprobar la construcción de una o varias edificaciones). Las principales provincias con desarrollo de proyectos inmobiliarios son Guayas con el 30.23% y pichincha con el 15.39%, este

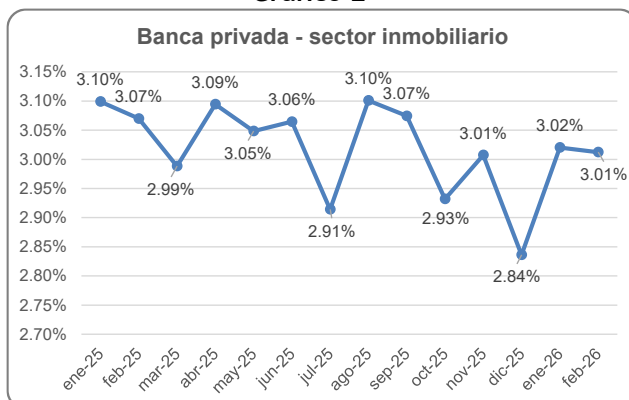
⁷ https://www.cepal.org/es/publicaciones/84460-balance-preliminar-economias-america-latina-caribe-2025?utm_source=chatgpt.com

último ha presentado una recuperación posterior afectación presentada en el 2023.

La (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador) comunicó que según las cifras de sus encuestas a diciembre 2025 que el crédito hipotecario creció un 2.7% (USD 42.5MM) en comparación con el periodo del 2024, en total se colocaron USD 1,640MM. Las instituciones privadas incrementaron su participación sobre el crédito hipotecario al 71% (USD 1,161MM) mientras que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) disminuyó su participación hasta situarse en el 29% (USD \$476MM).

En ese rango de tiempo, esta institución pasó de tener una participación en las colocaciones del 67% a una menor del 29% para este tipo de créditos. Esta disminución es resultado de las condiciones macroeconomías adversas de los últimos años y a la decisión del BIESS de concentrarse en la concesión de créditos quirografarios, por ser un producto más rentable y con una gestión de cobro menos compleja.

Gráfico 2



En el caso del sistema financiero privado vemos un indicador de morosidad que oscila entre 3.10% y 2.84%, las variaciones son mínimas, al cierre de febrero el indicador se sitúa en 3.01%; la cartera hipotecaria del BIESS muestra un indicador de 12.39% (diciembre 2025).

Mercado de fondos colectivos de inversión inmobiliaria

Con corte a marzo del 2026, en el mercado ecuatoriano existen un total de 13 fondos colectivos destinados a la inversión en activos inmobiliarios. Su estructura financiera y operativa mantiene similitud con los REITS (Real Estate Investments Trust) del mercado estadounidense, las FIBRAS de los mercados mexicanos y fondos inmobiliarios en otros países de Latinoamérica.

Los REITS son sociedades anónimas, en su mayoría, que fueron instituidos desde inicios de los años sesenta como una forma societaria que permite a pequeños y medianos inversores obtener beneficios generados de la tenencia de bienes raíces sin tener que comprar un inmueble directamente.

Los fondos inmobiliarios o REITS poseen bienes inmuebles y obtienen beneficios derivados de los mismos o de operaciones relacionadas con ellos. Los activos que pueden poseer este tipo de fondos son edificios de oficinas, centros comerciales, departamentos, hospitales, hoteles, casas, entre otros. Se puede apreciar que en los mercados más desarrollados los fondos inmobiliarios tienden a especializarse según el tipo de activo que gestionan.

La rentabilidad de este tipo de fondos está dada principalmente por la valoración de bienes inmuebles de su propiedad, así como por los dividendos provenientes de los flujos de arrendamiento y/o venta de dichos activos.

Administración del Fondo

Experiencia fiduciaria y de administración

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante, Fiducia o la Administradora) será la entidad responsable de la administración de la presente titularización. En nuestro criterio, la fiduciaria cuenta con una infraestructura técnica y humana adecuada, así como experiencia relevante, para desempeñarse exitosamente como agente de manejo del fideicomiso analizado en este informe.

