

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2025

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso de Titularización Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Originador e Inversionistas del:
**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**

Guayaquil, 24 de abril de 2026

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** al 31 de diciembre del 2025, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con NIIF.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe, y consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación de la rendición de cuentas a los Constituyentes y Beneficiarios, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Otra información

4. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Al Originador e Inversionistas del:
**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**
Guayaquil, 24 de abril de 2026

Cuestiones claves de auditoría

5. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

Los cobros al Originador y pagos a Inversionistas de los Valores de Titularización se considera un área relevante puesto que comprende el objeto principal del Fideicomiso. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, validaciones de saldos y confirmación de saldos.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

Al Originador e Inversionistas del:
**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**
Guayaquil, 24 de abril de 2026

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.


Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	6	88.335
Inversiones al costo amortizado	6	225.000
Cuentas por cobrar	7	2.742.682
Impuestos por cobrar		75
Total activos		3.056.092
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	8	1.811.990
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar	8	1.477.297
Total pasivos		3.289.287
Patrimonio		(233.195)
Total pasivos y patrimonio		3.056.092

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del

Fideicomiso de Titularización Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

Fideicomiso de Titularización Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
<u>Ingresos</u>		
Rendimientos financieros		5.993
<u>Gastos</u>		
Intereses por valores de titularización		(164.688)
Comisiones - Bolsa y Casa de Valores		(68.923)
Honorarios profesionales		(11.250)
Otros gastos		(4.328)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(243.196)
Impuesto a las ganancias	9	-
Resultado integral del año		(243.196)

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del

**Fideicomiso de Titularización Emisión
de Flujos Futuros Lacosta Country Club**

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

**Fideicomiso de Titularización Emisión
de Flujos Futuros Lacosta Country Club**

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Aportes del Constituyente	10.000	-	10.000
Resultado integral del año	-	(243.196)	(243.196)
Saldos al 31 de diciembre del 2025	10.000	(243.196)	(233.196)

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del

**Fideicomiso de Titularización Emisión
de Flujos Futuros Lacosta Country Club**

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

**Fideicomiso de Titularización Emisión
de Flujos Futuros Lacosta Country Club**

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION EMISION DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		(243.196)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar (Originador)		(2.740.434)
Otras cuentas por cobrar		(2.248)
Impuestos por cobrar		(75)
Cuentas por pagar		34.544
Valores de titularización (Inversionistas)		3.254.743
Efectivo neto provisto en actividades de operación		303.334
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Inversiones a costo amortizado		(225.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(225.000)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Aporte de Constituyente		10.000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		10.000
Aumento neto en efectivo		88.334
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	6	88.335

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del

**Fideicomiso de Titularización Emisión
de Flujos Futuros Lacosta Country Club**

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

**Fideicomiso de Titularización Emisión
de Flujos Futuros Lacosta Country Club**

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** fue constituido mediante escritura pública el 25 de abril del 2025 e inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00036740 con fecha 9 de marzo de 2023, siendo su Constituyentes y/o Beneficiarios Inmotuset S.A., Inmobiliaria Inmotornin S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la construcción del Proyecto Inmobiliario y posterior administración de la plaza comercial acorde a los términos y condiciones señalados en el presente contrato, se aclara que en este proyecto inmobiliario no existirán promitentes compradores, ni compradores; por lo que una vez construido el proyecto el fideicomiso mercantil otorgará en arrendamiento de local comercial el uso de los locales comerciales acorde a las instrucciones dadas en este contrato.

1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución e inscripción en el Catastro Publico del Mercado de Valores

Mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00024682 de fecha 23 de junio de 2025, se aprueba el proceso de titularización de derechos de cobros sobre ventas futuras esperados de US\$3.500.000, cuyo Originador es el **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO "LACOSTA COUNTRY CLUB"**, y se autoriza la oferta pública de los valores denominados "VTC-A-LC" de la serie A, "VTC-B-LC" de la serie B, "VTC-C-LC" de la serie C, "VTC-D-LC" de la serie D, que emite el **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**, y se aprueba el contenido del prospecto de oferta pública a emitirse como consecuencia del proceso de titularización, por último se inscribe en el en el Catastro Público del Mercado de Valores al **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** y sus valores "VTC-A-LC", "VTC-B-LC", "VTC-C-LC" y "VTC-D-LC".

Características

- Monto: US\$3.500.000
- Series: A, B, C y D
- Plazos de series: "A" a 361 días, "B" a 540 días, "C" a 720 días, y "D" a 1.080 días.
- Tasas de interés: "A" al 10%, "B" al 10,5%, "C" al 10,5%, y "D" al 11%.
- Pago de capital e intereses: "A" al vencimiento, "B" semestral, "C" semestral, y "D" trimestral.
- Periodo de gracia: "A" no, "B" no, "C" no, y "D" un trimestre.
- Activo titularizado: Derecho de cobro generados por el cobro de las membresías por parte de los aspirantes a socios. No se incluye las cuotas ordinarias y extraordinarias que establezca el Directorio del **CLUB DEPORTIVO ESPECIALIZADO FORMATIVO "LACOSTA COUNTRY CLUB"**.
- Calificación de riesgos: Globalratings Calificadora de Riesgos S.A. otorga "AAA-".

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1.3 Situación económica del país

Las condiciones macroeconómicas, fiscales y regulatorias del país influyen de manera directa en el nivel de actividad de los sectores económicos, así como en la demanda de bienes de consumo masivo y semidurables que comercializan los negocios en el Ecuador. Estos factores inciden principalmente en el volumen de ventas, los niveles de consumo de los hogares, la rotación de inventarios, los costos de importación y producción, la capacidad de pago de los clientes y las condiciones de financiamiento y operación.

I. Contexto Político y Estabilidad Institucional

Al cierre del ejercicio económico 2025, el país mantuvo un entorno de estabilidad política, lo cual constituyó un factor relevante para la confianza de los agentes económicos y la continuidad de la actividad empresarial. En noviembre de 2025 se llevó a cabo un referéndum y consulta popular a nivel nacional, en el cual el pronunciamiento mayoritario por el “No” a las preguntas planteadas implicó una proyección de continuidad del marco constitucional e institucional vigente.

