

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

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2025

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

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
 - Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
 - Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
 - Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
 - Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
 - Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
 - Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
 - Anexo 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.
 - Anexo 8 - Cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública.
 - Anexo 9 - Aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.
 - Anexo 10 - Realización de las provisiones para el pago de los intereses, de las emisiones realizadas.
 - Anexo 11 - Existencia de garantías que respaldan la emisión de valores.

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso de Titularización Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN
DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB**

Guayaquil, 24 de abril del 2026

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** al 31 de diciembre del 2025, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 24 de abril del 2026, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 11.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 11 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. El **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN EMISIÓN DE FLUJOS FUTUROS LACOSTA COUNTRY CLUB** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

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**

CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

DICIEMBRE 31 DEL 2025

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso de Titularización Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club al 31 de diciembre del 2025 dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera	X		

Preparado por:

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**

CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

DICIEMBRE 31 DEL 2025

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso de Titularización Emisión de Flujos Futuros Lacosta Country Club a 31 de diciembre del 2025 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Compañías. • Ley de Mercado de Valores. • Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 	X		
	X		
	X		

Preparado por:

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**

**CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE
RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR
COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.**

DICIEMBRE 31 DEL 2025

El informe, de fecha 24 de abril del 2026, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2025, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

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**

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2025

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El Fideicomiso tiene por objeto la emisión de una titularización, cuyos 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 se ofrecen en Mercado de Valores, siendo su activo titularizado los derechos de cobro generados por la cobranza 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". <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

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

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2025

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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.	X		
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.	X		
9.2.2) Los FLUJOS generados por el DERECHO DE COBRO, aportados a la constitución del presente FIDEICOMISO.	X		
9.2.3) Todos los activos, pasivos, contingentes, ingresos y egresos que se generen durante el desarrollo del objeto del FIDEICOMISO.	X		
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.	X		
Los aportes a favor del FIDEICOMISO y los FLUJOS deberán ser depositados o transferidos directamente a la CUENTA DEL FIDEICOMISO.	X		
Parágrafo II – Instrucciones previa aprobación de la oferta pública de la TITULARIZACIÓN:			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>9.4) Contratar los siguientes servicios:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 calificadora de riesgos designada por el ORIGINADOR. En caso de que no se pronuncie el ORIGINADOR con la designación de una compañía Calificadora 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.</p> <p>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.</p>	X		
	X		
	X		
			X
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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.</p>			X
<p>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.</p> <p>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.</p>	X		X
<p>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.</p> <p>En el convenio que la FIDUCIARIA suscriba con la INSTITUCIÓN RECAUDADORA, ésta última deberá obligarse a realizar las siguientes labores:</p> <p>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</p>	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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:</p> <p>(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.</p> <p>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.</p> <p>(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.</p>			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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).</p>			
<p>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 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.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>Parágrafo III – Instrucciones una vez abierta la CUENTA DEL FIDEICOMISO:</p>			
<p>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.</p>	X		
<p>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,</p>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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.</p>			
<p>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:</p>			
<p>9.6.1) Reponer el FONDO OPERATIVO, en caso de que haya disminuido de su monto inicial, hasta completar el monto original.</p>			X
<p>9.6.2) Integrar el DEPÓSITO DE GARANTÍA, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base.</p>			X
<p>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.</p>			X
<p>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</p>			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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.			X
Se aclara expresamente que el DEPÓSITO DE PAGO deberá ser repuesto a medida que vaya siendo utilizado por haberse pagado los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.			X
En caso de que resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados, la FIDUCIARIA ejecutará los MECANISMOS DE GARANTÍA.			X
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.			X
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.	X		
9.6.5) Los costos o tributos, de haberlos, serán de cargo del ORIGINADOR.	X		
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			X
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)	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>otra información razonable y pertinente que el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA consideren oportuna.</p> <p>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.</p>	X		
<p>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.</p> <p>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.</p>			X
<p>9.9) Emitir el REGLAMENTO DE GESTIÓN y el PROSPECTO, en conjunto con el ORIGINADOR.</p>	X		
<p>9.10) Solicitar y obtener ante las autoridades competentes, todas las autorizaciones correspondientes para la oferta pública de esta TITULARIZACIÓN.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>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.</p>	X		
<p>Parágrafo IV – A partir de la aprobación de la oferta pública de la TITULARIZACIÓN</p>			
<p>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.</p>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>Parágrafo V – A partir de la FECHA DE EMISIÓN:</p>	X		X
<p>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.</p>	X		
<p>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:</p>			
<p>9.16.1) Cancelar las comisiones a que hubiere lugar a favor de las Bolsas de Valores y Casa de Valores.</p>	X		
<p>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).</p> <p>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</p>	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>FIDUCIARIA no realizará retenciones de cada VALOR colocado.</p> <p>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.</p>	X		
<p>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 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.</p>			X
<p>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.</p>	X		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mientras los recursos efectivos de propiedad del FIDEICOMISO no deban ser destinados conforme las instrucciones estipuladas</p>			X
			X
			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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.			X
9.19) Administrar y/o ejecutar los MECANISMOS DE GARANTÍA según lo estipulado en la cláusula décima tercera del FIDEICOMISO.	X		
9.20) Convocar a los INVERSIONISTAS a ASAMBLEA y/o a los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA, en los casos estipulados en el FIDEICOMISO.	X		
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.	X		
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.			X
9.23) Exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el ORIGINADOR en virtud de lo dispuesto en el FIDEICOMISO.	X		
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.			X
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.	X		
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	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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.			