El 28 de febrero de 2013, Fiducia fue autorizada para administrar fondos de inversión y representar fondos internacionales, conforme a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

La misión institucional de Fiducia es generar y administrar negocios fiduciarios y de inversión, con un enfoque en el servicio, la innovación y la independencia, contribuyendo al desarrollo sostenible del país. La entidad cuenta con una sólida trayectoria en la administración de fondos.

Los altos ejecutivos de la Administradora son profesionales con amplia experiencia en el sector financiero y real de la economía, y en la administración fiduciaria y de fondos de inversión, aspecto positivo para la gestión del portafolio administrado.

Tanto los miembros del Directorio como las principales gerencias cuentan con formación profesional y experiencia para ejecutar sus funciones.

Evaluación Operativa y Tecnológica

Fiducia mantiene una infraestructura tecnológica robusta, adecuada para la administración de fondos y fideicomisos. La contabilidad de cada fondo es independiente y los activos están debidamente identificados y custodiados. El equipo tecnológico es de última generación continuamente actualizados con parches automáticos con seguridad licenciada de alto nivel.

La infraestructura de procesamiento y almacenamiento está centralizada en un Data Center regional con presencia en 20 países, que ofrece servicios de conectividad, nube, housing y recuperación de datos. Fiducia mantiene un contrato de servicios gestionados que incluye respaldos diarios, semanales, mensuales y anuales, así como un Plan de Contingencia que permite restaurar sus sistemas en un plazo estimado de 3 horas desde su Centro de Cómputo Alterno en Guayaquil.

La plataforma tecnológica incluye un sistema especializado para la administración contable y operativa de fondos y fideicomisos, compuesto por módulos interconectados que permiten compartir información, evitar redundancias y gestionar de forma independiente cada patrimonio. También se utiliza una plataforma BPM para modelar y automatizar procesos internos, lo que mejora la eficiencia, competitividad y capacidad de respuesta de la organización.

Para la gestión del talento humano, Fiducia emplea el sistema COMPERS, que permite monitorear competencias y desempeño. Su imagen institucional es positiva, respaldada por una baja rotación de personal clave y un equipo ejecutivo con amplia experiencia en los sectores financiero, real y fiduciario. Además, promueve la capacitación continua de su personal. En el ámbito legal, cuenta con el respaldo de la plataforma LEXIS, que proporciona acceso actualizado a la normativa ecuatoriana.

La empresa también dispone de un portal electrónico y una aplicación móvil que permiten a los inversionistas consultar información y autogestionar sus inversiones.

Fortaleza financiera y rentabilidad

La administradora presenta incremento en sus niveles de ingresos para el 2025 donde alcanza los \$17MM Su nivel de rentabilidad es estable con utilidades positivas recurrentes que alcanzan los \$3.4MM lo que evidencia su rentabilidad y solidez financiera. Mantiene un patrimonio neto de USD 17.05MM y como fiduciaria administra negocios fiduciarios por un total de USD 2,680 millones,

dentro de lo cual se encuentran USD 577MM titularizaciones de cartera.

El reglamento interno del fondo establece las políticas de inversión, cuya supervisión está a cargo del Comité de Inversiones, conformado por cinco miembros principales y cinco suplentes. Entre los titulares se encuentran la Directora Jurídica, la Gerente de Negocios, la Gerente de Tesorería, el Gerente de Finanzas Corporativas y el Gerente de Fondos de Inversión.

Este comité se reúne mensualmente para analizar aspectos clave como: cambios en la calificación de riesgo de los emisores, plazos de colocación, diversificación y concentración por emisor, disponibilidad de liquidez, duración del portafolio, y cumplimiento normativo, incluyendo límites por grupo económico.

El proceso de selección de valores se basa en informes internos que evalúan riesgos y características de cada oportunidad de inversión, los cuales son revisados y aprobados por la Comisión de Inversiones.

