

## **Fideicomiso Titularización Omni Hospital**

Información financiera suplementaria 31 de diciembre de 2020  
junto con el informe de los auditores independientes

## **Fideicomiso Titularización Omni Hospital**

Información financiera suplementaria al 31 de diciembre de 2020  
junto con el informe de los auditores independientes

### **Contenido**

#### **Informe de los auditores independientes**

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>Anexo 1</b> | Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.   |
| <b>Anexo 2</b> | Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.  |
| <b>Anexo 3</b> | 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. |
| <b>Anexo 4</b> | Valor de los bienes del patrimonio del Negocio Fiduciario  |
| <b>Anexo 5</b> | Cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.   |

## Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

Al Representante Legal de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos:

Informe sobre la auditoría de la información financiera suplementaria

### Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Titularización Omni Hospital al 31 de diciembre de 2020, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 5 de abril de 2021, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos del 1 al 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos del Fideicomiso Titularización Omni Hospital al 31 de diciembre de 2020 ha sido preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

### Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria. Somos independientes del Fideicomiso, de acuerdo con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de la información financiera suplementaria en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Base contable y restricción para la distribución

La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjunto, ha sido preparada por la administración del Fideicomiso con el propósito de cumplir con los requerimientos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores. En consecuencia, nuestro informe se emite únicamente para conocimiento de la Administración del Fideicomiso Titularización Omni Hospital y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no tiene otro propósito que el mencionado, por lo tanto, no podrá ser distribuido a ninguna otra parte distinta a las anteriormente señaladas.

## Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria (continuación)

### Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la información financiera suplementaria

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de la preparación de la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos de conformidad con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y del control interno determinado como necesario por la Administración del Fideicomiso, para permitir la preparación de información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones importantes debidas a fraude o error. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable por vigilar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

### Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de la información financiera suplementaria

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 6 adjunto, está libre de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera presentada en los anexos 1 al 5 adjuntos.

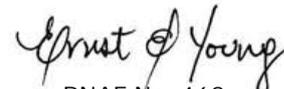
Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en la información financiera suplementaria, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



## Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria (continuación)

- Evaluamos si el contenido de la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 al 5 adjuntos, se presenta de manera razonable, de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

  
RNAE No. 462



Betsy Zorrilla  
RNCPA No. 24.844

Guayaquil, Ecuador  
5 de abril de 2021

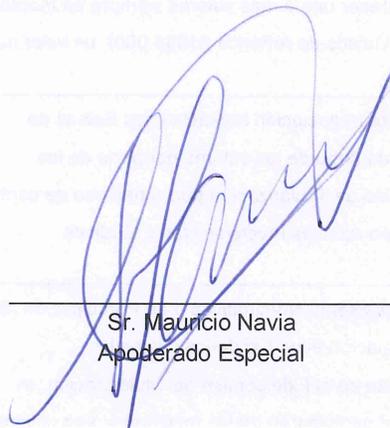
## Fideicomiso Titularización Omni Hospital

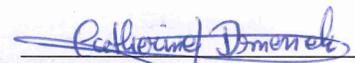
El Negocio Fiduciario refleja el Cumplimiento del objeto del Fideicomiso  
Al 31 de diciembre de 2020  
Anexo 1

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 |
| <b>Objeto del Fideicomiso:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tiene por objeto desarrollo de Proyecto Inmobiliario es decir que se construya y equipe el hospital, el cual será operado y administrado a través de los operadores cuyos flujos de operación, luego de deducir todos los costos, gastos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del Hospital sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS o de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO, restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos.</li></ul> | ✓            |    |     |

  
CPA. Karina Rodriguez Santana  
Apoderada Especial

  
Sr. Mauricio Navia  
Apoderado Especial

  
CPA. Catherine Domenech  
Contadora General

## Fideicomiso Titularización Omni Hospital

### Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso

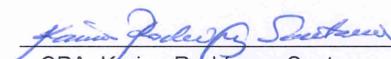
Al 31 de diciembre de 2020

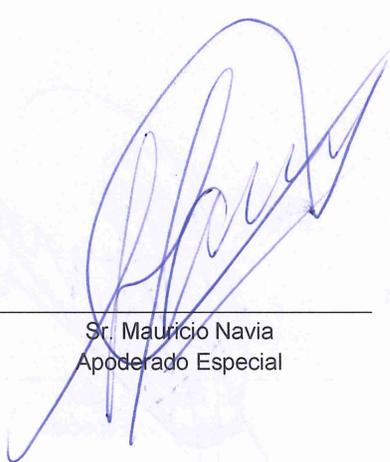
#### Anexo 2

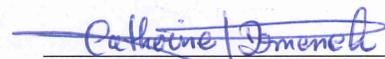
El Fideicomiso Titularización Omni Hospital realizó la emisión de 2,800 valores de titularización de participación (VTP) por un monto de hasta US\$16.8 millones. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores como Emisor de Títulos con el No. 2005.2.01.0022-266, así como también los títulos valores determinados bajo el No. 2005-2-02-510 y como Fideicomiso, se detallan las condiciones establecidas en el "Prospecto de Oferta Pública", así como la actualización del cumplimiento de las mismas por el Agente de Manejo al 31 de diciembre del 2013

