

Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer 3 - Tramo 1

Comité No.: 462-2026

Fecha de Comité: 15 de octubre de 2026

Informe elaborado con Información de la Valoración de Cartera al 04 de agosto de 2026 y Estructuración Financiera al 25 de septiembre de 2026

Quito - Ecuador

Equipo de Análisis

Lic. Paúl Villafuerte

pvillafuerte@ratingspcr.com

(593) 2 4501-643

Calificación

AAA

Significado de la Calificación

El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.

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 3 - Tramo 1	Calificación Inicial	Calificación Inicial
--	----------------------	----------------------

Racionalidad

El Comité de Calificación de Riesgos de Pacific Credit Rating S. A. decidió **asignar** la calificación de "AAA" al **Fideicomiso Titularización de Cartera Retailer 3 - Tramo 1** con información de la valoración de cartera al **04 de agosto de 2026** e información de la estructuración financiera al **25 de septiembre de 2026**. La calificación se fundamenta en la trayectoria de Marcimex S. A. dentro del sector comercial, respaldada por su amplia red de distribución y un modelo basado en crédito directo que aplica filtros de perfilamiento y capacidad de pago, complementado por su historial como originador en el Mercado de Valores. Además, sobresale la designación de Fiducia como agente de manejo, garantizando una administración operativa eficiente y la debida segregación de los flujos de recaudo. Por su parte, el patrimonio autónomo cuenta con el respaldo de una cartera de consumo de óptima calidad crediticia y diversificación geográfica, atenuando la exposición a riesgos sistémicos. Finalmente, la titularización incorpora mecanismos de resguardo, como los son la sobrecolateralización y la sustitución de operaciones en mora, herramientas estructurales que absorben potenciales desviaciones en la cobranza y otorgan protección a 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:** La fiduciaria fue constituida en 1985 bajo el nombre de Corporación Bursátil Fiducia S. A. En 1994, tras una reforma de sus estatutos, adoptó su denominación actual. La compañía tiene como objeto social la administración de negocios fiduciarios, incluyendo tanto fideicomisos mercantiles como encargos fiduciarios, y también actúa como agente de manejo en procesos de titularización. El Agente de Manejo mantiene la capacidad de administrar y operar varios proyectos de relevancia en materia fiduciaria, además cuenta con varios procesos y tecnología para resguardar la información, lo que demuestra la capacidad de la Fiduciaria para administrar la presente titularización.
- **Patrimonio autónomo de calidad:** La cartera que respalda la presente titularización corresponde a créditos de consumo originados por Marcimex S. A., caracterizados por una adecuada diversificación geográfica y un perfil de riesgo controlado. Los créditos se encuentran documentados en pagarés a la orden con tablas de amortización, presentan pagos mensuales de capital e intereses y sin morosidad ni contingencias legales. Asimismo, el comportamiento histórico evidencia niveles de mora y prepago bajos y estables. Factores reflejan una calidad crediticia adecuada de la cartera, coherente con los supuestos de estructuración y con la capacidad de pago proyectada de la titularización.
- **Mecanismos de garantía adecuados:** La presente titularización cuenta con dos mecanismos orientados a mitigar el riesgo de incumplimiento y fortalecer la capacidad de pago de los valores emitidos. Sobrecolateralización, mediante el cual el fideicomiso recibe una cartera de créditos cuyo valor excede el saldo de los valores en amortización, actuando como colchón frente a eventuales desviaciones por morosidad, castigos o menores recuperaciones. La sustitución de cartera, que faculta al originador a reemplazar créditos deteriorados por otros de calidad equivalente o superior, preservando la calidad promedio del portafolio y la estabilidad de los flujos. En conjunto, estos mecanismos proporcionan una protección integral y dinámica a los inversionistas, alineando los flujos de la cartera con el calendario de amortización de la emisión.

"PCR está registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) para emitir calificaciones crediticias como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (NRSRO) en las clases de activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, tal como se describe en las cláusulas (i), (iii) y (v) de la Sección 3(a)(6)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934"

"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."

Características del Instrumento

Titularización de Cartera Retailer 3 - Tramo 1

Patrimonio Autónomo	Titularización de Cartera Retailer 3 - Tramo 1
Originador	Marcimex S. A.
Agente de Manejo	Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente de Pago	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.
Administrador de Cartera Comercial	Marcimex S. A.
Agente Colocador y Estructurador Financiero	PICAVALE Casa de Valores S. A.
Monto de Titularización	Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5'000.000,00).
Serie	A
Tasa de Interés	6,49%
Plazo de la Titularización	1.080 días
Pago de Capital	Trimestralmente (90 días)
Periodo de Gracia de Capital	1 cupón de capital
Pago de Interés	Trimestralmente (90 días)
Plazo de reajuste	Tasa de interés anual fija
Base de Cálculo	Sobre la base de años de 360 días (30/360)

Descripción de la Cartera Titularizada

Los instrumentos de crédito que se transfieran al Fideicomiso deberán cumplir con determinadas condiciones que garanticen su validez, exigibilidad y calidad crediticia. Las principales condiciones que deberán cumplir los créditos son las siguientes:

- i) Hallarse instrumentados en pagarés a la orden que constituyan títulos ejecutivos, cuyo plazo máximo será de hasta cuarenta y dos (42) cuotas.
- ii) Que, a la fecha de su transferencia al Fideicomiso, las operaciones de crédito no tengan un plazo de originación superior a seis (6) meses.
- iii) Contener obligaciones ejecutivas, incondicionales, líquidas, puras y exigibles a su vencimiento.
- iv) Ser válidos, legales y ejecutables, y en su instrumentación no haber contravenido disposiciones legales.
- v) Que no existan juicios, retenciones, trabas, embargos o medidas judiciales o cautelares de ninguna clase sobre la Cartera o sobre los Instrumentos de Crédito que la componen, que dificulten o impidan la recaudación o cobro de la misma.
- vi) No haber sido objeto de demandas judiciales o cualquier proceso litigioso.
- vii) Haber sido generados con pagos periódicos mensuales de capital e intereses, aplicando una tasa de interés que no podrá ser inferior a la Tasa de Interés definida para los Valores de cada Tramo.
- viii) Hallarse en mora al momento de su transferencia al Fideicomiso.
- ix) Haber sido originados para instrumentar operaciones de crédito de financiamiento de compraventa de los productos ofertados por el Originador a personas naturales, y haber sido emitidos y suscritos de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

Mecanismos de Garantía

- **Sobrecolateralización:** El Originador transfiere un monto que excede el saldo de los valores emitidos. En el Tramo 1, este nivel de cartera sobrecolateral se fija en el 20,00%, equivalente a US\$ 1,00 millón, lo que representa 1,50 veces el índice de siniestralidad.

- **Sustitución de cartera:** La entidad asume la obligación de aportar nueva cartera para reemplazar aquellas operaciones que registren una mora igual o superior a 120 días. Este canje es aplicable hasta por un máximo del 15,00% del monto total transferido inicialmente al fideicomiso.

Destino de los Recursos

El Originador destinará los recursos para capital de trabajo consistente en colocación de cartera comercial retail, pago a proveedores; y sustitución de pasivos.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.

Atentamente,



Validar únicamente en FirmadC.
Firmado electrónicamente por:
**YOEL ALEJANDRO
ACOSTA MUÑOZ**

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