Esta comisión, presidida por el Gerente General, se reúne semanalmente con al menos cinco de sus siete miembros: Gerente General, Gerente de Negocios, Gerente de Riesgos, Gerente de Fondos de Inversión, Gerente de Finanzas Corporativas, Gerente de Tesorería y Analista de Riesgos.

Desempeño Financiero del Fondo

Desempeño General

A la fecha de revisión, el desempeño del Fondo es positivo tanto a nivel operativo como financiero. En el balance auditado del año 2020, se incluye la reestructuración de saldos de los estados financieros al cierre del año 2019, por la incorporación del saldo de las propiedades de inversión del fondo, considerando el registro del avalúo realizado el 19 de marzo de 2019, reclasificación que se efectuó únicamente para fines comparativos y no tuvo incidencia en la determinación del Impuesto a la Renta del período 2019.

Las propiedades adquiridas se encuentran completamente terminadas y arrendadas, con contratos vigentes que oscilan entre 1 y 10 años, bajo tarifas fijas y cláusulas de penalización por incumplimiento. Los arrendatarios son empresas de alto perfil, lo que minimiza el riesgo de vacancia y contribuye a la estabilidad de los ingresos.

El 24 de diciembre de 2024, el Fondo concretó la adquisición de 36 bodegas, 6 oficinas y 20 parqueaderos ubicados en el edificio Torre 6, por

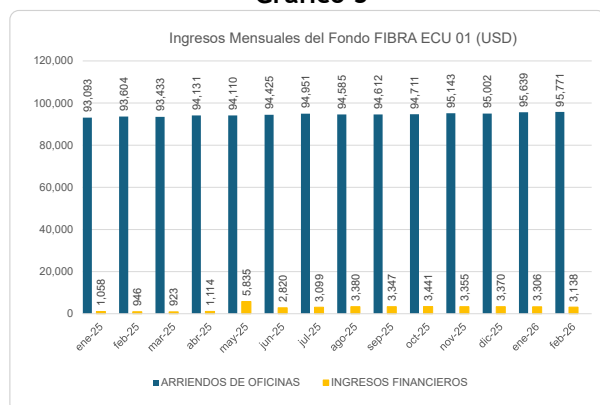
un valor de USD 1.24 millones, mediante escritura pública suscrita con el Fideicomiso Corpo Seis.

Al cierre de diciembre de 2025, el activo neto del Fondo FIBRA ECU01 asciende a USD 15.04MM, impulsado principalmente por el registro de propiedades de inversión revaluadas en noviembre de 2024. El principal componente del activo corresponde a oficinas, estacionamientos, bodegas y terrenos de propiedad del Fondo, con un valor contable de USD 14.09 MM, lo que representa el 93.70% del total. El 6.3% restante corresponde a activos corrientes, el principal rubro es inversiones que representa el 5.14% del activo total.

Los pasivos del Fondo suman USD 5.07 millones, de los cuales el 94.95% corresponde a obligaciones de financieras con Banco internacional por USD 4.44MM (incluye pasivo de largo plazo y porción corriente); El 3.10% corresponden a garantías recibidas de arrendatarios y un anticipo de USD 53M recibido por la venta de parqueaderos 288 y 289. El patrimonio neto al corte asciende a USD 9.87MM, compuesto en un 18.83% por aportes de los partícipes y un 65.88% por superávit de revaluación de propiedades. El Fondo cuenta desde su constitución con 5 partícipes, siendo estas personas jurídicas. El mayor partícipe concentra el 46.77% del capital del Fondo.