Este escenario favoreció la planificación comercial, la estabilidad del consumo interno, la ejecución de inversiones privadas y la continuidad de las operaciones industriales y comerciales, factores que impactan positivamente en el mercado objetivo del Fideicomiso.

II. Panorama Macroeconómico General (Estimado 2025)

Durante el ejercicio 2025, la economía ecuatoriana mostró una recuperación sostenida. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento anual estimado cercano al 2,8% al cierre del ejercicio, en un contexto de inflación baja y controlada, la cual se mantuvo alrededor del 1,2% anual.

El mercado laboral evidenció una mejora progresiva, con una tasa de desempleo nacional estimada en aproximadamente 3,2%, lo cual contribuyó al incremento del consumo de los hogares, favoreciendo la demanda de bienes de vestimenta, textiles, cosméticos, artículos de cuidado personal y artículos para el hogar, que constituyen el núcleo de los negocios que operan en el país.

III. Desempeño de la Actividad Económica por Componentes

Comportamiento Trimestral (Primer Trimestre 2025):

La tendencia positiva se consolidó desde el inicio del año, registrándose un crecimiento interanual del 3,4% en el primer trimestre de 2025, impulsado principalmente por:

- El aumento del consumo de los hogares (+7,1%), en un entorno de mayor capacidad de gasto, lo cual benefició directamente la comercialización de bienes de consumo masivo y productos de cuidado personal.
- El repunte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) (+6,7%), asociado a inversiones en manufactura, comercio, infraestructura logística y adquisición de

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

inventarios, impactando positivamente en la cadena de suministro y distribución de los negocios en el país.

Desempeño Sectorial:

La reactivación económica fue generalizada, con 13 de los 20 sectores reportando crecimientos interanuales. Destacaron sectores como manufactura, comercio, agricultura, servicios y actividades financieras, los cuales mantienen una relación directa e indirecta con la demanda de insumos, productos terminados y canales de comercialización en los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

IV. Sector Externo, Riesgo País y Condiciones de Financiamiento

El entorno externo fue favorable durante el ejercicio 2025. Las exportaciones ecuatorianas alcanzaron cifras históricas y la balanza comercial cerró con un superávit superior a US\$4.600 millones.

Adicionalmente, el riesgo país presentó una reducción significativa, cerrando en 554 puntos básicos al 28 de noviembre de 2025. Esta mejora contribuyó a condiciones más favorables de financiamiento en el sistema financiero, impactando positivamente en el acceso al crédito, en los costos financieros y en la capacidad de los negocios para financiar capital de trabajo, importaciones, inventarios y operaciones productivas.

V. Marco de Política Monetaria y Liquidez del Sistema

El esquema de dolarización se mantuvo firme durante el ejercicio 2025, constituyéndose como el principal pilar de la estabilidad macroeconómica del país. La liquidez general del sistema financiero se mantuvo en niveles adecuados, lo cual incidió en tasas de interés relativamente estables.

Este entorno ha influido positivamente en la capacidad de los negocios para financiar sus operaciones, mantener niveles adecuados de inventarios, invertir en activos productivos y sostener su crecimiento comercial.

VI. Situación Arancelaria con Estados Unidos

Si bien el crecimiento de las exportaciones fue significativo, el entorno comercial se vio afectado inicialmente por la imposición de aranceles recíprocos del 15% por parte de Estados Unidos.

No obstante, dicho impacto fue mitigado con la firma de un Acuerdo Marco en noviembre de 2025, que estableció la eliminación de estos aranceles para exportaciones clave del Ecuador.

Este acuerdo contribuyó a preservar la estabilidad del comercio exterior y a reducir presiones sobre los costos de importación y exportación, favoreciendo a los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

VII. Evaluación del Impacto por la Administración

La Administración ha evaluado el impacto de los principales factores políticos y macroeconómicos descritos, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2025, con base en dicho análisis, se concluye que estas condiciones no han afectado de manera significativa la situación financiera, el desempeño operativo ni los resultados del Fideicomiso, por lo que no ha sido necesario efectuar ajustes a los estados financieros del ejercicio terminado en dicha fecha.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

La FIDUCIARIA en calidad de representante legal del FIDEICOMISO, cumplirá con las siguientes instrucciones fiduciarias irrevocables, conforme las disposiciones contenidas en el contrato de FIDEICOMISO, según corresponda:

- 9.1) Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del FIDEICOMISO, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- 9.2) Registrar contablemente como propiedad del FIDEICOMISO:
 - 9.2.1) El dinero que transfiere inicialmente el ORIGINADOR para conformar el FONDO OPERATIVO, conforme consta del numeral 5.1) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO, el cual deberá reponerse de acuerdo con las instrucciones estipuladas en el presente contrato; y, de ser el caso, los ACTIVOS que se aporten a futuro al FIDEICOMISO, según corresponda.
 - 9.2.2) Los FLUJOS generados por el DERECHO DE COBRO, aportados a la constitución del presente FIDEICOMISO.
 - 9.2.3) Todos los activos, pasivos, contingentes, ingresos y egresos que se generen durante el desarrollo del objeto del FIDEICOMISO.
- 9.3) Abrir la CUENTA o CUENTAS DEL FIDEICOMISO en instituciones financieras nacionales cuya calificación mínima sea de AA+. Las CUENTAS DEL FIDEICOMISO serán cuentas de ahorros o corriente. En las cuentas bancarias constarán únicamente las firmas autorizadas de los funcionarios designados por la FIDUCIARIA, a efectos de disponer de los recursos, en estricto cumplimiento a las instrucciones del ORIGINADOR que son objeto del presente contrato.

Los aportes a favor del FIDEICOMISO y los FLUJOS deberán ser depositados o transferidos directamente a la CUENTA DEL FIDEICOMISO.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

Parágrafo II – Instrucciones previa aprobación de la oferta pública de la TITULARIZACIÓN:

9.4) Contratar los siguientes servicios:

9.4.1) **CALIFICACIÓN DE RIESGOS:** Suscribir con la CALIFICADORA DE RIESGOS que sea designada por el ORIGINADOR, el Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos para la TITULARIZACIÓN conforme a las condiciones y especificaciones instruidas por el ORIGINADOR. La CALIFICADORA DE RIESGOS también deberá realizar el informe de calificación inicial. La contratación se efectuará en atención a los lineamientos que disponga el ORIGINADOR. En caso de que no se pronuncie el ORIGINADOR en un término de máximo 3 días contados a partir de que la FIDUCIARIA haya pedido la instrucción o lineamiento, la FIDUCIARIA podrá realizar la contratación a su sola discreción, siempre que cuenten con los recursos necesarios para tal efecto.

El objeto del Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos consistirá en el servicio de emisión de los informes de actualización periódica, conforme el mínimo establecido en la legislación vigente y aplicable, respecto de los VALORES, durante la vigencia del FIDEICOMISO.

Los honorarios por concepto de las actualizaciones periódicas de calificación serán cancelados por la FIDUCIARIA con cargo al FONDO OPERATIVO, salvo que el ORIGINADOR expresamente solicite cancelar dichos honorarios.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS o por principios de alternabilidad o por disposiciones normativas que sean aplicables, la FIDUCIARIA, siguiendo los lineamientos que le disponga el ORIGINADOR, realizará el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGOS, de acuerdo con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia y se encuentra autorizada a suscribir un nuevo Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos de la TITULARIZACIÓN, con la empresa calificadoradora de riesgos designada por el ORIGINADOR. En caso de que no se pronuncie el ORIGINADOR con la designación de una compañía Calificadoradora de Riesgos, en un término de máximo 3 días contados a partir de que la FIDUCIARIA haya pedido la instrucción o lineamiento, la FIDUCIARIA podrá realizar la contratación a su sola discreción, siempre que cuenten con los recursos necesarios para tal efecto.

9.4.2) **AUDITORA EXTERNA:** Suscribir el contrato de auditoría externa con la empresa que sea instruida por el ORIGINADOR conforme a las condiciones y especificaciones instruidas por éste, que deberá cumplir con lo establecido en la legislación vigente.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de alternabilidad o por disposiciones normativas que sean aplicables, la contratación se efectuará en atención a los lineamientos que disponga el ORIGINADOR. En caso de que no se pronuncie el ORIGINADOR en un término de máximo 3 días contados a partir de que la FIDUCIARIA haya pedido la instrucción o lineamiento, la FIDUCIARIA podrá realizar la contratación a su sola discreción, siempre que cuenten con los recursos necesarios para tal efecto.

- 9.4.3) DEPÓSITO DE VALORES: Suscribir el contrato correspondiente con quien instruya el ORIGINADOR, ya sea el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A., o el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE) para que se desempeñe como Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores, desmaterializador de valores y Agente Pagador, de la presente TITULARIZACIÓN.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el referido Depósito de Valores o por disposiciones normativas que sean aplicables, la FIDUCIARIA, efectuará una nueva contratación y se encuentra autorizada a suscribir un nuevo contrato con el Depósito de Valores correspondiente, en atención a los lineamientos que disponga el ORIGINADOR. En caso de que no se pronuncie el ORIGINADOR en un término de máximo 3 días contados a partir de que la FIDUCIARIA haya pedido la instrucción o lineamiento, la FIDUCIARIA podrá realizar la contratación a su sola discreción, siempre que cuenten con los recursos necesarios para tal efecto.

- 9.4.4) INSTITUCIÓN RECAUDADORA: Designar e invertir al CONSTITUYENTE como INSTITUCIÓN RECAUDADORA. En este sentido la FIDUCIARIA deberá celebrar un convenio con el CONSTITUYENTE a través del cual éste, acepte sus funciones de INSTITUCIÓN RECAUDADORA.

En el convenio que la FIDUCIARIA suscriba con la INSTITUCIÓN RECAUDADORA, ésta última deberá obligarse a realizar las siguientes labores:

9.4.4.1) Gestionar con los ASPIRANTES A SOCIOS el cobro de los VALORES DE LAS MEMBRESÍAS, con motivo del proceso de venta de MEMBRESÍAS que realizará el CLUB y, verificar el pago efectivo, ya sea en transferencia, depósito o pagos con tarjetas de crédito de las mencionadas obligaciones de los ASPIRANTES A SOCIOS, a la CUENTA DEL FIDEICOMISO. Será de entera responsabilidad de la INSTITUCIÓN RECAUDADORA realizar los seguimientos y gestiones necesarias y oportunas, ante el ASPIRANTE A SOCIO, a fin de que dicho ASPIRANTE A SOCIO efectúe el pago íntegro, cabal y oportuno del VALOR DE LA MEMBRESÍA. Además, deberá dejarse expresamente dispuesto que la INSTITUCIÓN RECAUDADORA estará obligada a gestionar los pagos que realicen los ASPIRANTES A SOCIOS de la siguiente forma:

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (i) Pago Directo: los ASPIRANTES A SOCIOS realizarán el pago del VALOR DE LA MEMBRESÍA mediante depósitos o transferencias bancarias directamente a la CUENTA DEL FIDEICOMISO. Para estos efectos es obligación de la INSTITUCIÓN RECAUDADORA, indicar al ASPIRANTE A SOCIO que realice la transferencia o depósito a la CUENTA DEL FIDEICOMISO. El cobro podrá realizarse en máximo tres (3) cuotas, con un plazo de sesenta (60) días para la recepción del pago total contados a partir de la fecha en que se hubiese realizado el primer pago o cuota por el VALOR DE LA MEMBRESÍA.

En este sentido, se dejará expresa constancia que el ORIGINADOR / INSTITUCIÓN RECAUDADORA se obliga a no recibir en sus cuentas bancarias, los FLUJOS derivados del VALOR DE LA MEMBRESÍA, cuando estos sean pagos en numerario, sino que, por el contrario, gestionará que los ASPIRANTES A SOCIOS transfieran o depositen los VALORES DE LAS MEMBRESÍAS en la CUENTA DEL FIDEICOMISO.

- (ii) Pago mediante el uso de tarjetas de crédito: los ASPIRANTES A SOCIOS podrán realizar el pago del VALOR DE LA MEMBRESÍA mediante el uso de una o varias tarjetas de crédito de su propiedad, legalmente emitidas por una institución financiera. El cobro recibido por este medio por la INSTITUCIÓN RECAUDADORA lo realizará a través de los servicios de tarjetas de crédito de los establecimientos comerciales contratados por el CLUB con las diversas instituciones financieras e inclusive utilizando los propios datáfonos del CLUB, aun cuando éstos estén vinculados con las cuentas bancarias del CLUB, para lo cual, se deja expresa constancia del particular y se obliga al ORIGINADOR, en calidad de INSTITUCIÓN RECAUDADORA, para que, en un término de máximo tres (3) días contados a partir de la fecha en la que la institución financiera emisora de la tarjeta de crédito hubiese acreditado el pago correspondiente al VALOR DE LAS MEMBRESÍAS vendidas, a la cuenta bancaria del ORIGINADOR, éste transfiera la totalidad de los montos recaudados por concepto de VALOR DE LA MEMBRESÍA, a la CUENTA DEL FIDEICOMISO. El ORIGINADOR transferirá la totalidad recibida por la institución financiera emisora de la tarjeta de crédito, descontando los valores de comisiones por la prestación de servicios financieros de la institución financiera correspondiente, que no podrán superar el (Diez por ciento del VALOR DE LA MEMBRESÍA).

9.4.4.2) Entregar a la FIDUCIARIA a través de correo electrónico, con periodicidad semanal, dentro de los tres (3) primeros días hábiles de la semana inmediata posterior, con información cortada al último día de la semana inmediata anterior, un detalle de las ventas de MEMBRESÍAS realizadas esa semana, con el correspondiente detalle de: (a) valores recaudados por pago directo y pago mediante el uso de tarjetas de crédito

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

a efectos de conciliar los cobros gestionados con los ASPIRANTES A SOCIOS durante esa semana; (b) fechas de cobro de la MEMBRESÍA y nombres y apellidos del ASPIRANTE A SOCIO al que pertenece dicho pago; (c) montos individualizados y totalizados del cobro de la MEMBRESÍA (d) otra información razonable y pertinente que el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA consideren oportuna.

El formato de tal reporte será determinado de mutuo acuerdo entre el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA. El ORIGINADOR incluirá en el correo electrónico una declaración expresa de que la información presentada es actual, veraz, completa y fidedigna, asumiendo, según sea aplicable, todo tipo de responsabilidad por el contenido de tal información.

9.4.4.3) Por la labor de INSTITUCIÓN RECAUDADORA, el CLUB, no tendrá derecho a percibir honorario, ni comisión, ni retribución alguna de parte del FIDEICOMISO, pues su interés intrínseco corresponde al correcto desarrollo de la TITULARIZACIÓN en su integridad.

Parágrafo III – Instrucciones una vez abierta la CUENTA DEL FIDEICOMISO:

9.5) Una vez que se haya aperturado la CUENTA DEL FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA notificará al ORIGINADOR el particular a efectos de que, el ORIGINADOR empiece formalmente su labor de INSTITUCIÓN RECAUDADORA, la cual deberá iniciar a partir del día inmediato siguiente al día en que recibiere la antes mencionada notificación.

Adicionalmente, a partir del día inmediato siguiente a la fecha en la que el ORIGINADOR fue notificado de la apertura de la CUENTA DEL FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO deberá suscribir de forma conjunta con el ORIGINADOR el documento o constancia documental mediante el cual el CLUB le certifica al ASPIRANTE A SOCIO que ha cumplido con todos los requisitos necesarios para finalizar el proceso de afiliación voluntaria y que, por tanto, a partir de ese momento es SOCIO activo del CLUB. Toda constancia documental que el CLUB entregue a los SOCIOS en las que certifiquen la calidad de SOCIO activo, deberá constar con la firma y aval del FIDEICOMISO, con lo cual, cualquier otra constancia documental que no contenga dicho aval o firma, no tendrá validez jurídica.

9.6) A partir del ingreso de FLUJOS derivados del DERECHO DE COBRO en la CUENTA DEL FIDEICOMISO hasta que se hayan cancelado íntegramente los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, la FIDUCIARIA aplicará el siguiente ORDEN DE PRELACIÓN:

9.6.1) Reponer el FONDO OPERATIVO, en caso de que haya disminuido de su monto inicial, hasta completar el monto original.

9.6.2) Integrar el DEPÓSITO DE GARANTÍA, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base.

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 9.6.3) Integrar el DEPÓSITO DE PAGO, el cual estará conformado por: (i) la acumulación y aprovisionamiento de los FLUJOS, hasta donde los FLUJOS lo permitan; y, (ii) la segregación indicada en el numeral 9.16.2) de la cláusula novena del FIDEICOMISO; con el objeto de contar en todo momento con la suma correspondiente al pago de dos dividendos o dos cuotas de capital e interés inmediato posterior. La suma de los valores indicados en los numerales (i) y (ii) antes señalados tiene como objetivo provisionar los dineros necesarios para acumular y mantener en todo momento la provisión equivalente a dos cupones o dos cuotas de capital e intereses inmediatas posteriores, bajo la premisa de que se colocare el 100% de los VALORES y por ello siempre se provisionará bajo el supuesto de que se tenga que pagar capital e intereses sobre el MONTO TOTAL DE LA TITULARIZACIÓN.

En el caso de que las provisiones fueren mayores a la necesidad de recursos para cumplir con el pago de las dos cuotas inmediatas siguientes de capital e interés y no se hubiesen colocado los VALORES por el MONTO TOTAL DE LA TITULARIZACIÓN, que exijan dicha necesidad de recursos aprovisionados, la FIDUCIARIA podrá restituir al ORIGINADOR el valor excedentario de recursos que no sean requeridos para el pago de capital e interés de PASIVOS CON INVERSIONISTAS, de manera proporcional con los VALORES efectivamente colocados, siempre respetando la provisión necesaria para cumplir con la provisión de las dos cuotas de capital e interés inmediatas siguientes. Para estos efectos, además, en caso de que el ORIGINADOR decida solicitar la restitución del exceso de FLUJOS generados por el DERECHO DE COBRO y que se encuentran acumulados en el DEPÓSITO DE PAGO, deberá: i) haber fenecido el plazo de oferta pública de los VALORES o ii) El ORIGINADOR disponer por escrito a la FIDUCIARIA que se abstendrá de colocar nuevos VALORES, hasta que se generen nuevos FLUJOS que permitan cubrir dos cuotas de capital e interés de potenciales nuevas colocaciones.

Para la acumulación y aprovisionamiento de recursos del DEPÓSITO DE PAGOS se provisionará sin periodicidad definida, tan pronto los FLUJOS lo permitan, el monto necesario para que en conjunto con la segregación indicada en el numeral 9.16.2) de la cláusula novena del FIDEICOMISO se cubra en todo momento el pago de los dos dividendos o dos cuotas de capital e interés inmediato posteriores (compuesto de capital e interés) de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Se aclara expresamente que el DEPÓSITO DE PAGO deberá ser repuesto a medida que vaya siendo utilizado por haberse pagado los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

En caso de que resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados, la FIDUCIARIA ejecutará los MECANISMOS DE GARANTÍA.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS pese haber ejecutado los MECANISMOS DE GARANTÍA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

9.6.4) Luego de completar el DEPÓSITO DE PAGO con los valores necesarios para cubrir las OBLIGACIONES CON INVERSIONISTAS de los dos próximos dividendos o dos cuotas de capital e interés, entregar el remanente, de existir, a favor del ORIGINADOR, lo que deberá hacerse en un máximo de hasta los dos días hábiles inmediatos posteriores a la fecha en que el FIDEICOMISO haya recibido tales FLUJOS en la CUENTA DEL FIDEICOMISO.

9.6.5) Los costos o tributos, de haberlos, serán de cargo del ORIGINADOR.

En caso de que no sean cancelados podrá el FIDEICOMISO utilizar los recursos existentes en las CUENTA(S) del FIDEICOMISO previo a entregar el remanente descrito en el numeral 9.6.4) que antecede

9.7) Recibir mediante correo electrónico emitido por la INSTITUCIÓN RECAUDADORA, reportes con periodicidad semanal, dentro de los tres (3) primeros días hábiles de la semana inmediata posterior, con información cortada al último día de la semana inmediata anterior, el informe de las ventas de MEMBRESÍAS realizadas esa semana, con el correspondiente detalle de: (a) valores recaudados por pago directo y pago mediante el uso de tarjetas de crédito a efectos de conciliar los cobros gestionados con los ASPIRANTES A SOCIOS durante esa semana; (b) fechas de cobro de la MEMBRESÍA y nombres y apellidos del ASPIRANTE A SOCIO al que pertenece dicho pago; (c) montos individualizados y totalizados del cobro de la MEMBRESÍA (d) otra información razonable y pertinente que el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA consideren oportuna.

El formato de tal reporte será determinado de mutuo acuerdo entre el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA. El ORIGINADOR incluirá en el correo electrónico una declaración expresa de que la información presentada es actual, veraz, completa y fidedigna, asumiendo, según sea aplicable, todo tipo de responsabilidad por el contenido de tal información.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 9.8) Gestionar y recibir en la CUENTA o las CUENTA(S) DEL FIDEICOMISO, mediante depósito, transferencias bancarias o cheque girado a la orden del FIDEICOMISO, los FLUJOS del DERECHO DE COBRO de pagos realizados por ASPIRANTES A SOCIOS sean estos pagos directos o pagos mediante el uso de tarjetas de crédito.

La conciliación de los FLUJOS la realizará con periodicidad semanal con la información entregada por la INSTITUCIÓN RECAUDADORA dentro de los tres (3) primeros días hábiles de la semana inmediata posterior, con información cortada al último día de la semana inmediata anterior, a efectos de que ejecute su labor de conciliación en un término de máximo dos (2) días adicionales a la fecha en la que hubiese recibido la antes mencionada información, con el fin de cumplir el ORDEN DE PRELACIÓN, provisiones y demás obligaciones del presente FIDEICOMISO.

- 9.9) Emitir el REGLAMENTO DE GESTIÓN y el PROSPECTO, en conjunto con el ORIGINADOR.
- 9.10) Solicitar y obtener ante las autoridades competentes, todas las autorizaciones correspondientes para la oferta pública de esta TITULARIZACIÓN.
- 9.11) Solicitar y obtener la inscripción de la TITULARIZACIÓN y sus VALORES en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.
- 9.12) Pagar los valores por concepto de inscripción de la TITULARIZACIÓN ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y ante la Bolsa de Valores correspondiente.

Parágrafo IV – A partir de la aprobación de la oferta pública de la TITULARIZACIÓN

- 9.13) Emitir los VALORES en los términos y condiciones constantes en el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERO. Los VALORES tendrán los términos y condiciones indicados en las CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIZACIÓN que se adjunta al presente instrumento. La FECHA DE EMISIÓN será la fecha de colocación del primer VALOR de cada serie de la TITULARIZACIÓN. A partir de la FECHA DE EMISIÓN se contará el PLAZO de los VALORES. Los VALORES que no se hayan colocado en la FECHA DE EMISIÓN, se negociarán con días transcurridos.
- 9.14) Instruir a Picaval Casa de Valores S.A., la colocación bursátil de los VALORES de la TITULARIZACIÓN, para lo cual, además, deberá suscribir el contrato de comisión mercantil correspondiente para efectos de la colocación de los VALORES, conforme las instrucciones expresas y por escrito, impartidas por el ORIGINADOR.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la referida Casa de Valores y siempre que no exista disposición contractual que le obligue al ORIGINADOR a mantener la relación comercial con dicha casa de valores o por disposiciones normativas que sean aplicables, la FIDUCIARIA podrá resolver sobre el reemplazo de la Casa de Valores (Picaval Casa de Valores S.A), de acuerdo con

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, se encuentra autorizada a suscribir un nuevo contrato con la Casa de Valores correspondiente.

Parágrafo V – A partir de la FECHA DE EMISIÓN:

9.15) Dentro de los sesenta días posteriores a la FECHA DE EMISIÓN, la FIDUCIARIA procederá a convocar a los INVERSIONISTAS a una ASAMBLEA, a fin de elegir a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula vigésima del presente Contrato.

