

**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN  
“OMNI HOSPITAL”**

*Información Financiera Suplementaria  
por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2023  
e Informe de los Auditores Independientes*

**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL**

**CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA SEGÚN EL LIBRO II, TÍTULO XIX, CAPÍTULO I, SECCIÓN IV, ARTÍCULO 15 DE LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES MONETARIAS, FINANCIERAS, DE VALORES Y SEGUROS EXPEDIDAS POR LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

---

	<b><u>Anexo</u></b>
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera Suplementaria	
Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.	1
Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso	2
Hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden redactar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	3
Razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	4

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea de Inversionistas y Directorio del  
Fideicomiso Titularización “Omni Hospital”:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Titularización Omni Hospital que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen información de las políticas contables materiales. Adicionalmente, hemos auditado la Información Financiera Suplementaria incluida en los Anexos 1 al 4 del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023.

En nuestra opinión, la Información Financiera Suplementaria del Fideicomiso Titularización Omni Hospital incluida en los Anexos 1 al 4 adjuntos al 31 de diciembre del 2023, está preparada, en todos los aspectos materiales de conformidad con las disposiciones establecidas en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículo 15 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen con más detalle en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria*” de este informe. Somos independientes de FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Asunto de énfasis - Base de presentación y restricción de distribución**

La Información Financiera Suplementaria adjunta es preparada por la Administradora del Fideicomiso, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, Sección IV, Artículo 15 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Este informe se emite únicamente para información de la Asamblea de Inversionistas y Directorio del Fideicomiso Titularización “Omni Hospital”, así como para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; por lo tanto, no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

### **Responsabilidades de la Administradora del Fideicomiso por la Información Financiera Suplementaria**

La Administradora del Fideicomiso es responsable de la preparación de la Información Financiera Suplementaria de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y por el control interno determinado por el Fideicomiso como necesario para permitir la preparación de la Información Financiera Suplementaria libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administradora del Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la Información Financiera Suplementaria del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la Información Financiera Suplementaria**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de si la Información Financiera Suplementaria está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en la información financiera suplementaria.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en la Información Financiera Suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administradora del Fideicomiso es razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administradora del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administradora del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes relacionados con independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

*Deloitte & Touche*

Guayaquil, abril 15, 2024  
SC-RNAE 019

  
Héctor Gavilanes  
Socio

**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

---

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><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario es decir que se construya y equipe el hospital (Omni Hospital), el cual será operado y administrado por el operador, y 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. Salvo decisión en sentido contrario de la Asamblea, el resultado anual será distribuido entre los inversionistas.</p>	X		

---

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

A continuación se detallan las principales instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Administradora ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<b>Instrucciones Fiduciarias:</b>			
La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores como Emisor de Títulos con el No. 2005.2.01.0022266, así como también los títulos 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.	X		
Que el monto de la emisión sea hasta US\$16.8 millones.	X		
Que el destino de la emisión sea desarrollar el proyecto inmobiliario denominado “OMNI HOSPITAL” y que se construya y equipe el Hospital.	X		
Que el plazo de la oferta pública sea de 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.	X		
Que el procedimiento para la colocación de valores sea en la Bolsa de Valores de Guayaquil, a través de las casas de valores ecuatorianas.	X		
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.	X		
Que la colocación sea mediante libre negociación bursátil de las Bolsa de Valores del Ecuador. Que la forma de pago de los valores por parte de los inversionistas a favor del Fideicomiso de Titularización podrá hacerse de contado o con facilidades de pago, a elección de tales inversionistas y Médicos inversionistas.	X		

**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Que la característica de los Valores sean: Nominativos o de Participación. Son Valores de Titularización de Participación en virtud de los cuales los inversionistas 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).	X		
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 contrario se trata de una inversión de renta variable basa única y exclusivamente en la proyección de la generación de flujos de operación futuros provenientes de la operación.	X		
Que el agente de pago sea Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Los pagos que deben hacerse a los inversionistas se harán, mediante transferencia bancaria o emisión de cheques.	X		
Los valores estarán instrumentados físicamente en títulos a los que se denominará “VTP-OMNI HOSPITAL”.	X		
La negociación de los valores en los mercados primarios o secundarios se efectuará a través del mercado bursátil, conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Mercado de Valores.	X		
El Fideicomiso cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuesto a que hubieren lugar.	X		



**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

---

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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 las sociedades.	X		
Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o 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.	X		

**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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

---

Al 31 de diciembre del 2023, la Administración del Fideicomiso no ha identificado hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del objeto del Fideicomiso y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial su ejecución y/o terminación del mismo.

---

**RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

---

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Titularización OMNI HOSPITAL por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 se emitió sin salvedades con fecha abril 15 del 2024 y se presenta por separado.

---