En cuanto a los ingresos, estos alcanzaron USD 1.38MM al cierre de diciembre de 2025 y USD \$199MM hasta febrero de 2026, provenientes del arrendamiento de los inmuebles en Torre Seis. Adicional presenta ingresos financieros que obtiene el Fondo FIBRA ECU01 corresponden a intereses por depósitos a plazo que a la fecha de corte suman USD 6.44M. Esta inversión está colocada en Banco Internacional, cuya calificación de riesgo es AAA- por lo que se consideran de bajo riesgo

Gráfico 3

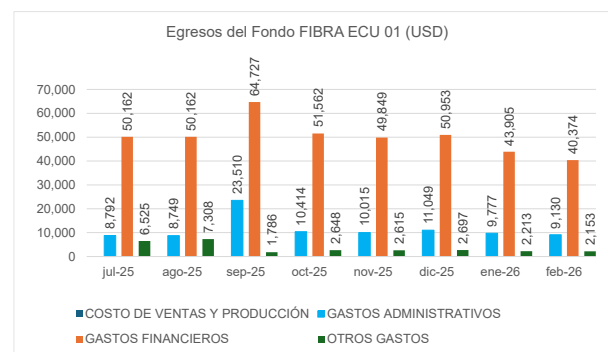


Fuente: Fiducia S.A.

Elaboración: BankWatch Ratings S.A.

En relación con los gastos, están conformados por gastos financieros (78.4%), administrativos (17.6%), y otros gastos (4.1%). Dentro de los gastos administrativos se incluyen el gasto por la administración del Fondo, las primas de seguros adquiridos, gasto de notarias e impuestos municipales, entre otros. Los gastos se encuentran acorde a lo planificado.

Gráfico 4



Fuente: Fiducia S.A.

Elaboración: BankWatch Ratings S.A.

En el año 2019, el Fondo FIBRA ECU01 contrató dos operaciones de crédito con Banco Internacional por un monto total de USD 5 millones, destinadas a financiar la adquisición de los primeros inmuebles para su funcionamiento. Estos créditos tenían vencimientos programados entre los años 2028 y 2029.

En abril de 2025, dichas obligaciones fueron precanceladas, utilizando recursos provenientes de un nuevo crédito por USD 5 millones otorgado por la misma entidad financiera. Este nuevo financiamiento fue pactado con una tasa inicial del 8.20%, sujeta a reajuste anual.

Parte de estos recursos también se destinó a cancelar el saldo pendiente al mes de febrero de 2025, registrado como cuentas por pagar a corto plazo por USD 1.11 millones, correspondiente a la compra de propiedades de inversión realizada en diciembre de 2024 al Fideicomiso Corpo Seis. Cabe señalar que este pasivo fue inicialmente registrado por USD 1.24 millones.

El Fondo ha operado de manera continua desde el año 2019, generando ingresos operacionales conforme al cumplimiento de los contratos de arrendamiento establecidos con sus arrendatarios.

A la fecha de corte del análisis, el desempeño del fondo se encuentra alineado con lo establecido en su planificación financiera. En este contexto, y considerando el cumplimiento de los ingresos y gastos operacionales proyectados, se han

desarrollado escenarios de estrés que contemplan situaciones hipotéticas:

- Escenario base: considera los ingresos actuales de los contratos de arriendo (contratos iniciales y cesión de contratos) y gastos operacionales actuales ajustados en función de las condiciones de los contratos vigentes y un incremento de 1% a largo plazo; el gasto financiero proyectado bajo la nueva operación de crédito otorgada al Fondo en abril de 2025, y otros ajustes puntuales en egresos proyectados de acuerdo con el criterio de la calificadoradora.
- Escenario 2: reajuste de valores de arriendo con una disminución anual del 20% desde el año 2029, mientras los egresos se mantienen en los mismos niveles que el escenario base.
- Escenario 3: ajuste en gastos operacionales del 15% desde el año 2027, y en los siguientes períodos del 1%.
- Escenario 4: Salida, en el año 2027, del arrendatario más importante, que a la fecha de corte representa 22.6% del total de ingresos por arriendo, con un impacto de 12 meses por desocupación. Este escenario contempla también el incremento de 15% en los gastos operativos susceptibles a variar en el tiempo desde al año 2027, y en los siguientes períodos el ajuste es del 1%.
- Escenario 5: Considerando la significativa importancia del costo financiero en la estructura de gastos del fondo, y el hecho de que la tasa de interés de los créditos se ajusta anualmente, se analizaron distintos escenarios de estrés de la tasa de interés, con el fin de determinar el impacto en la liquidez y rentabilidad del fondo por incrementos significativos en esta variable. Es importante indicar que la tasa efectiva máxima para el subsegmento Productivo Corporativo se ubica en 10.49%, por lo cual el fondo estaría protegido, mientras no se modifiquen dichos límites. Los resultados que se mostrarán en párrafos posteriores consideran ajustes temporales de hasta 2% en la tasa de financiamiento e incrementos permanentes de 1%.