9.16) Posterior a la colocación, total o parcial, de los VALORES, recibir los recursos que sean pagados por los INVERSIONISTAS por la compra de los VALORES en el mercado bursátil. Una vez efectivizados los recursos entregados por el DEPÓSITO DE VALORES y siempre que la FIDUCIARIA reciba los documentos de respaldo de tales colocaciones por parte de Picaval Casa de Valores S.A., hasta el día hábil inmediato posterior a la fecha en que la FIDUCIARIA haya recibido tal documentación, se procederá de la siguiente manera:

9.16.1) Cancelar las comisiones a que hubiere lugar a favor de las Bolsas de Valores y Casa de Valores.

9.16.2) Segregar y acumular la suma equivalente al 3.00% (tres punto cero cero por ciento) de cada VALOR colocado para integrar una parte del DEPÓSITO DE PAGO. De conformidad con el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERO se retendrá la cantidad correspondiente al 3.00% (tres punto cero cero por ciento) del MONTO TITULARIZADO, hasta alcanzar el monto de US \$105.000,00 (Ciento cinco mil dólares de los Estados Unidos de América).

El FIDEICOMISO, estará facultado para retener directamente dichos valores y entregar al ORIGINADOR el remanente de cada colocación, una vez descontado el valor del 3.00% (tres punto cero cero por ciento) sobre el valor nominal del título emitido, hasta alcanzar el monto de US \$105.000,00 (Ciento cinco mil dólares de los Estados Unidos de América). Una vez que se alcance el monto antes señalado, la FIDUCIARIA no realizará retenciones de cada VALOR colocado.

Se aclara expresamente que, la retención antes mencionada, será considerada como un aporte de recursos dinerarios del ORIGINADOR al FIDEICOMISO a prorrata de las colocaciones de los valores de la TITULARIZACIÓN. Este aporte será destinado para integrar el DEPÓSITO DE PAGO, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9.6.3) de la cláusula novena del FIDEICOMISO.

9.16.3) En el caso de VALORES que sean colocados con posterioridad a la FECHA DE EMISIÓN y cuando a dicha fecha, existieren faltantes de dinero para completar la provisión necesaria para el pago inmediato

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

siguiente de PASIVOS CON INVERSIONISTAS, destinar por cada VALOR colocado, la suma de dinero que sea necesaria para compensar el monto que no haya sido provisionado y acumulado de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9.6.3) de la cláusula novena del FIDEICOMISO, de tal manera que dicha suma de dinero se agregue a los recursos provisionados y acumulados según tal disposición, a efectos de que el FIDEICOMISO pague los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

- 9.16.4) Entregar al ORIGINADOR el remanente de los recursos que hayan sido pagados por los INVERSIONISTAS por la compra de VALORES de conformidad a lo establecido en el presente contrato y cumpliendo con las provisiones que sean necesarias.
- 9.17) Honrar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y realizar los pagos respectivos, con cargo al siguiente orden secuencial: i) FLUJOS del DERECHO DE COBRO que se agrega y acumula en el DEPÓSITO DE PAGO, ii) ACTIVOS aportados por el EMISOR; iii) DEPÓSITO DE GARANTÍA y finalmente, iv) GARANTÍA REAL.

Para estos efectos, utilizará el DEPÓSITO DE PAGO o los recursos dinerarios que sean parte del ACTIVO y, con anticipación de al menos 24 horas laborables, depositará en la cuenta que haya instruido el AGENTE PAGADOR, el monto de dinero necesario para cubrir el dividendo o cuota de pago de capital e intereses correspondiente.

El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, siempre que el AGENTE PAGADOR lo acepte, se realizará con el siguiente orden secuencial: (i) intereses de mora, de ser el caso; (ii) intereses correspondientes a la tasa de interés de los VALORES; y, (iii) amortización de capital.

Si dichos días de pago coinciden con un día no-hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato posterior, sin que en ese pago se reconozcan intereses adicionales por los días no-hábiles.

Mientras los recursos efectivos de propiedad del FIDEICOMISO no deban ser destinados conforme las instrucciones estipuladas en el presente contrato, tales recursos podrán permanecer depositados en la CUENTA DEL FIDEICOMISO o ser invertidos en activos financieros de fácil realización y liquidez determinados por el ORIGINADOR, siempre que se realicen en instrumentos financieros de conformidad con la normativa vigente y aplicable sobre la materia y sin que esto comprometa el pago oportuno de las OBLIGACIONES CON INVERSIONISTAS.

- 9.18) Declarar la INMOBILIZACIÓN DE FLUJOS según lo estipulado en el FIDEICOMISO.
- 9.19) Administrar y/o ejecutar los MECANISMOS DE GARANTÍA según lo estipulado en la cláusula décima tercera del FIDEICOMISO.

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 9.20) Convocar a los INVERSIONISTAS a ASAMBLEA y/o a los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA, en los casos estipulados en el FIDEICOMISO.
- 9.21) Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de las Bolsas de Valores, de la CALIFICADORA DE RIESGOS y de la AUDITORA EXTERNA, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTIÓN.
- 9.22) De ser el caso, consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se hará en caso de ser necesaria, de conformidad con la normativa vigente y aplicable sobre la materia.
- 9.23) Exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el ORIGINADOR en virtud de lo dispuesto en el FIDEICOMISO.
- 9.24) Con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo máximo de autorización de oferta pública de VALORES conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de aún existir VALORES en tesorería del FIDEICOMISO que se encuentren pendientes de colocación, informar en tal sentido al ORIGINADOR, a efectos de que instruya a la FIDUCIARIA, sobre su decisión de que se solicite o no la prórroga correspondiente para la oferta pública de los VALORES que se encuentren pendientes de colocación.

Parágrafo VI – Disposiciones complementarias al contrato de FIDEICOMISO:

- 9.25) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente TITULARIZACIÓN.