Preparado por:

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**

**OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL
NEGOCIO FIDUCIARIO**

DICIEMBRE 31 DEL 2025

El informe, de fecha 24 de abril del 2026, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2025, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

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**

**REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO
DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA
SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO**

DICIEMBRE 31 DEL 2025

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2025.

Preparado por:

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**

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA
PÚBLICA**

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
- Que el mecanismo de garantía consista en lo que se describe con detalle en la sección o anexo 8.	X		
- Que el monto de emisión sea hasta US\$3.500.000, divididos en las series A, B, C y D.	X		
- Que se haya dado cumplimiento de los derechos del Agente de manejo establecidas en el contrato del Fideicomiso.	X		
- Que se haya dado cumplimiento con las obligaciones del Agente de manejo establecidas en el contrato del Fideicomiso.	X		
- Exigir el Originador y a los inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones conforme lo dispuesto en el Fideicomiso, reglamento de gestión, prospecto de oferta pública, en los valores y en la legislación aplicable.	X		
- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo de Fideicomiso, separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de otros negocios fiduciarios de los cuales actúa como Fiduciaria.	X		
- Siempre que lo permitan los recursos provisionados y acumulados, amortizar capital y pagar intereses de los valores, en los términos y condiciones constantes en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto y en los valores.	X		
- Una vez atendidos todos los pasivos del Fideicomiso, restituir al Originador: a) el derecho de cobro aportado, b) de existir, los recursos dinerarios remanentes en el Fideicomiso; y c) de existir, cualquier otro bien remanente en el Fideicomiso.			X
- Llevar la contabilidad del fideicomiso, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativas aplicables.	X		
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.	X		

Preparado por:

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**

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Aplicación de los recursos captados por la emisión de valores</p> <p>Dentro del objeto de la titularización, se establece que el Fideicomiso emita valores de contenido crediticio denominados "VTC-A-LC", "VTC-B-LC", "VTC-C-LC" y "VTC-D-LC", con tales recursos el Originador logre una fuente alterna de financiamiento para reestructuración de pasivos y capital de trabajo, con un costo financiero y un plazo razonable. A diciembre 31 del 2025, no existen saldos de capital pendientes de pago.</p>	X		

Preparado por:

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**

**REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE LOS INTERESES, DE LAS
EMISIONES REALIZADAS**

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Provisiones para el pago de capital</p> <p>El monto correspondiente en la provisión para el pago del siguiente dividendo de capital se encuentra provisionado en depósitos a la vista y en inversiones con vencimientos a corto plazo.</p>	X		
<p>Provisiones para el pago de intereses</p> <p>Al 31 de diciembre del 2025, en los registros contable del Fideicomiso se encuentran provisionados los intereses devengados.</p>	X		

Preparado por:

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**

EXISTENCIA DE GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Mecanismos de garantía:</p> <p>Los títulos valores (“VTC-A-LC”, “VTC-B-LC”, “VTC-C-LC” y “VTC-D-LC”) emitidos por el Fideicomiso, producto de la titularización de flujos, son colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. La garantía de los activos titularizados está confirmada por:</p> <p>Exceso de flujo de fondos. - Se fundamenta en que los flujos de fondos obtenidos para el pago del derecho de cobro sean superiores a favor de los inversionistas, de tal manera que siempre serán superiores a la cobertura establecida en la LMV que es el 1.5 veces el índice de desviación estándar. Los flujos que se proyectan ingresarán al fideicomiso como consecuencia de la cobranza del derecho de cobro seleccionado.</p> <p>Fianza solidaria. - El Originador se constituye por este medio en fiados solidario del Fideicomiso para el pago de los pasivos de los inversionistas. En virtud de esta fianza, el Originador responderá solidariamente como el Fideicomiso por el pago total de los pasivos con los inversionistas. Esta fianza se mantendrá vigente hasta el pago total de los pasivos con inversionistas.</p>	X		
	X		

Preparado por:

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