Para todos los escenarios analizados, se considera un horizonte de inversión de 10 años desde la fecha de corte, y distintos supuestos de valor terminal del fondo, suponiendo la venta de sus propiedades al final de dicho plazo. Como inversión inicial se utilizó el valor del patrimonio neto del fondo a la fecha de corte, por lo cual el análisis no está considerando la rentabilidad

histórica, que ha sido significativa de acuerdo con lo mostrado en párrafos anteriores.

A continuación, se presentan las tasas internas de retorno que arroja dicho análisis:

Escenarios	Valor terminal de propiedades al final del horizonte de inversión				
	80.00%	90.00%	100.00%	110.00%	120.00%
1	5.20%	6.28%	7.26%	8.16%	9.01%
2	3.63%	4.80%	5.87%	6.84%	7.75%
3	4.82%	5.92%	6.92%	7.84%	8.70%
4	4.66%	5.76%	6.76%	7.68%	8.54%
5	4.69%	5.79%	6.79%	7.71%	8.57%

El reglamento interno del fondo establece la responsabilidad del Comité de Inversiones de negociar las condiciones financieras necesarias para atender los mejores intereses de los inversionistas, y por otro lado, la administración dispone de flexibilidad suficiente para tomar medidas para salvaguardar el interés de los inversionistas, incluyendo la posibilidad de liquidar activos anticipadamente para disminuir el apalancamiento y en el caso de una afectación por tasa de interés, en último término ajustar el plazo de vigencia del fondo en función de lograr una ampliación del plazo del financiamiento y por tanto un menor servicio de la deuda.

Desempeño Operativo del Fondo

Los arrendatarios mantienen vigentes sus contratos de seguros contra daños a terceros y a la propiedad. Con ello, se mitigan posibles gastos por siniestros dentro de las instalaciones.

El informe de auditoría externa, efectuado por BDO Ecuador a dic-2025 no presenta salvedades en relación con la situación financiera del Fondo. Adicionalmente, el auditor certifica que el Fondo no mantiene contingentes legales en calidad de demandado o demandante, y no se han aplicado sanciones al Fondo, sus directores o administradores por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), ni otras autoridades administrativas. En adición, la firma auditora comprobó que el Administrador del Fondo ha cumplido en relación con lo dispuesto en la ley, normas complementarias y en el Reglamento.

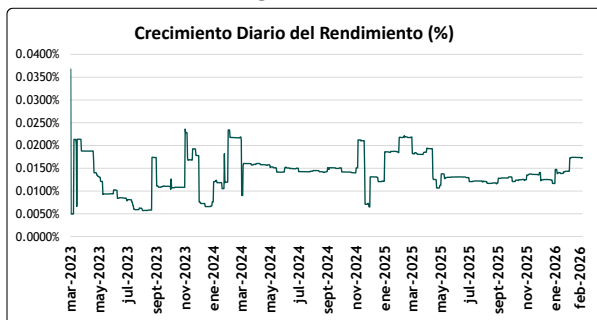
La composición del Fondo por partícipes a febrero 2026 no registra cambios y se mantiene conformado por 5 partícipes. En abril de 2025, los miembros del Comité Inmobiliario cambiaron, mientras que la conformación del Comité de Inversiones se mantiene estable.

