GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

CALIFICACIÓN:

Titularización	AAA (-)
Tendencia	
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación de Valores	Provenientes de Procesos de Titularización
Estructura	Independiente
Fecha última calificación	

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

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.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para el Fideicomiso de Titularización Primera Emisión de Flujos Futuros LaCosta Country Club en comité No.122-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 08 de mayo de 2025; con base en la estructuración financiera y legal de la titularización, detalle de los derechos de cobro aportados al fideicomiso, información importante del Originador y del agente de manejo y otra información relevante con fecha marzo de 2025. (Aprobado por la Asamblea General Extraordinaria del Club Deportivo Especializado Formativo LaCosta Country Club del 2 de abril de 2024 por un monto de hasta USD 3.500.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario mantiene una participación importante dentro del PIB total del Ecuador, y hasta el tercer trimestre de 2024, fue uno de los apenas 6 sectores que presentaron crecimientos económicos. Sin embargo, el dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que en los últimos años se han visto afectados un menor dinamismo económico, la inestabilidad política y un financiamiento más caro para las instituciones financieras. El BCE proyecta un crecimiento de 1,40% para las actividades inmobiliarias en 2025.
- El Fideicomiso de Titularización Primera Emisión de Flujos Futuros LACOSTA Country Club, constituido el 25 de abril de 2025, cumple con el objeto de que el Fideicomiso entregue al Originador, los recursos producto de la colocación de los valores con los inversionistas.
- El Originador, aporta, cede y transfiere al fideicomiso: Los derechos de cobro representan los ingresos futuros de las ventas de membresías del club. El originador destinará los recursos para inversiones en remodelación y equipamiento de las instalaciones del club.
- La representación legal, judicial y extrajudicial de la presente Titularización corresponde a Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. La Fiduciaria cuenta con una óptima administración y adecuada operación para manejar varios proyectos de relevancia en materia Fiduciaria, los que actualmente suman un patrimonio total administrado de terceros de alrededor de USD 821 millones. Como fiduciaria tiene una estructura administrativa adecuada, amplia experiencia, conocimiento técnico sólido y tecnología apropiada para desarrollar la función encomendada. Todas estas características han permitido que la Fiduciaria mantenga un fuerte posicionamiento en el mercado.
- Para la elaboración de la proyección de flujos objeto de la titularización, aportados al Fideicomiso de Titularización Primera Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club, se estima tomando el 56% de los flujos del escenario pesimista en el periodo de estructuración, el flujo acumulado del Fideicomiso logra cubrir todos los gastos relacionados a la titularización. Para la determinación de los ingresos se tomó en cuenta las siguientes variables: (1) cantidad de membresías, (2) potenciales socios, (3) precios de las membresías, (4) forma de pago de las membresías.
- La titularización cuenta con mecanismos de garantía que ofrecen una cobertura más que suficiente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones. Los derechos de cobro tienen la capacidad de generar flujos por sí solos, y en caso de no hacerlo, se mantienen mecanismos idóneos de garantía como: exceso de flujo de fondos, garantía solidaria y garantía real. Estos mecanismos cubren holgadamente el 1,5 veces de desviación estimado y el monto aprobado.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El 25 de abril de 2025, ante el Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Notario Titular Octogésimo Primero del Cantón Guayaquil, comparecen el Club Deportivo Especializado Formativo "LACOSTA COUNTRY CLUB" debidamente representado por su presidente, Sr. Raúl Basantes; y la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. debidamente representada por su gerente general, Sr. Rafael Sandoval; constituyen el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB".

La Asamblea General Extraordinaria del Club Deportivo Especializado Formativo LaCosta Country Club aprobó el 2 de abril de 2024 por un monto de hasta USD 3.500.000

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

Dicho patrimonio autónomo se integra con los bienes y derechos aportados por el Originador, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles asociados a la titularización, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva, lo que es beneficioso para todas las empresas.

- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo volátil, por su propia naturaleza, constituye el principal elemento que influye en el devenir económico. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo así la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles.
- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y al costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas del Estado que fomenten la estabilidad política y que generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.
- Los desequilibrios fiscales en Ecuador producidos por egresos sin el financiamiento requerido obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. Tal como se mencionó, el riesgo país hace muy oneroso el financiamiento externo y el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. El riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales tendientes a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.
- La crisis de seguridad tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los que pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas

gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

- La continuidad de la operación del Originador y del agente de manejo puede verse en riesgo por efecto de la pérdida de información; tanto el Originador como el agente de manejo mitigan este riesgo ya que poseen políticas y procedimientos para la administración de respaldos de bases de datos, cuyo objetivo es generar respaldos en medios magnéticos externos para proteger las bases de datos y aplicaciones de software contra fallas que puedan ocurrir y posibilitar la recuperación en el menor tiempo posible y sin pérdida de información.

- Falta de generación de flujos por parte del Originador y una posible disminución de los derechos de cobro, para ello, el instrumento contempla dentro de su estructura mecanismos de garantía que ofrecen una cobertura más que suficiente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de titularización.

INSTRUMENTO

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN PRIMERA EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB						
Denominación	Fideicomiso de Titularización Primera Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club					
Monto de titularización	Hasta USD 3.500.000					
Originador	Club Deportivo Especializado Formativo “Lacosta Country Club”					
Características	**SERIE**	**MONTO (USD)**	**PLAZO (DÍAS)**	**TASA FIJA ANUAL**	**PAGO DE CAPITAL**	**PAGO DE INTERESES**
	A	400.000	361	10,00%	Al vencimiento	Al vencimiento
	B	500.000	540	10,50%	Semestal	Semestal
	C	1.000.000	720	10,75%	Semestal	Semestal
	D	1.600.000	1.080	11,00%	Trimestral	Trimestral
Denominación de los valores	VTC-A-LC, VTC-B-LC, VTC-C-LC, VTC-D-LC					
Valor nominal	USD 0,01					
Derecho de cobro	Constituye la totalidad del derecho crediticio aportado, cedido y transferido por el ORIGINADOR al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, el cual se origina automáticamente el momento en que un ASPIRANTE A SOCIO se compromete a realizar el pago del VALOR DE LA MEMBRESÍA con la cual adquiere la MEMBRESÍA y, por tanto, la calidad de SOCIO del CLUB.					
Estructurador financiero	Picaval Casa de Valores S.A.					
Agente de manejo	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente colocador	Picaval Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Mecanismos de garantía	Exceso de flujo de fondos, implica que los flujos que se proyectan generar por el derecho de cobro sean superiores al monto por pagar a los inversionistas.					
	Garantía solidaria que consiste en una fianza solidaria otorgada a la constitución del Fideicomiso de Titularización, por el ORIGINADOR, la cual tiene como objeto respaldar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS a prorrata de su inversión en VALORES derivados de la TITULARIZACION.					
	Garantía real que consiste en la constitución de una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO sobre el INMUEBLE					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del informe de la calificación de riesgo del Fideicomiso de Titularización Primera Emisión de Flujos futuros LACOSTA COUNTRY CLUB, realizado con base a la información entregada por el Originador, el estructurador financiero, el estructurador legal y la información pública disponible.

Atentamente,

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo