
ACTUALIZACION DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

SEXTA TITULARIZACIÓN CARTERA COMERCIAL - IIASA, TERCER TRAMO

AGOSTO DE 2020

**INFORME DE ACTUALIZACION DE CALIFICACIÓN DE RIESGO
SEXTA TITULARIZACIÓN CARTERA COMERCIAL - IIASA, TERCER TRAMO**

El Comité de Calificación en sesión ordinaria del 31 de Agosto de 2020, basado en los informes preparados por los técnicos de la empresa sobre el análisis efectuado a la información proporcionada por el Agente de Manejo y el Originador entre los que se encuentran: por el Agente de Manejo y El Originador como Administrador de Cartera incluyendo los estados financieros del Originador a Junio de 2020 y del Agente de Manejo a Junio de 2020; informes de rendición de cuentas de la Fiduciaria con corte a Abril de 2020; entre otros documentos habilitantes; ha resuelto mantener al proceso **“SEXTA TITULARIZACIÓN CARTERA COMERCIAL IIASA” TERCER TRAMO**, cuyo Originador es la compañía Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A., por un monto de **US\$5,300,000** (monto total del proceso de hasta US\$15,000,000), la categoría de riesgo **“AAA”**.

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.

Presencia Bursátil

El Fideicomiso **“SEXTA TITULARIZACIÓN CARTERA COMERCIAL IIASA”** es emisor de los valores objeto de calificación. El Originador **IIASA S.A.** (anteriormente denominado **Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A.**) mantiene vigente en mercado de valores de la Titularización Cartera Comercial- IIASA Sexta Tramo I, se colocaron a una tasa del 6.5% a 720 días, con un saldo a los Inversionistas a Junio de 2020 por un monto de US\$ 1.05 millones cuyo vencimiento es a septiembre de 2020, la Sexta Tramo II se colocaron a una tasa del 7.5% a 1.080 días, con un saldo a los Inversionistas a Junio de 2020 por un monto de US\$ 2.14 millones cuyo vencimiento es a enero de 2022, y la Sexta Tramo III se colocaron a una tasa del 7.5% a 1.080 días, con un saldo a los Inversionistas a Junio de 2020 por un monto de US\$ 4.27 millones cuyo vencimiento es a septiembre de 2022, tienen una categoría de riesgo de **“AAA”**

CALIFICACIONES PREVIAS

Calificación Inicial Agosto/2019	Actualización Febrero/2020
AAA	AAA

ANTECEDENTES

El Fideicomiso denominado **“Sexta Titularización Cartera Comercial - IIASA”** fue constituido el 19 de julio del 2018, siendo suscrito entre el Originador, la compañía **Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A.**, debidamente representado por el señor **Antonio Gabriel Gómez Santos**, comparece con la copia certificada de la autorización conferida por la **Junta General de Accionistas** de la dicha institución reunida el 14 de mayo de 2018; y, la Fiduciaria, **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A** (antes denominada **MMG Trust Ecuador Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**), debidamente representada por su Subgerente, la señora **María de Lourdes Velastegui Coellar**, conforme se desprende del poder que se agrega a la documentación habilitante del presente proceso. Con fecha 31 de Julio de 2019 se celebró el Acta para la emisión del Tercer Tramo de la Titularización antes mencionada, suscrita entre la compañía **Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A.**, debidamente representada por el Gerente General, señor **Antonio Gómez Santos**, comparece con la autorización conferida por la **Junta General de Accionistas** de la dicha institución; y, la FIDUCIARIA, **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.**, debidamente representada por su Gerente, señor **Pablo Ricardo Parra Cabezas**. El 30 de Agosto de 2019 la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros emitió la aprobación de la oferta pública de valores del Tercer Tramo del Fideicomiso mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00007155.

Mediante escritura pública de Adendum Reformatorio a Acta de Aporte Fiduciario y definición de

términos para la emisión del Tercer Tramo de Valores “VTC-SEXTA-TRES-IIASA” dentro del proceso de la “Sexta Titularización Cartera Comercial-IIASA”, realizada el 3 de julio de 2020, cláusula tercera: Reforma al Acta para Emisión, contenida en la escritura pública, en los términos y condiciones que se describen en la cláusula quinta, numeral cinco.seis) relativo a “Definiciones para el Tercer Tramo”, se reemplaza la “Tabla de Amortización de los Valores “VTC-SEXTA-TRES-IIASA”, por las establecidas en el instrumento.

El Fideicomiso consiste en un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquel o aquellos del Originador, del Beneficiario, de la Fiduciaria o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

El patrimonio autónomo se integra con los recursos aportados por el Originador, y posteriormente estará integrado por la cartera inicial y la cartera de reposición, con sus respectivas coberturas de la cartera, y los flujos de cada uno de los tramos, así como también con todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

El Fideicomiso, la Cartera, las Coberturas de la Cartera, los Flujos y sus activos en general, no pueden ni podrán ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del Originador, del Beneficiario, de la Fiduciaria, o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, en los términos y condiciones señalados en el contrato respectivo; en el mismo documento también se especifica el proceso de liquidación del Fideicomiso.

Acorde al tercer inciso de “aspectos complementarios” de la cláusula séptima del contrato de Fideicomiso, el Agente de Manejo deberá informar y rendir cuentas de la siguiente forma: 1) A los **Inversionistas**: La Fiduciaria difundirá con una periodicidad semestral, un resumen informativo sobre la situación de la titularización y de los tramos, el cual contendrá: (i) una relación de la cartera, de los flujos y de los pasivos del Fideicomiso del período semestral correspondiente, (ii) de la situación de los mecanismos de garantía, y (iii) cualquier otra información que se considere relevante para los Inversionistas. Cualquier información que deba difundirse a los Inversionistas, se lo hará a través de la página web de la Fiduciaria, cuya dirección es www.generatrust.com.ec. Dicha información también se entregará a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores y a la Calificadora de Riesgos. 2) Al **Originador**: A más de una rendición de cuentas anual, la Fiduciaria también rendirá trimestralmente cuentas al Originador en los términos y condiciones exigidos por la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en la normativa reglamentaria vigente y aplicable.

La Calificadora ha recibido de parte de la Fiduciaria, el informe de rendición de cuentas del período comprendido entre el 01 de Febrero hasta el 30 de Abril de 2020 al Originador.

De acuerdo a lo establecido en el numeral 7.4.1.3 del contrato de Fideicomiso, la Fiduciaria deberá realizar lo siguiente: Mientras las sumas registradas en la cuenta del Fideicomiso no deban destinarse para sus respectivos fines, podrán permanecer invertidas a nombre del Fideicomiso en: (i) una institución financiera operativa de los Estados Unidos de América que cuente con calificación de riesgo de al menos “A+” otorgada por una calificadora de riesgos reconocida internacionalmente; o (ii) una institución financiera operativa del Ecuador que cuente con calificación de riesgo de al menos “AA+” otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dichas inversiones deberán realizarse en instrumentos financieros y en términos y condiciones que brinden seguridad, rentabilidad y liquidez al Fideicomiso. La selección de la institución financiera y los instrumentos financieros en los cuales se realicen inversiones con los recursos del Fideicomiso, será instruida expresamente y por escrito por el Originador, cumpliendo con los parámetros aquí establecidos.