VOLATILIDAD DEL FONDO

Volatilidad histórica de rendimiento diario del Fondo

Desde inicios del fondo no presenta negativos. Durante los 27 últimos meses hasta la fecha corte (fondo creado en noviembre 2023), los rendimientos diarios muestran una distribución estándar de 0.4501%. En dicho periodo han alcanzado un mínimo de 0.00494% en mayo 2025 y un máximo de 11.87695% en diciembre 2025 (superávit por revalorización de activos).

Gráfico 5

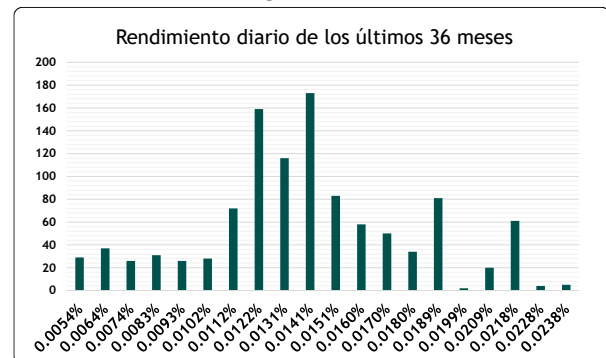


Fuente: Fiducia S.A.
Elaboración: BankWatch Ratings

Finalmente, es relevante señalar que, debido a la baja transaccionalidad del mercado de valores ecuatoriano, la normativa de valoración de inversiones establece mecanismos específicos para la determinación del valor razonable de los instrumentos. En este sentido, el vector de precios elaborado por las bolsas de valores solo incorpora instrumentos con suficiente actividad de mercado y no incluye inversiones de corto plazo. Por ello, los instrumentos del portafolio del fondo con vencimientos menores a un año se valoran mediante el método de la tasa de interés efectiva, mientras que, de existir inversiones con plazos superiores, estas serían valoradas conforme a la normativa aplicable, según su clasificación contable, y utilizando el vector de precios cuando corresponda.

En el caso del fondo, el portafolio está concentrado mayormente en instrumentos financieros con plazos mayores a un año (depósitos a plazo).

Gráfico 6



Fuente: Fiducia S.A.
Elaboración: BankWatch Ratings S.A.

Opinión Legal sobre el Proceso Operativo del Fondo FIBRA ECU01

Hemos recibido una opinión legal independiente de que el reglamento interno del FONDO FIBRA ECU01 y su proceso de constitución cumplen con los requisitos señalados en el artículo 78 de la Ley de Mercado de Valores.

Adicionalmente, se ratifica la capacidad legal de Fiducia S.A. para desempeñar sus funciones como administradora del fondo.

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles que el fondo compró al inicio de la fase de operación cuentan con una cláusula que permite la cesión de los beneficios del contrato a terceros, siempre que exista un cambio en la titularidad de los inmuebles, sin que ello conlleve a un cambio en las condiciones ya establecidas o implique una causal de terminación de estos.

