

Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer II - Tramo I

Comité No.: 002-2026

Fecha de Comité: 14 de enero de 2026

Informe con Estados Financieros no auditados al 30 de noviembre de 2025

Quito - Ecuador

Equipo de Análisis

Lic. Christian Vizuete

(593) 2-450-1643

cvizuete@ratingspcr.com

Calificación

Significado de la Calificación

Categoría AAA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Instrumento Calificado	No. Inscripción	Resolución SCVS
Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer II Tramo I	2025.Q.04.004203	SCVS-IRCVSQ-DRMV-2025-00003233

Racionalidad

En el Comité de Calificación de Riesgos de Pacific Credit Rating S.A. decidió mantener la calificación de "AAA" al **Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer II - Tramo I** con información al **30 de noviembre de 2025**. La calificación se fundamenta en el liderazgo del Originador en el sector comercial y su amplia trayectoria en el Mercado de Valores. Además, se destaca la óptima capacidad del patrimonio autónomo para generar los flujos necesarios que permitan la cancelación de los títulos valores colocados en su totalidad. La titularización cuenta con dos mecanismos de garantía: sobrecolateralización y sustitución de cartera con mora superior a 120 días, que ofrecen una cobertura lo suficientemente amplia para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de titularización. Los activos que conforman el patrimonio (cartera de créditos) tienen la capacidad de generar flujos y proteger los intereses de los inversionistas.

Resumen Ejecutivo

- **Trayectoria y posición del originador en el mercado:** Marcimex S.A. es una compañía ecuatoriana dedicada a la comercialización y venta al por menor de electrodomésticos, computadoras, tecnología y artículos para el hogar. Su portafolio abarca alrededor de diez categorías de productos y más de 200 marcas nacionales e internacionales, lo que le permite atender una amplia variedad de segmentos de consumo. La empresa mantiene presencia comercial en múltiples provincias del país, operando bajo un modelo de retail complementado con crédito directo, elemento que constituye un eje fundamental en su estrategia comercial y en la generación de cartera. Esta trayectoria y red de operaciones respaldan su posición consolidada dentro del mercado minorista ecuatoriano.
- **Lineamientos de créditos:** Marcimex S.A. realiza sus ventas mediante crédito directo, aplicando lineamientos que segmentan a los clientes según su nivel de riesgo en función del buró de crédito, su clasificación comercial (recurrente preferente, bancarizado, nuevo o recurrente formal) y el tipo de actividad económica. Estos criterios determinan las condiciones de otorgamiento, incluyendo cupo, entrada y plazo. Los perfiles se actualizan periódicamente conforme al comportamiento de pago y la información del buró, permitiendo ajustes durante la vigencia del crédito. Adicionalmente, la cartera es clasificada por días de mora, lo que facilita una gestión diferenciada y el seguimiento especializado de cada tramo de vencimiento.
- **Agente de Manejo:** Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles fue constituida en 1985 bajo la razón social *Corporación Bursátil Fiducia S.A.* En 1994, tras una reforma estatutaria, adoptó su denominación actual. Su objeto social comprende la administración de negocios fiduciarios, incluyendo fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios. Además, actúa como Agente de Manejo en procesos de titularización. La Fiduciaria cuenta con experiencia en la gestión y operación de diversos proyectos de importancia en el ámbito fiduciario. Asimismo, dispone de procesos estructurados y soporte tecnológico para el resguardo de información, lo que respalda su capacidad para administrar la titularización correspondiente a Marcimex S.A.
- **Estado del Fideicomiso:** Al corte de noviembre de 2025, el Tramo I del Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer II ha cancelado por concepto de capital US\$ 1,10 millones y por intereses US\$ 475,00 mil. Actualmente queda un saldo de capital de US\$ 8,90 millones, el cual está previsto ser cancelado totalmente en marzo de 2028.
- **Patrimonio autónomo de calidad:** Al corte de noviembre de 2025, la Titularización de Cartera Retailer II tramo I presenta un saldo de capital de US\$ 7,11 millones y US\$ 2,28 millones de sobrecolateral, distribuido en 8,315 operaciones con un plazo promedio de 31 meses y cuota media de US\$ 1,130,59. La cartera se compone principalmente de créditos al día (79,83%) y con atrasos de hasta 30 días (9,18%), mientras que los vencimientos superiores a 30 días representan el 10,99% del total, lo que refleja un portafolio con niveles de morosidad controlados. Estos créditos se encuentran respaldados por pagarés a la orden y contratos de compraventa con reserva de dominio, lo que fortalece la seguridad de recuperación frente a posibles incumplimientos.

"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."

- **Capacidad óptima de generación de flujos:** Al corte de noviembre de 2025, el Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer II – Tramo I registra recaudaciones acumuladas por US\$ 4,89 millones, compuestas por US\$ 3,81 millones en capital y US\$ 1,08 millones en intereses. Los flujos mensuales se han mantenido estables, por lo que han permitido cumplir puntualmente con la tabla de amortización establecida para el presente Tramo.
- **Mecanismos de garantía adecuados:** La Titularización de Cartera Retailer II – Tramo I cuenta con dos mecanismos de garantía que refuerzan su solidez estructural y brindan seguridad a los inversionistas. En primer lugar, la sobrecolateralización de cartera, que implicó el aporte de un excedente inicial de US\$ 2,19 millones y que al corte de noviembre de 2025 asciende a US\$ 2,28 millones, confirmando el cumplimiento de este requisito. En segundo lugar, la sustitución de cartera, mediante la cual el originador debe reemplazar mensualmente los créditos con mora superior a 120 días; al presente corte de información se han realizado sustituciones por un valor de US\$ 1,22 millones.