Al 30 de Junio de 2020, el Fideicomiso registraba US\$ 353.61 mil en la cuenta bancaria aperturada en el Banco Guayaquil fin de recaudar los flujos correspondientes al Tercer Tramo y poder efectuar así las provisiones para pagar a los Inversionistas, reservas y pagos estipulados en el contrato del Fideicomiso; dicha entidad bancaria presentaba una calificación de riesgo vigente de “AAA” de acuerdo a lo publicado por la Superintendencia de

Bancos del Ecuador. Lo mencionado permite estimar que se cumplen las condiciones estipuladas en el documento habilitante.

OBJETO Y FINALIDAD DE LA TITULARIZACIÓN

De acuerdo a la cláusula sexta del contrato de Fideicomiso, el proceso de Titularización que el Originador implementa a través del Fideicomiso tiene por objeto: 1. Que el Originador sea el Beneficiario del producto neto de la colocación de los valores de los distintos tramos. El Originador logrará una fuente alterna de financiamiento para la adquisición de inventario (equipos, maquinarias, motores, camiones y vehículos y equipos en general) y poderlos vender, entre otras modalidades, a crédito, como parte de las operaciones propias de su giro ordinario, con un costo financiero y un plazo razonables; 2. Respetando y siguiendo el orden de prelación aplicable a cada tramo, que se paguen los pasivos con Inversionistas del tramo correspondiente, con cargo a los flujos generados por la cartera titularizada del respectivo tramo y, de ser éstos insuficientes, con cargo a la ejecución de los mecanismos de garantía del tramo correspondiente.

De acuerdo a la cláusula séptima del contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso tiene por finalidad implementar un proceso de titularización de cartera por tramos. Cada tramo estará basado en la Cartera Inicial y en la Cartera de Reposición, con sus respectivas coberturas de la Cartera, a ser transferida por el Originador al Fideicomiso, estando aquellas registradas o reportadas, según corresponda, dentro de la subcuenta del tramo respectivo, y destinadas exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de la Titularización.

De acuerdo a la información provista por la Fiduciaria, se está cumpliendo con normalidad con el objeto y las demás instrucciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN DE VALORES

Según la cláusula 5.6 del Acta de Aporte, la emisión del Tercer Tramo de la Sexta Titularización Cartera Comercial-IIASA, de los valores denominados VTC-SEXTA-TRES-IIASA, por un total de US\$5,300,000, presenta las siguientes características:

Serie	A	B	C
Monto	US\$1,800,000	US\$1,800,000	US\$1,700,000
Plazo	1,020 días	1,050 días	1,080 días
Vencimiento	Julio/2022	Agosto/2022	Septiembre/2022
Saldo al 30 de Jun./2020	US\$1,350,000	US\$1,500,000	US\$1,416,666.67
Tasa de Interés	7.50% anual y fija		
Amortización de Capital	Trimestral		
Pago de Interés	Trimestral		

Los valores se emitirán en forma desmaterializada. No obstante lo anterior, tendrán un valor nominal mínimo de US\$1.00. La emisión de valores "VTC-SEXTA-TRES-IIASA" se hará por un total nominal de hasta US\$ 5,300.000 correspondientes al Tercer Tramo.

El monto total colocado fue de US\$5.3 millones y su fecha de emisión fue el 05 de Septiembre de 2019, al mes de Junio de 2020 el saldo de capital de los pasivos con inversionistas llegaba a US\$ 4,266,666.67

CALIFICACIÓN DE LA INFORMACION

Para la presente Calificación de Riesgo el Agente de Manejo proporciona informes de auditoría externa diciembre 2019 más la información con corte a Junio de 2020 y el Originador como Administrador de Cartera información de Auditoría Externa a diciembre 2019 más los estados financieros con corte interno a Junio de 2020; la Fiduciaria entre otros requerimientos de información ha proporcionado los siguientes documentos del Fideicomiso; informes de auditoría externa diciembre 2019 y estados financieros con corte a Junio de 2020, informes de rendición de cuentas de la Fiduciaria al Originador con corte del 01 de Febrero al 30 de Abril de 2020.

El Fideicomiso **Sexta Titularización Cartera Comercial - IISA** (administrado por Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A.) presenta el informe auditado del año 2019 realizado por la firma Moore & Asociados Cia. Ltda. con No. de registro SC-RNAE-2-760 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguro, quienes mencionan que los estados financieros presentaban razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 diciembre de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros correspondiente al ejercicio 2019 de **Importadora Industrial Agrícola S.A. IIASA**, fueron auditados por la firma auditora PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., con No. de registro 011 en la Superintendencia de Compañías Valores, y Seguros, opinando que los estados financieros presentaban razonablemente la situación financiera del Originador en la fecha ya mencionada, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo de conformidad con las NIIF.

La Fiduciaria **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.** presenta el informe auditado del año 2019 realizado por la firma C&R Soluciones Empresariales S.A. con No. de registro SC-RNAE-2-772 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguro, quienes mencionan que los estados financieros presentaban razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

*Cabe resaltar que la calificación otorgada está basada en la información proporcionada por el Agente de Manejo y el Originador como Administrador de Cartera para el efecto, la cual debe cumplir con los requerimientos exigidos por la normativa legal, siendo **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.**, en su calidad de Agente de Manejo responsable de que la documentación entregada a la Calificadora sea idéntica a la presentada ante el organismo de control, sin perjuicio de que cualquier diferencia entre la información evaluada por la Calificadora y la presentada al ente de control pueda ser -una vez comunicada a la Calificadora- conocida y analizada por ésta en un nuevo Comité de Calificación.*

BIENES FIDEICOMITIDOS Y BIENES A FIDEICOMITIR

Mediante escritura pública, el Originador y la Fiduciaria suscribieron con fecha 31 de Julio de 2019 el acta para emisión del Tercer Tramo, en la cual se determinó la cartera inicial y los recursos aportados por el Originador, por lo cual la Fiduciaria procedió, según lo dispuesto en el parágrafo I de la cláusula séptima del contrato de Fideicomiso, a crear la Tercera Subcuenta dentro del Fideicomiso.

Los Bienes Fideicomitidos son:

1. Fondo Rotativo: El Originador transfirió y aportó al Fideicomiso, a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, la suma de US\$10,000 mediante un cheque girado a la orden del Fideicomiso, cantidad que permite integrar en su totalidad el Fondo Rotativo del Tercer Tramo.

De acuerdo a la información proporcionada por la Administradora y los balances internos del Fideicomiso al mes de Junio de 2020 el Fideicomiso contaba con US\$10 mil de Fondo Rotativo, registrado en el Patrimonio del Fideicomiso como "Fondo Rotativo Tramo III", los cuales son parte de la cuenta contable del Fideicomiso.

2. Cartera y Coberturas de la Cartera: Amparado en lo dispuesto en los Arts. 109, 117, 144 y 146 de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), y en el Art. 1844 del Código Civil, el Originador transfirió y aportó al Fideicomiso, para efectos del Tercer Tramo, a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, cartera inicial (instrumentos de crédito) por un saldo de capital cortado a Junio 30 de 2019 que ascendía a la suma de US\$5,577,761.96 la cual se compone de: i) Cartera Titularizada por un saldo de capital a la misma fecha de US\$5,316,957.35, y ii) Cartera Sobrecolateral por un saldo de capital de US\$260,804.61 a la misma fecha.

En relación con la cartera titularizada del Tercer Tramo, desde la fecha de emisión de los valores del Tercer Tramo el Originador y la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, acuerdan que al



Originador le corresponderán los recursos provenientes de los intereses generados por la cartera titularizada del Tercer Tramo, única y exclusivamente por encima de los montos constantes en la tabla que consta en el numeral 4.1.2.2 del Acta de Aporte, que suma un total de US\$691,771.88 durante 36 meses.

Para efectos de la transferencia de dominio de la cartera inicial, el Originador procede a ceder o endosar, según corresponda, los instrumentos de crédito a favor del Fideicomiso bajo las fórmulas "sin responsabilidad" y "con efecto pleno, legitimante y traslativo de dominio". A futuro, de ser necesario, el Originador se compromete a suscribir cuanto documento fuere solicitado por la Fiduciaria, a efectos de confirmar la transferencia de dominio referida. Atendiendo lo dispuesto en los Art. 1844 del Código Civil, ni el Originador, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso efectuarán notificación alguna a los deudores seleccionados respecto de la transferencia de dominio de la Cartera Inicial.

Considerando que la sumatoria del saldo de capital de la cartera inicial en propiedad del Fideicomiso efectivamente asciende a la suma de US\$5,577,761.96 indicada en el Acta de Aporte, a la fecha de emisión de los valores del Tercer Tramo podrá existir un excedente de cartera frente a la sumatoria del saldo de capital de los montos requeridos de cartera titularizada y cartera sobrecolateral, el cual, a pedido del Originador, le deberá ser restituido por el Fideicomiso.

Queda a salvo la posibilidad de que el Originador transfiera y aporte cartera adicional a la cartera inicial hasta antes de la fecha de emisión de los valores, de tal manera que a esa fecha de emisión se puedan emitir valores del Tercer Tramo hasta por un monto de US\$5,300,000.

Coberturas de la Cartera: El Originador cede, transfiere y aporta a favor del Fideicomiso las Coberturas de la Cartera, es decir, todos y cada uno de los contratos de compraventa con reserva de dominio, correspondientes a la cartera inicial del Tercer Tramo. Atendiendo lo dispuesto en los Art. 1844 del Código Civil, ni el Originador, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso notificarán a los deudores seleccionados respecto de la cesión de las coberturas de la cartera.

Conforme al Acta de Aporte Fiduciario suscrita el 31 de julio de 2019, el Originador transfirió y aportó al Fideicomiso, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, Cartera (instrumentos de crédito) por un saldo de capital que ascendía a la suma de US\$5,316,957.35 correspondiente a Cartera Titularizada, así como instrumentos de crédito por un saldo de capital de US\$260,804.61 correspondiente a Cartera Sobrecolateral.

A su vez, de acuerdo a lo informado por la Fiduciaria, las recaudaciones efectuadas por el Originador y efectivamente recibidas por el Fideicomiso desde Enero hasta Junio de 2020, producto de capital e intereses de la cartera titularizada y sobrecolateral, sumaron en el período mencionado un total de US\$1.40 millones, con un promedio mensual de US\$ 231.68 mil. A Junio de 2020 el saldo de capital de la cartera titularizada registrada por el Fideicomiso alcanzó US\$ 3.24 millones, y el saldo de la cartera sobrecolateral fue de US\$ 201.64 mil.

3. Cuenta de Reserva: Amparado en lo dispuesto en los Arts. 109 y 117 de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), el Originador entrega al Fideicomiso, una garantía bancaria emitida por el Banco Bolivariano C.A. a favor del Fideicomiso, por la suma de US\$150,000, a efectos de integrar la Cuenta de Reserva del Tercer Tramo.

Conforme a la más reciente rendición de cuentas emitida por la Fiduciaria hasta el 30 de Abril de 2020, el Fideicomiso mantenía una Garantía Bancaria con Banco Bolivariano, correspondiente al tramo III, por la suma de US\$150,000.00 cuyo vencimiento es 12 de Octubre del 2022.

Bienes a fideicomitir a futuro para las Operaciones de Reposición:

1. Amparado en lo dispuesto en los Arts. 109, 117, 144 y 146 de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), en el Art. 1844 del Código Civil, acorde a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso, el Originador se obliga a transferir y aportar al Fideicomiso, a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, cartera de reposición (instrumentos de crédito) y las respectivas coberturas de la cartera, en los casos, términos y condiciones estipulados en el numeral 7.2.13 de la cláusula séptima del Fideicomiso, por el saldo de capital que sea necesario

y suficiente para mantener respaldada la emisión de valores de un tramo determinado.

2. Para efectos de la futura transferencia de dominio de la cartera de reposición y de las respectivas coberturas de la cartera, el Originador cumplirá con lo dispuesto en los numerales 4.2.2.1 y 4.2.2.2 de la cláusula Cuarta del Fideicomiso, según sea aplicable.

En los casos en que proceda una operación de reposición del Tercer Tramo, según lo señalado en los numerales 7.2.13.1) al 7.2.13.5) de la cláusula séptima del Fideicomiso, el Originador deberá transferir y aportar al Fideicomiso, cartera integrada por instrumentos de crédito que reúnan las siguientes características: a) que, en cuanto a sus montos, plazos y tasas de interés, no afecten negativamente la generación de flujos suficiente y necesaria para pagar los pasivos con Inversionistas del Tercer Tramo, particularmente, la respectiva operación de reposición se hará por el 100% del valor nominal de la cartera a reemplazar; b) Que tengan las siguientes características: (i) ser suscritos por deudores seleccionados; (ii) ser materia de una operación de crédito, aprobada y otorgada conforme las políticas crediticias generales del Originador; (iii) no corresponder a operaciones de crédito vinculadas; y, (iv) no haber sido materia de reprogramación ni refinanciación por mora; c) que sean distintos y adicionales a los instrumentos de crédito integrantes de la cartera titularizada y de la cartera sobrecolateral del Tercer Tramo que ya sea a ese momento de propiedad del Fideicomiso.