En caso de que la FIDUCIARIA requiera de un lineamiento operativo en el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, solicitará al ORIGINADOR que otorgue el lineamiento respectivo. En caso de que no se pronuncie el ORIGINADOR en un término de máximo 3 días contados a partir de que la FIDUCIARIA haya pedido la instrucción o lineamiento, la FIDUCIARIA podrá realizar cualquier actuación a su sola discreción, cumpliendo su deber fiduciario en atención al cumplimiento del objeto del contrato de TITULARIZACIÓN.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2025 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de la Administradora.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2025 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A. Normas, enmiendas y modificaciones vigentes y aplicadas al 1 de enero de 2025

Las siguientes normas y enmiendas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 y fueron consideradas por el Fideicomiso en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025:

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 3 / NIC 36	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo con fondo de comercio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025
Mejoras Anuales (NIC 7)	Ajustes a la clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025

El Fideicomiso estima que la adopción de las normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

B. Normas, enmiendas y mejoras publicadas, pero no vigentes a diciembre 31 del 2025

A continuación, se listan las normas y enmiendas publicadas al 31 de diciembre del 2025 que aún no son de aplicación obligatoria y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación:

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 14	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios (Actividades sujetas a tarifas reguladas).	A partir del segundo trimestre de 2025
Revisión post - implementación NIIF 16	Revisión posterior a la implementación de NIIF 16 Arrendamientos.	A partir del segundo trimestre de 2025
Modificaciones a la NIIF 10	Determinación de un "agente de facto".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 y NIIF 9)	NIIF 7 y NIIF 9: Ajustes relacionados con la contabilización de Acuerdos de Compra de Energía.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Mejoras Anuales (NIC 7, NIIF 7, NIIF 9, NIC 28, NIC 38, etc.)	Ajustes técnicos y aclaraciones menores sobre flujos de efectivo, divulgaciones de riesgo crediticio, baja de pasivos, y el método de participación en asociadas, entre otros.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025 y 1/1/2026
NIIF 18 - Estados financieros primarios	Nueva norma sobre presentación y revelación en estados financieros (reemplaza NIC 1).	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027
NIIF 19	Requisitos de divulgación para subsidiarias sin rendición pública de cuentas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027

Evaluación del impacto potencial y política de adopción del Fideicomiso

- **Evaluación Preliminar:** Excepto por la NIIF 18 "Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros", el Fideicomiso estima que la adopción de las demás normas, enmiendas y mejoras listadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación inicial, dado que muchas disposiciones no son aplicables o su efecto es principalmente de revelación.
- **NIIF 18 - Estados Financieros Primarios:** El Fideicomiso continúa evaluando el alcance y el impacto potencial de la NIIF 18 en la presentación y revelación de sus estados financieros y espera completar su análisis antes de la fecha de aplicación obligatoria (1 de enero de 2027).
- **Normas de Sostenibilidad (ISSB):** El Fideicomiso ha iniciado procesos internos para recopilar información relevante y fortalecer controles y gobernanza relacionados con la sostenibilidad. La adopción y el alcance de las revelaciones estarán sujetos a la normativa local de implementación y a la disponibilidad de información verificable.

El Fideicomiso realiza un seguimiento continuo de las normas de ser aplicables, el cual incluye: (i) evaluación de impacto técnico y operativo; (ii) actualización de políticas contables (de ser aplicable); (iii) revisión de sistemas y controles; y (iv) capacitación del personal contable.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones a costo amortizado y las cuentas por cobrar al Originador, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican para costo amortizado y préstamos relacionadas, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y valores de titularización.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en resultados.

Cuentas por cobrar Originador

Corresponden a los valores entregados al Originador como consecuencia del cobro por la colocación de los títulos valores en el Mercado de Valores, los cuales deben ser cancelados al Fideicomiso en lo posterior más los intereses que cubren las operaciones de los valores de titularización.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Valores de titularización

Corresponde al valor por pagar a inversionistas por la adquisición de los títulos valores, se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los valores devengan intereses y se valorizan al costo amortizado. Los costos de transacciones son reconocidos contra resultados. Los intereses devengados en estas obligaciones se

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Intereses por valores de titularización”.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuesto a la renta

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamientos a tasas de mercado, negociadas con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos e inversiones en el Banco Guayaquil y Pichincha, cuya institución presenta calificación de riesgos triple AAA/AAA-, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Originador. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

El Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	88.335	-
Inversiones al costo amortizado	225.000	-
Cuentas por cobrar - Originador	2.740.434	-
Total activos financieros	<u>3.053.769</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	34.544	-
Valores de titularización	1.777.446	1477297
Total pasivos financieros	<u>1.811.990</u>	<u>1.477.297</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2025</u>
Bancos	88.335
Inversiones al costo amortizado	<u>225.000</u>
	<u>313.335</u>

Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Guayaquil, y la inversión en el Banco Pichincha con vencimiento en enero 2026 a una tasa del 5,45% anual.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2025</u>
Cuentas por cobrar Lacosta Country - Originador (a)	2.740.434
Rendimientos por cobrar	<u>2.248</u>
	<u>2.742.682</u>

- (a) Corresponde a valores entregados al Originador como consecuencia del cobro por la colocación de los títulos valores en el Mercado de Valores, los cuales deben ser cancelados al Fideicomiso en lo posterior más los intereses que cubren las operaciones de los valores de titularización.

8. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2025</u>
Valores de titularización	3.185.000
Intereses - Valores de titularización	69.743
Membresías - Lacosta Country Club	34.500
Proveedores	<u>44</u>
	<u>3.289.287</u>
(-) Porción a largo plazo, Valores de titularización	(1.477.297)
	<u>1.811.990</u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los valores de titularización presentan un saldo más intereses como sigue:

<u>Composición</u>	<u>2025</u>
Serie A	400.000
Serie B	335.000
Serie C	850.000
Serie D	<u>1.600.000</u>
	3.185.000
Intereses devengados	69.743
	<u><u>3.254.743</u></u>

9. SITUACIÓN FISCAL DE IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, El Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias hasta el año 2025, sin encontrarse en la actualidad impuestos pendientes de pago. El año 2025 se encuentra abierto a fiscalización por parte de las autoridades de control.

El Art. 42.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, determina sobre el impuesto a la renta de los Fideicomisos que no desarrollan actividades empresariales u operan negocio en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de lo antes indicado, deben presentar una declaración única.