| Contenido   | Cumplimiento |    |     |
|---|--------------|----|-----|
|   | Si           | No | N/A |
| <b>Instrucciones Fiduciarias:</b>   |              |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La Superintendencia de Compañías inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores como Emisor de Títulos con el No. 2005.2.01.0022266, así como también los títulos valores denominados VTP-OMNI HOSPITAL bajo el No. 2005-2-02-00510 y como Fideicomiso bajo el No. 2005.2.13.00432 con fecha noviembre 21 del 2005</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que el monto de la emisión sea de hasta US\$16.8 millones.</li> </ul>  | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que el destino de la emisión sea desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "OMNI HOSPITAL", y que se construya y equipe el Hospital.</li> </ul>  | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que el plazo de la Oferta Pública sea ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la fecha de resolución que autorice la inscripción del Fideicomiso y de los valores en el Registro de Mercado de Valores.</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que el Procedimiento para la colocación de valores sea en la Bolsa de Valores de Guayaquil, a través de las casas de valores ecuatorianas.</li> </ul>  | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que el monto mínimo sea seis mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$6,000) y cada título podrá contener uno o más valores siempre en montos de seis mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$6,000), un valor no será susceptible de fraccionamiento.</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que la colocación sea mediante libre negociación bursátil de las Bolsas de Valores de Ecuador. Que la forma de pago de los valores por parte de los Inversoristas a favor del Fideicomiso de Titularización podrá hacerse de contado o con facilidades de pago, a elección de tales Inversoristas y Médicos inversoristas.</li> </ul>  | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que las características de los valores sean: Nominativos o de Participación. Son Valores de Titularización de Participación en virtud de los cuales los inversoristas adquieren una alícuota en el Fideicomiso de Titularización, a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados, sea utilidades o pérdidas, que arroje esta titularización durante la Fase III (operación)</li> </ul> | ✓            |    |     |

| Contenido  | Cumplimiento |    |     |
|--|--------------|----|-----|
|  | Si           | No | N/A |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Dada la naturaleza de esta Titularización y de los valores, la inversión en esta Titularización no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija ni reajutable), sino por el contrato se trata de una inversión de renta variable basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de flujos de operación futuros provenientes de la operación.</li> </ul>                  | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Que el Agente de pago sea Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Los pagos que deban hacerse a los Inversionistas se harán, mediante transferencias bancarias o emisión de cheques.</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Los valores estarán instrumentados físicamente en títulos a los que se denominará "VTP-OMNI HOSPITAL".</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La negociación de los valores en los mercados primarios o secundario se efectuará a través del mercado bursátil, conforme lo dispuesto en el Artículo treinta y tres (33) de la Ley de Mercado de Valores.</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>El Fideicomiso cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuesto a que hubieren lugar.</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La Ley de Régimen Tributario Interno, establece que los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, igual que lo realiza el resto de sociedades.</li> </ul>   | ✓            |    |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.</li> </ul> | ✓            |    |     |

  
 CPA. Karina Rodríguez Santana  
 Apoderada Especial

  
 Sr. Mauricio Navia  
 Apoderado Especial

  
 CPA. Catherine Domenech  
 Contadora General

## Fideicomiso Titularización Omni Hospital

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 3

No existe ninguna restricción a la fecha.

  
CPA. Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial

  
Sr. Mauricio Navia  
Apoderado Especial

  
CPA. Catherinne Domenech  
Contadora General

## Fideicomiso Titularización Omni Hospital

Valor de los bienes del patrimonio del Negocio Fiduciario

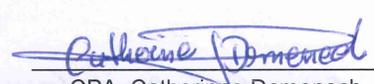
Al 31 de diciembre de 2020

Anexo 4

El informe, de fecha 5 de abril del 2021, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

  
CPA. Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial

  
Sr. Mauricio Navia  
Apoderado Especial

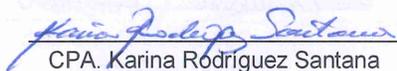
  
CPA. Catherinne Domenech  
Contadora General

## Fideicomiso Titularización Omni Hospital

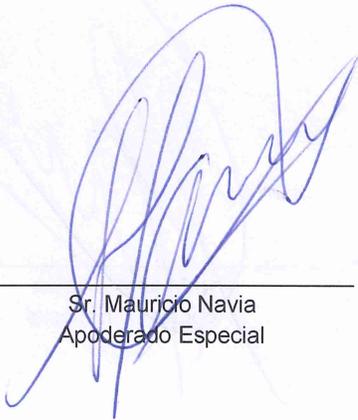
Cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Anexo 5

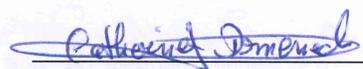
No existen recomendaciones en el informe anterior



CPA. Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial



Sr. Mauricio Navia  
Apoderado Especial



CPA. Catherine Domenech  
Contadora General