De acuerdo a lo dispuesto en la cláusula 4.2 del Acta de Aporte del Tercer Tramo, el Originador declara bajo juramento y se obliga, según corresponda, a lo siguiente: i) que la cartera, las coberturas de la cartera y los recursos en efectivo que aporta y aporte a futuro al Fideicomiso, se encuentran y se encontrarán libres de todo tipo de gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio o posesión; ii) que no existe ni existirá impedimento ni limitación alguna para transferir y aportar a la cartera las coberturas de la cartera y los recursos en efectivo al Fideicomiso, en los casos, términos y condiciones estipulados en el contrato de Fideicomiso.

El saldo de capital de la cartera titularizada aportada al Fideicomiso por un monto de US\$5.58 millones con corte al 30 de Junio de 2019, presenta las siguientes características: el plazo por pagar de los créditos aportados en promedio ponderado es de 28.88 meses; en términos porcentuales, el 88.47% de la cartera por vencer (US\$6.26 millones) tiene un plazo de vencimiento mayor a 12 meses; mientras que la diferencia del 11.53% (US\$722.06 mil) tienen un plazo de vencimiento de máximo 12 meses; a su vez, la tasa de interés inicial en promedio ponderado fue de 10.72%.

De acuerdo a lo informado por la Administradora, en el período de Febrero hasta Abril de 2020 se registraron aportes de capital cartera titularizada para el Tramo III en el mes de Febrero de 2020, por un total de US\$115.50 mil.

Adicionalmente, Class Internacional Rating Calificadora de Riesgos S.A., realizó el análisis de la cartera comercial con corte al 30 de junio de 2019 destinada por Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A. al desarrollo del Tercer Tramo de la presente titularización.

De los resultados se concluyó: que existían 85 contratos con reserva de dominio destinados para la cartera titularizada, originados para financiar la compra de maquinaria, motores, camiones, vehículos y equipos en general, con documentos debidamente cedidos y endosados; se constató la existencia física de 82 pagarés que respaldan los contratos de la cartera titularizada y 3 pagarés que respaldan la cartera sobrecolateral; los montos registrados en los sistemas de Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A. como saldos de las operaciones materia del Tramo coinciden con la información que se desprende de los documentos físicos; las operaciones aportadas pertenecen a 71 clientes integrantes de la cartera titularizada y 3 clientes de la cartera sobrecolateral se encuentran hábiles y al día en sus operaciones con el sistema financiero nacional según información de un buró de información crediticia.

MECANISMOS DE GARANTÍA

Canjes por Prepago.-

Consiste en que, si uno o varios de los deudores seleccionados prepagan íntegramente el saldo de capital de los instrumentos de crédito del tramo correspondiente (tanto de la cartera titularizada como de la cartera sobrecolateral), en estos casos:

- i) El Originador se encuentra obligado a transferir y aportar cartera de reposición (incluyendo las respectivas coberturas de la cartera) del tramo correspondiente a favor del Fideicomiso, en reemplazo de aquellos instrumentos de crédito del tramo respectivo que hayan sido prepagados íntegramente;
- ii) El Fideicomiso entregará, en restitución, a favor del Originador, aquellos instrumentos de crédito (incluyendo las respectivas coberturas de la cartera) del tramo correspondiente que hayan sido prepagados íntegramente; y,
- iii) El Originador tendrá derecho a recibir del Administrador de Cartera (o, a retener, si existe identidad entre el Originador y el Administrador de Cartera), los recursos dinerarios materia del prepago de los instrumentos de crédito (incluyendo las respectivas coberturas de la cartera) del tramo correspondiente que hayan sido prepagados íntegramente.

En estos casos, el monto al que deberá ascender la cartera de reposición del tramo correspondiente deberá ser igual o mayor al saldo de capital al que haya ascendido el instrumento de crédito del tramo correspondiente que haya sido prepagado.

Al efecto, la Fiduciaria analizará los reportes mensuales de recaudación de flujos del respectivo tramo, preparados por el Administrador de Cartera. Si la Fiduciaria, luego de analizar tales reportes, detecta que un deudor seleccionado en particular, ha efectuado un prepago en los términos antes señalados, inmediatamente solicitará al Originador, mediante simple carta, que cumpla su obligación de entregar cartera en sustitución de aquella prepagada del tramo correspondiente. Por su parte, el Originador estará obligado a entregar cartera en sustitución a favor del Fideicomiso, dentro de los veinte (20) primeros días calendario del mes inmediato posterior, cuyos instrumentos de crédito, al momento de su aporte al Fideicomiso, reúnan al menos los mismos requisitos señalados en el numeral 7.2.13.5 de la cláusula séptima del Fideicomiso.

En el informe de estructuración financiera se establece que Importadora Industrial Agrícola S.A.I.I.A.S.A. realizará un canje del 100% de las operaciones crediticias que hayan sido precanceladas, por cartera de similares características.

De acuerdo a lo informado por la Fiduciaria en la rendición de cuentas al Originador en el período 01 de Febrero hasta 30 de Abril de 2020, se registró cartera precancelada de capital titularizada y sobrecolateral por un valor de US\$ 452.94 mil

Sustitución por Mora.-

Consiste en que, si uno o varios de los instrumentos de crédito del tramo correspondiente, registran una morosidad de 30 (treinta) días o más, contados desde la fecha de exigibilidad de la cuota respectiva del instrumento de crédito, y la suma acumulada de las sustituciones realizadas por este concepto, respecto del tramo correspondiente, no excede del 5.00% (cinco punto cero cero por ciento) del saldo de capital de los valores efectivamente colocados entre Inversionistas del tramo correspondiente, entonces:

- (i) el Originador se encuentra obligado a transferir y aportar cartera de reposición (incluyendo las respectivas coberturas de la cartera) a favor del Fideicomiso, en reemplazo de aquellos instrumentos de crédito del tramo correspondiente que hayan incurrido en mora en los términos y condiciones antes señalados; y,
- (ii) el Fideicomiso entregará, en restitución, a favor del Originador, aquellos instrumentos de crédito (incluyendo las respectivas coberturas de la cartera) del tramo correspondiente que hayan incurrido en mora en dichos términos y condiciones. En estos casos, el monto al que deberá ascender la cartera de reposición del tramo correspondiente deberá ser igual o mayor al saldo de capital al que haya ascendido el instrumento de crédito del tramo correspondiente que haya incurrido en mora a la fecha de su exigibilidad.

Se aclara de manera expresa que las operaciones de sustituciones por mora del tramo correspondiente que se realicen de conformidad con lo estipulado en el párrafo anterior, se irán acumulando hasta alcanzar el máximo del 5.00% (cinco punto cero cero por ciento) del saldo de capital de los valores efectivamente colocados entre Inversionistas del tramo correspondiente.

Al efecto, la Fiduciaria analizará los reportes mensuales de recaudación de flujos del respectivo tramo, preparados por el Administrador de Cartera. Si la Fiduciaria, luego de analizar tales reportes, detecta que

un deudor seleccionado en particular, ha incurrido en mora en los términos antes señalados, inmediatamente solicitará al Originador, mediante simple carta, que cumpla su obligación de entregar cartera en sustitución de aquella morosa del tramo correspondiente. Por su parte, el Originador estará obligado a entregar cartera en sustitución a favor del Fideicomiso, dentro de los veinte (20) primeros días calendario del mes inmediato posterior, cuyos instrumentos de crédito, al momento de su aporte al Fideicomiso, reúnan al menos los mismos requisitos señalados en el numeral 7.2.13.5 de la cláusula séptima del Fideicomiso.

De acuerdo a lo informado por la Administradora en la rendición de cuentas al Originador del 01 de Febrero hasta el 30 de Abril de 2020, no se registraron operaciones de sustitución por mora.

Cuenta de Reserva.-

Consiste en un fondo de liquidez integrado con recursos dinerarios, libres y disponibles, que tiene como objetivo respaldar a los Inversionistas, a prorrata de su inversión en valores del tramo correspondiente, cuando el Fideicomiso enfrente eventuales insuficiencias en la recaudación de flujos del respectivo tramo.

La cuenta de reserva del tramo correspondiente podrá estar integrada, alternativamente, por sí sola o en conjunto, a sola discreción del Originador, a través de: (i) una carta de crédito "stand by", y/o (ii) una garantía bancaria, y/o (iii) dinero libre y disponible, por una cantidad que equivalga al monto señalado en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo.

Si, para el momento en que el Fideicomiso deba pagar los pasivos con Inversionistas del tramo correspondiente, conforme las tablas de amortización constantes en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo, resultan insuficientes los recursos provisionados en la subcuenta del tramo correspondiente según lo estipulado en el numeral 7.2.10.3 de la cláusula séptima del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá tomar los recursos necesarios, hasta donde la cuenta de reserva (inicial o repuesta) del respectivo tramo lo permita, a fin de pagar, al máximo posible, los pasivos con Inversionistas de tal tramo, a prorrata de la inversión de cada Inversionista en valores de dicho tramo.

Si durante la vigencia de los valores del tramo correspondiente, la Fiduciaria ha tenido que acudir a los recursos de la cuenta de reserva de dicho tramo, que a ese momento sean de propiedad del Fideicomiso, la cuenta de reserva de tal tramo deberá ser repuesta a la cantidad base, a cuyo efecto la Fiduciaria aplicará lo dispuesto en el orden de prelación. En caso de que durante la vigencia de los valores de un tramo determinado, los recursos existentes dentro de la cuenta de reserva del respectivo tramo excedan del monto señalado en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo, el Originador tendrá derecho a solicitar a la Fiduciaria la restitución del excedente, únicamente por períodos mensuales vencidos, lo que se hará en efectivo, salvo que por alguna disposición del Fideicomiso, deban destinarse tales recursos para un fin distinto. En el informe de estructuración financiera y en el Acta de Aporte se establece que la cuenta de reserva queda fijada en la suma de US\$150,000

Según informó la Fiduciaria en su rendición de cuentas al Originador desde 01 de Febrero hasta 30 de Abril de 2020 el Fideicomiso mantenía una Garantía Bancaria con Banco Bolivariano, correspondiente a la cuenta de reserva del tramo III, por la suma de US\$150,000.00 cuyo vencimiento es 12 de Octubre de 2022.

Sobrecolateralización.-

La cartera sobrecolateral permite crear y mantener la sobrecolateralización como mecanismo de garantía del tramo correspondiente. El saldo de capital de cartera sobrecolateral del tramo correspondiente, que debe ser aportado por el Originador al Fideicomiso, constará expresamente determinado en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo.

Se aclara de manera expresa que el saldo de capital de la cartera sobrecolateral del tramo correspondiente:

- (i) tendrá una relación proporcional frente al saldo de capital de los valores efectivamente colocados entre Inversionistas del respectivo tramo, y
- (ii) estará en función del índice de siniestralidad determinado en el acta para emisión y en el

informe de estructuración financiera del respectivo tramo. En tal sentido, a medida que se vaya amortizando el capital de los valores del tramo correspondiente, el saldo de capital de la cartera sobrecolateral de dicho tramo también se irá reduciendo proporcionalmente, según lo estipulado en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo.

La cartera sobrecolateral de un tramo determinado forma parte de la cartera inicial o de la cartera de reposición del tramo correspondiente, según corresponda. Si bien la cartera sobrecolateral está registrada dentro de la subcuenta correspondiente, es distinta de la cartera titularizada de la misma subcuenta, pues los valores de tal tramo no se emiten con cargo a la cartera sobrecolateral, sino únicamente con cargo a la cartera titularizada.

En caso de que durante la vigencia de los valores de un tramo determinado, la cartera sobrecolateral existente dentro de la respectiva subcuenta excede de la relación proporcional señalada en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo, el Originador tendrá derecho a solicitar a la Fiduciaria la restitución del excedente, únicamente por períodos mensuales vencidos, lo que se hará en cartera, salvo que por alguna disposición del Fideicomiso, deba destinarse tal cartera para un fin distinto. Si, por el contrario, según los reportes preparados mensualmente por el Administrador de Cartera, la Fiduciaria detecta que el saldo de capital de la cartera sobrecolateral existente dentro de la subcuenta de un tramo determinado es inferior a la relación proporcional señalada en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo, el Originador estará obligado a restablecer dicha relación proporcional dentro de los veinte (20) primeros días hábiles del mes inmediato posterior a aquel en que se realizó tal cálculo. Al efecto, el Originador podrá optar por hacerlo mediante: (a) la transferencia y aporte de cartera de reposición (incluyendo las respectivas coberturas de la cartera), o (ii) la transferencia y aporte de dinero libre y disponible, o (iii) la entrega de una carta de crédito "stand by" y/o una garantía bancaria, en cualquiera de estos casos por el monto necesario hasta igualar la relación proporcional antes referida.