(b) Declaración del impuesto a la renta

	<u>2025</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(243.196)
Más: Gastos no deducibles	-
Pérdida tributaria	<u>(243.196)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%
Impuesto a la renta causado	<u><u>-</u></u>

(c) Principales Reformas Legales (Fiscales, Laborales y Regulatorias)

Durante el ejercicio 2025 y en el periodo posterior al cierre, se emitieron diversas normas y disposiciones de carácter tributario, laboral, social, ambiental y regulatorio que modificaron significativamente el entorno operativo y fiscal de las entidades en Ecuador. A continuación, se presenta un resumen de las reformas más relevantes y la evaluación de su impacto directo sobre el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

A. Principales Reformas Fiscales y su Alcance (Vigentes o aplicables en 2025): Las reformas más relevantes que afectan la carga fiscal son las siguientes:

Reforma	Tema (resumen)	Vigencia
Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno	Estableció el incremento temporal de la tarifa de IVA (13%, con potestad de subir al 15% mediante decreto). Incrementó la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 5%. Creó una contribución temporal sobre las utilidades gravadas para los ejercicios 2024 y 2025.	R.O. No. 516, 12-03-2024
Ley Orgánica de Transparencia Social	Impuesto a las Utilidades Acumuladas / Dividendos: Creó el Impuesto a la Renta Único (IRU) por utilidades no distribuidas (con tarifa progresiva de hasta 2,50% desde 2025) y estableció nuevas retenciones obligatorias a dividendos (aplicada en la fecha de la resolución societaria).	R.O. No. 112, 28-08-2025
Ley Orgánica para el Alivio Financiero y Fortalecimiento Económico	Dispuso créditos tributarios para empleadores que mantuvieron niveles de empleo en el último trimestre de 2024. Estableció planes de pago, facilidades de pago y remisión de intereses, multas y recargos para obligaciones fiscales y de seguridad social (IESS) específicas.	R.O. No. 699, 09-12-2024
Resoluciones IESS	Facilidades de Pago y Coactivas IESS: Suspendió la ejecución de procedimientos coactivos y permitió a los empleadores acceder a beneficios de evitar la responsabilidad patronal en aportes de noviembre y diciembre de 2024, previa solicitud y regularización.	R.O. No. 723, 16-01-2025
Modificación al R.I.R.T.I.	Modificó la exoneración del Impuesto a la Renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realicen en un solo acto y no formen parte del giro ordinario de negocio.	D.E. No. 551, 03-03-2025

B. Disposiciones de Cumplimiento Laboral, Societario y Regulatorio: Como entidad regulada, el Fideicomiso ha tomado nota de otras obligaciones de cumplimiento que impactan sus procesos internos:

Disposición	Requisito/Alcance (resumen)	Vigencia
Reformas Laborales y de Seguridad Social	Estableció nuevas y estrictas obligaciones para el empleador en materia de prevención y sanción del acoso laboral (incluyendo el registro de un Protocolo de Prevención de Acoso Laboral) y la obligatoriedad de registrar el Plan de Igualdad Salarial.	Varias R.O. 2024/2025
Facturación Electrónica y Comprobantes Electrónicos (SRI)	Disposiciones relativas a la masificación y/o mandatoriedad de la facturación electrónica y transmisión de comprobantes. El SRI dirigió la obligatoriedad de la transmisión en tiempo real al 1 de enero de 2026.	Resoluciones 2024/2025
Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)	Continuidad de reformas regulatorias de 2024 con la obligación de actualización de manuales, perfilamiento de clientes y monitoreo/registro de operaciones inusuales (aplicable a sujetos obligados).	Varias R.O. 2024/2025
Protección de Datos Personales	Consideración de la normativa y reglamentos relacionados con el manejo de bases de datos y la relación con terceros en los procesos internos de la Sociedad.	Varias R.O. 2024/2025

C. Evaluación del Impacto en el Fideicomiso

El Fideicomiso ha evaluado los efectos de los cambios anotados y concluye que no se identificaron impactos materiales en las cifras contables al 31 de diciembre de 2025, ya que se cumplieron oportunamente con las obligaciones y se utilizaron las facilidades

**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

y beneficios aplicables. El Fideicomiso realiza un monitoreo activo de las reformas, así como de las interpretaciones administrativas y judiciales, con el objetivo de mitigar contingencias y determinar oportunamente los eventuales efectos en los periodos posteriores.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Riesgo País y Emisión de Bonos

En enero de 2026, el Gobierno de Ecuador inició el proceso para emitir nuevos bonos globales de deuda externa y recomprar bonos con vencimiento en 2030 y 2035. Esta operación se concreta impulsado por la sostenida caída del riesgo país, que se ubicó en 485 puntos básicos al 15 de enero de 2026. La iniciativa busca aliviar las presiones de la deuda externa y reducir el costo financiero, liberando espacio fiscal para inversión pública.

La Administración considera que este hecho posterior, de carácter no ajustable, podría tener un efecto favorable en el entorno macroeconómico general, particularmente en el acceso al financiamiento, la inversión privada y el nivel de actividad económica, lo cual podría influir positivamente en la demanda futura del Fideicomiso. No obstante, dicho evento no requiere ajustes a las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, siendo suficiente su revelación por su impacto potencial en el desempeño futuro del Fideicomiso.

Adicionalmente, a partir del 1 de febrero de 2026, el Gobierno ecuatoriano implementó aranceles de hasta 30 % sobre importaciones provenientes de Colombia, en el contexto de medidas relacionadas con seguridad fronteriza y presiones diplomáticas. En respuesta, autoridades colombianas han anunciado medidas arancelarias recíprocas, generando incertidumbre y potencial impacto en las cadenas de suministro y costos logísticos de productos que circulan entre ambos países.

El Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos que esta situación pueda incidir en los estados financieros del Fideicomiso para los siguientes periodos.

En referencia a lo mencionado precedentemente, entre el 31 de diciembre del 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General de ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es
Representante Legal del
**Fideicomiso de Titularización Emisión de
Flujos Futuros Lacosta Country Club**

Ing. Marjorie Córdova Marcillo
Contadora
**Fideicomiso de Titularización Emisión de
Flujos Futuros Lacosta Country Club**