FONDO DE INVERSION COLECTIVO FIBRA ECU 01							
	BDO Ecuador	ETL Global	ETL Global	ETL Global	BDO Ecuador	BDO Ecuador	Interno
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA							
Cifras en USD	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	feb-26
ACTIVOS	12,595,811	12,463,255	12,293,410	12,196,243	13,456,040	15,015,301	15,047,661
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	204,946	258,417	161,237	56,808	49,756	115,404	110,950
ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	300,000	139,846	147,932	150,000	144,155	712,864	717,864
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	4,349	6,851	5,533	8,942	12,809	16,280	27,941
OTRAS POR COBRAR A CLIENTES	102,465	77,238	0	0	22,068	28,215	28,282
IMPUESTOS PREDIALES PAGADOS POR ANTICIPADO	0	0	0	0	0	0	35,992
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	27,141	23,994	21,798	23,584	25,112	26,385	26,976
PROPIEDADES DE INVERSION	11,956,910	11,956,910	11,956,910	11,956,910	13,202,141	14,116,154	14,099,656
PASIVOS	6,303,560	4,551,547	4,075,945	3,593,027	4,365,402	5,244,796	5,076,868
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	406,555	454,164	445,709	600,554	522,371	537,462	378,979
OTROS PASIVO CORRIENTES	4,516	13,116	14,712	8,688	1,287,073	312	10,074
ANTICIPOS	0	0	0	0	0	68,100	55,407
PROVISIONES	0	0	0	0	0	27,018	18,656
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	7,257	7,782	7,953	8,088	10,074	12,074	14,411
RETENCIONES	109	411	374	185	293	850	300
OTROS	0	0	0	0	1,393	36	99
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	4,381,049	3,936,228	3,467,352	2,833,182	2,401,866	4,441,403	4,441,403
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1,364,227	0	0	0	0	0	0
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	139,846	139,846	139,846	142,330	142,330	157,540	157,540
PATRIMONIO	6,292,250	7,911,708	8,217,465	8,603,216	9,090,638	10,572,051	9,969,197
CAPITAL	1,860,000	1,860,000	1,860,000	1,860,000	1,860,000	1,860,000	1,860,000
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	4,092,682	5,456,910	5,456,910	5,456,910	5,460,434	6,508,157	6,508,157
RESULTADOS ACUMULADOS	-24,999	239,568	494,799	900,555	1,770,204	1,510,739	1,510,739
RESULTADOS DEL EJERCICIO	364,567	355,230	405,756	385,751	483,898	693,155	90,301
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	12,595,811	12,463,255	12,293,410	12,196,243	13,456,040	15,816,848	15,046,065

ESTADO DE RESULTADOS							
	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	feb-26
INGRESO	894,361	940,318	963,584	954,283	984,830	1,384,486	197,853
VENTA DE PROPIEDADES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220,000.00	0.00
ARRIENDOS DE OFICINAS	874,878.62	922,375.15	954,941.48	944,628.51	972,055.30	1,131,798.74	191,409.67
INTERESES FINANCIEROS	19,462.45	17,942.80	8,642.05	9,654.45	12,688.91	32,686.79	6,443.51
GANANCIA EN VENTA DE TITULOS VALORES	0.00	0.00	0.00	0.00	86.01	0.00	0.00
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	19.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OTROS INGRESOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
GASTOS	529,794	585,087	557,827	568,532	500,932	691,330	107,552
COSTO DE VENTAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	*142,620	*0
GASTOS ADMINISTRATIVOS	147,493.77	64,524.79	71,277.26	73,993.87	60,179.52	112,231.79	18,906.98
GASTOS FINANCIEROS	369,837.01	508,414.56	402,219.51	409,510.08	420,115.93	555,780.11	84,279.14
OTROS GASTOS	12,462.92	12,148.14	84,330.51	85,027.58	20,636.88	23,318.45	4,365.91
Resultado integral total del año	364,567	355,230	405,756	385,751	483,898	693,155	90,301

* Corresponde al valor del costo de adquisición generado por la venta de inmueble en marzo 2025 por el valor de (USD 220,000)

La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso escrito de BANKWATCH RATINGS. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS se basa en información que recibe de los emisores y de otras fuentes que BANKWATCH RATINGS considera confiables. BANKWATCH RATINGS lleva a cabo una investigación razonable de la información recibida sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada. La forma en que BANKWATCH RATINGS lleve a cabo el análisis y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en que se ofrece y coloca la emisión, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de BANKWATCH RATINGS deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que BANKWATCH RATINGS se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor es responsable de la exactitud de la información que proporciona a BANKWATCH RATINGS y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar cómo hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de BANKWATCH RATINGS es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que BANKWATCH RATINGS evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de BANKWATCH RATINGS y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados al riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. BANKWATCH RATINGS no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de BANKWATCH RATINGS son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de BANKWATCH RATINGS estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de BANKWATCH RATINGS no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de BANKWATCH RATINGS. BANKWATCH RATINGS no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados con relación a los títulos. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de BANKWATCH RATINGS no constituye el consentimiento de BANKWATCH RATINGS a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo la normativa vigente. Todos los derechos reservados. © BankWatch Ratings 2026.