Si, para el momento en que el Fideicomiso deba pagar los pasivos con Inversionistas del tramo correspondiente, conforme las tablas de amortización constantes en el acta para emisión y en el informe de estructuración financiera del respectivo tramo, resultan insuficientes los recursos provisionados en la subcuenta respectiva, con cargo a los flujos generados por la cartera titularizada del tramo correspondiente según lo estipulado en el numeral 7.2.10.3 de la cláusula séptima del Fideicomiso, así como tampoco son suficientes los recursos de la cuenta de reserva del respectivo tramo, la Fiduciaria podrá: (i) gestionar, a través de terceros contratados al efecto, la recaudación de la cartera titularizada y cartera sobrecolateral de tal tramo; y/o (ii) descontar (vender) la cartera titularizada y cartera sobrecolateral de tal tramo, estando la Fiduciaria facultada para negociar los términos y condiciones de tal o tales ventas, precautelando siempre los intereses de los Inversionistas del tramo correspondiente. Si los recursos así recaudados exceden o igualan la suma necesaria para pagar los pasivos con Inversionistas del tramo correspondiente y del período respectivo, se cumplirá con lo dispuesto en el numeral 7.2.11 de la cláusula séptima del contrato de Fideicomiso. Si por el contrario, los recursos recaudados no alcanzan a la suma necesaria para pagar los pasivos con Inversionistas del tramo correspondiente y del período respectivo, se procederá a distribuir los recursos recaudados entre los Inversionistas, a prorrata de su inversión en valores del respectivo tramo.

En caso que se hayan agotado los recursos para gestionar la cobranza de la cartera titularizada o cartera sobrecolateral del tramo correspondiente, o si dicha cartera ya no es capaz de generar flujos, los Inversionistas de tal tramo deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

En el informe de estructuración financiera y la cláusula Quinta del Acta de Aporte se establece que a la fecha de emisión, la cartera sobrecolateral queda fijada como mínimo en la suma de US\$257,580.00

De acuerdo al balance del Fideicomiso provisto por la Fiduciaria, el monto de sobrecolateral (capital) al mes de Junio de 2020 ascendió a US\$201.64 mil, lo cual provee una cobertura de 4.85% sobre el saldo insoluto de los pasivos con inversionistas, no permite mantener una cobertura mínima de sobrecolateral, (siendo lo estipulado en el contrato de Fideicomiso 4.86%). Adicionalmente el saldo de cartera titularizada más los recursos dinerarios en poder del Fideicomiso sumó US\$3.94 millones cubriendo 92.34% del saldo de pasivos con inversionistas, para el

mes de Julio cubre el 115.72%.

EVALUACIÓN DEL ORIGINADOR Y DEL AGENTE DE MANEJO

El Originador cambio de denominación a **IASA S.A. (anteriormente Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A.)**, nació en 1924 (bajo otra denominación social) en la ciudad de Guayaquil, y representa desde hace más de 90 años a la marca Caterpillar en Ecuador, enfocando sus operaciones a atender los mercados que requieren los productos de esta marca, tales como el sector de la construcción, industrial, petrolero, minería, acuícola y agropecuario, además del mercado marino y pesquero (atendidos por los motores para barcos que Caterpillar también produce). De esta forma, Caterpillar ofrece bienes de capital, repuestos, arrendamiento de equipos y una amplia gama de servicios posventa, realizados en el país a través de Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A. La empresa cubre todo el territorio nacional con sucursales y agencias para la distribución de sus productos, repuestos y servicios, ha establecido presencia en las ciudades de Guayaquil, Cuenca, Loja, Santo Domingo, Manta, Portoviejo, Machala, Ambato, Lago Agrio, El Coca, Durán. Cuenta con certificación del Sistema de Gestión Integrado (en Guayaquil y Quito) conformado por normas de Calidad ISO 9001:2008, a fin de mantener un mejoramiento continuo en todos sus procesos y alcanzando lo que Caterpillar llama 'Cinco Estrellas' (los más altos estándares a nivel mundial en control de contaminación); normas de Medio Ambiente ISO 14001:2004, las cuales permiten identificar, evaluar y mitigar los aspectos e impactos que se puedan generar en la organización; y las normas de Seguridad y Salud ocupacional OHSAS 18001:2007, que permiten identificar, evaluar y mitigar los peligros y riesgos asociados con la entrega de los productos y servicios que brinde la empresa. La oferta de los productos de Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A. se encuentra dividida en: División Maquinaria (equipos para movimiento de tierra, excavación, minería, compactación y pavimentación, y equipos compactos como minicargadores y miniexcavadoras); División Maquinaria Usada (comercializando maquinaria usada por más de 20 años); División Repuestos, División Industrial y Rental Store (departamento especializado en alquiler de maquinarias de construcción y equipos industriales).

La firma auditora PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., con No. de registro 011 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, realizó el informe de auditoría externa de IASA S.A. (anteriormente Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A.) correspondiente al ejercicio 2019, presentando una opinión que los mencionados estados financieros presentaron razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en la fecha mencionada, de conformidad con las NIIF, la entidad reflejó un nivel de activos de US\$ 167.34 millones (2018:US\$ 148.69), mientras los pasivos a US\$ 59.93 millones (2018:US\$ 44.24 millones) y el patrimonio fue de US\$ 107.41 millones (2018:US\$104.45 millones). Paralelamente, la entidad mostró ventas netas acumuladas de US\$ 120.00 millones, así como costos por US\$ 86.76 millones y gastos por US\$ 35.73 millones, generando así una utilidad antes de impuestos de US\$ 2.16 millones.

Al corte interno de Junio de 2020, la entidad reflejó un nivel de activos de US\$ 187.75 millones, mientras los pasivos a US\$ 82.53 millones y el patrimonio ascendieron a US\$ 105.22 millones. Paralelamente, la entidad mostró ingresos totales de US\$ 35.52 millones, así como costos y gastos por US\$ 37.70 millones, generando así una pérdida antes de impuestos de US\$ -2.18 millones.

La relación activos corrientes a pasivos corrientes al corte interno Junio de 2020 fue de 1.67 veces; a más de presentar un capital de trabajo positivo.

El **Agente de Manejo**, **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.** (anteriormente conocida como MMG Trust Ecuador Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., MMG Trust Ecuador S.A., Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador"), fiduciaria vinculada al Grupo Morgan & Morgan que participa en los sectores empresariales y financieros tanto a nivel local como internacional. Su objeto social es administrar negocios fiduciarios y actuar como Agente de Manejo en procesos de Titularización. La Fiduciaria para la ejecución de sus actividades posee el sistema "Sadcon" el cual es un innovador Sistema que le permite un completo control sobre todos los aspectos concernientes a la administración de fondos. Abarca el procesamiento de transacciones de aportes y desembolsos, manejo de operaciones de caja y bancos, tratamiento de colocaciones y registro contable. Mediante la naturaleza flexible e integrada de Sadcon, se puede definir y

establecer el plan de cuenta y obtener reportes que cubran las necesidades del negocio.

El informe auditado del ejercicio 2019 realizado por la firma C&R Soluciones Empresariales S.A., número de registro SC-RNAE-2-772 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, califica a los estados financieros de “razonables” en todos los aspectos importantes de la situación financiera y en el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo de conformidad con las NIIF y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

A Junio del 2020, en cambio mostró activos por un total de US\$ 1.20 millones, pasivos de US\$ 466.74 mil y patrimonio de US\$ 734.22 mil, y llevaba acumulado ingresos por US\$ 811.60 mil y egresos por US\$706.51 mil y resultados antes de impuesto de US\$105.09 mil. De acuerdo a las cifras remitidas por el Agente de Manejo al mes de Junio de 2020 administraba patrimonios por un total de US\$946.43 millones, correspondientes a 295 fideicomisos de los cuales US\$617.94 millones pertenecían a 187 fideicomisos de administración, US\$183.01 millones a 72 fideicomisos de garantía, US\$140.15 millones a 29 fideicomisos inmobiliarios y US\$5.33 millones a 7 fideicomisos de titularización.

CRITERIO SOBRE LA LEGALIDAD Y FORMA DE TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS DEL PATRIMONIO DE PROPÓSITO EXCLUSIVO.

La Calificadora considera que el proceso de titularización aquí evaluado guarda concordancia con lo establecido por la normativa legal vigente en el Ecuador, por lo que no presenta indicios de ilegalidad y ningún tipo de impedimento en la forma de transferencia de los activos del patrimonio de propósito exclusivo. Una vez que se ha verificado la información a Junio de 2020. No obstante a lo anterior, se deja expresa constancia que la responsabilidad de la Calificadora con respecto a la legalidad del proceso de titularización está limitada acorde lo establece el artículo 144 de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), que menciona: *“La transferencia de dominio de activos desde el originador hacia el patrimonio de propósito exclusivo deberá efectuarse a título de fideicomiso mercantil, según los términos y condiciones de cada proceso de titularización. Cuando la transferencia recaiga sobre bienes inmuebles, se cumplirá con las solemnidades previstas en las leyes correspondientes. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera determinará los casos específicos en los cuales la transferencia de dominio de activos desde el originador hacia el patrimonio de propósito exclusivo podrá efectuarse a título oneroso. A menos que el proceso de titularización se haya estructurado en fraude de terceros, lo cual deberá ser declarado por juez competente en sentencia ejecutoriada, no podrá declararse total o parcialmente, la nulidad, simulación o ineficacia de la transferencia de dominio de activos, cuando ello devenga en imposibilidad o dificultad de generar el flujo futuro proyectado y, por ende derive en perjuicio para los inversionistas, sin perjuicio de las acciones penales o civiles a que hubiere lugar. Ni el originador, ni el agente de manejo podrán solicitar la rescisión de la transferencia de inmueble por lesión enorme.”.*

ANÁLISIS FINANCIERO DE LA OPERACIÓN Y COBERTURA DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA

El ejercicio de calificación del proceso de titularización de la cartera de IIASA se ha realizado basado en información entregada por el Originador además de la provista por el Estructurador del mismo, partiendo de la evaluación histórica del activo aportado al Fideicomiso. El análisis realizado tiene como objetivo principal determinar si el Patrimonio Autónomo, en este caso integrado por cartera comercial, tiene capacidad de generar suficiente flujo de efectivo para cumplir con los pagos debidos por los títulos por emitir en las condiciones estipuladas en el contrato de Fideicomiso.

El modelo de calificación aplicado se basa someter a escenarios de estrés al flujo inicial esperado de la cartera aportada afectando para ello factores como el índice de siniestralidad, la tasa de morosidad, los eventos de prepago, entre otros. Consecuentemente, la categoría de calificación asignada guarda directa relación con la capacidad que tiene la cartera aportada al Patrimonio Autónomo, a tolerar mayores niveles de afectación a los factores determinados.

El ejercicio de estrés realizado se lo ha efectuado afectando elementos de las características propias de cada una de las operaciones de crédito del conjunto de la cartera aportada, tales como tasa de interés, cuota de capital amortizado e intereses, tasa de morosidad, además de aquellos incluidos como mecanismos de garantía y resguardo como cuentas de reserva y sobrecolateral. Debe destacarse que en

el proceso seguido no se ha considerado la posibilidad de sustitución de cartera morosa a pesar de que la misma está contemplada en el contrato de fideicomiso.

El análisis histórico de la cartera del originador se lo efectuó considerando la tasa trimestral de morosidad superior a 90 días, a lo largo de un periodo correspondiente a los tres últimos ejercicios anuales sumada al del primer semestre del presente año. En los 14 trimestres considerados, la tasa de mayor morosidad fue de 9.27% y tuvo lugar en el mes de septiembre de 2017. Al cierre del primer semestre de 2019 el porcentaje promedio de cartera acumulada con morosidad superior a 90 días fue igual al 2.09% de la cartera total, al cierre de los tres últimos ejercicios este porcentaje ha disminuido de 6.24% en el 2016, a 5.24% en 2017, y a 3.85% en el pasado año. A partir de ello y considerando que la estructura que presenta el instrumento incluye muestra mecanismos de garantía y resguardo equivalentes a 5.73% del total de la cartera, se establece que dichos mecanismos cubren holgadamente los porcentajes de morosidad encontrados en el activo aportado al fideicomiso. Estos mecanismos satisfacen igualmente a lo establecido en el artículo debido de la normativa vigente que regula el Mercado de Valores del país.

Factores Considerados por la Calificadora

De acuerdo al Contrato de Fideicomiso y al Acta de Aporte Fiduciario, el saldo de capital de la cartera inicial aportada el 30 de junio de 2019 fue de US\$5,577,761.96 (conformado por la cartera titularizada por US\$5,316,957.35 y la cartera sobrecolateral por US\$260,804.61). Para la evaluación de la cartera aportada al Fideicomiso se ha considerado lo siguiente: 1) el monto de cartera permite respaldar la emisión de valores -que asciende hasta US\$5,300,000 para el Tercer Tramo- y el monto mínimo de cartera sobrecolateral; 2) la cartera sobrecolateral equivaldrá al menos a 1.5 veces el índice de siniestralidad estimado por el estructurador (3.24%) por lo que ascendería a un mínimo de US\$257,580; y 3) la cuenta de reserva del Tercer Tramo se conforma con una garantía bancaria emitida por el Banco Bolivariano a favor del Fideicomiso por la suma de US\$150,000.

El saldo de capital por cobrar de la cartera aportada presenta las siguientes características:

Capital por cobrar de la cartera aportada al 30jun2019	US\$5,577,761.96
Tasa de Interés de la cartera titularizada	10.8% anual ¹
Índice de Siniestralidad Referencial (ISR)	3.24% ²
Valor de la Cuenta de Reserva	US\$150,000.00
Cobertura de Sobrecolateral y Cuenta de Reserva	5.73% del saldo inicial de los valores
	1 Promedio ponderado
	2 Estimado por el estructurador.

Al corte de Junio de 2020, el saldo de capital por cobrar de la cartera aportada es de US\$4.27 millones; los niveles de cobertura de la cartera sobrecolateral y cuenta de reserva a esa misma fecha fue de 8.37%.

Complementado el ejercicio de estrés de los factores señalados con el de sensibilización tanto del índice de siniestralidad como de la tasa de prepago, se construyeron diferentes escenarios del modelo construido inicialmente para estudiar la capacidad del Patrimonio Autónomo para generar suficiente flujo de efectivo para cubrir debidamente con las obligaciones adquiridas con inversionistas. Para el estrés por prepago se ha considerado para cada operación, tasa de interés, número de cuotas pagadas, monto, y particularidades propias de los créditos. Se debe notar que al considerar la cobertura de flujos respecto a los pasivos exigidos, se incluye la cuenta de reserva y la cartera sobrecolateral.

Los niveles de estrés aplicados a las variables señaladas se indican a continuación:

Tasa Default	2.20%
Recuperación Siniestro	1.50%
Saldo de Capital Prepagado	3.10%

Los resultados encontrados en los diferentes ejercicios de estrés realizados, muestran que en todo momento a lo largo del periodo de emisión, el Patrimonio Autónomo tiene una muy buena capacidad de generación de flujo de efectivo la misma que le permite cubrir con suficiente holgura, los egresos a que se

obliga en el contrato de Fideicomiso.

Luego de observar el desempeño financiero del Fideicomiso a Junio de 2020, el nivel de la cartera aportada, los flujos que han ingresado al Fideicomiso y la cobertura actual de los mecanismos de garantía, la conclusión anterior se mantiene.

CALIFICACIÓN PRELIMINAR

La calificación preliminar se realiza en función de los escenarios elaborados a partir de los parámetros citados y de la evaluación de los factores cualitativos analizados, entre los que se encuentran el contrato de Fideicomiso, las características del Originador, capacidad del Agente de Manejo del Fideicomiso y del Administrador de Cartera, características del Patrimonio Autónomo, etc. Como se ha señalado en puntos anteriores, el Fideicomiso de titularización correspondiente al proceso “Sexta Titularización Cartera Comercial - IIASA” es un patrimonio autónomo al cual se aportó -para el Tercer Tramo- cartera titularizada integrada por los contratos de reserva de dominio y los pagarés de 82 operaciones de crédito originadas por IIASA y cartera sobrecolateral conformada por 3 operaciones. El proceso de titularización no presenta evidencias de riesgo legal, particularmente en lo que hace referencia a la estructuración del contrato de Fideicomiso; a su vez, el Originador -y también Administrador de la cartera- es una compañía con vasta experiencia y de reconocido prestigio local; y la firma Administradora del Fideicomiso está dirigida por profesionales del medio con un amplio portafolio de fideicomisos manejados localmente.

Los factores cualitativos mencionados anteriormente no afectan de forma negativa la capacidad de pago del emisor. Ante ello y conforme a la metodología de calificación aplicada, en el presente caso la Calificación Preliminar corresponde a “AAA”.

CALIFICACIÓN FINAL

El Comité de Calificación mantiene su criterio de que la cartera aportada al fideicomiso constituido, genera suficiente flujo de efectivo para cumplir con los pagos debidos por los títulos emitidos a lo largo del periodo restante del proceso de titularización. Adicionalmente, consideran que la calidad del administrador del patrimonio, la gestión de la empresa originadora y las condiciones del sector en que compete, tienen una limitada incidencia sobre la capacidad de pago del proceso.

A pesar que la crisis sanitaria aún se encuentra presente, la economía agregada del país ha empezado a mostrar señales de recuperación permitiendo ello que muchos emisores y originadores de procesos vuelvan a operar en niveles similares a los mostrados en meses anteriores a la incidencia de la pandemia.

Ante ello, el Comité de Calificación ha procedido a dejar sin efecto la decisión en la que se ubicó a todas nuestras calificaciones de riesgo en condición de “EN OBSERVACION”.

En virtud de lo expuesto, los miembros del Comité de Calificación, una vez analizados los factores de riesgo cuantitativos y cualitativos considerados en el ejercicio de Calificación Preliminar, y luego de revisar el cumplimiento de las características propias del instrumento, se pronuncian por mantener al proceso “SEXTA TITULARIZACIÓN CARTERA COMERCIAL - IIASA” TERCER TRAMO, cuyo Originador es la compañía Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A., por un monto de US\$5,300,000 para el Tercer Tramo (valor total de hasta US\$15,000,000), la categoría de riesgo “AAA”.

HECHOS POSTERIORES

Al corte en análisis, mediante documento recibido (Acta de la Asamblea de Inversionistas); notifica que se convocó a través de medio telemático que se instale la Asamblea de Inversionistas la misma celebrada con fecha 22 de abril de 2020, en la cual los miembros de la asamblea resuelven a) aprobar diferimiento de los pagos de dividendos de capital e intereses, b) autorizar reforma del acta de aporte fiduciario y definición de términos en lo referente a la tabla de amortización; por lo que autorizan a la Fiduciaria realice actos y suscriba los documentos, solicitudes notificaciones,

contratos, adendums y reformas que sean necesarias; a la fecha concluye con el trámite pertinente e escritura pública de Adendum Reformatorio a Acta de Aporte Fiduciario y definición de términos para la emisión del Tercer Tramo de Valores “VTC-SEXTA-TRES-IIASA” dentro del proceso de la “Sexta Titularización Cartera Comercial-IIASA”, realizada el 3 de julio de 2020. Adicionalmente, el Originador comunica que a partir del 01 de junio de 2020 cambió su denominación por la razón social IASA S.A. (anteriormente denominada Importadora Industrial Agrícola S.A. IIASA).

Entre el 30 de Junio 2020 y la fecha de emisión del presente informe de calificación de riesgo, la Calificadora de Riesgos no ha sido informada de eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre la calificación de riesgo.

DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 190 de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), a nombre de Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana SCRL S.A. y en mi condición de representante legal de la empresa, declaro bajo juramento que ni la calificadora de riesgo, ni sus administradores, miembros del comité de calificación, empleados a nivel profesional, ni los accionistas se encuentran incurso en ninguna de las causales previstas en los literales del mencionado artículo. Además, cabe destacar que la calificación otorgada por la Calificadora al Tercer Tramo del proceso “SEXTA TITULARIZACIÓN CARTERA COMERCIAL - IIASA”, originado por IASA S.A. (anteriormente denominada Importadora Industrial Agrícola S.A. I.I.A.S.A.), no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía de pago del mismo, ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.



Ing. Danny Ortiz
Presidente
Agosto de 2020