



FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

ÍNDICE

ANEXO 1	Cumplimiento del objetivo del Fideicomiso.
ANEXO 2	Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
ANEXO 3	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.
ANEXO 4	Razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los miembros de la Asamblea e Inversionistas y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Fiduciaria del FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL

Guayaquil, 8 de abril del 2025

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL al 31 de diciembre del 2024, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 31 de marzo del 2025, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2024 incluida en los Anexos 1 a 4 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2024 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros individuales tomados en su conjunto, de conformidad con lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 15 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles Fiduciaria del FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL de conformidad 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), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.



Fideicomiso Titularización Omni Hospital
Guayaquil, 8 de abril del 2025

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 al 4 ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 al 4 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administración del FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL y para su presentación a 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.

Responsabilidades de la Administración y de los miembros de Directorio sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los miembros del Directorio del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria del Fideicomiso, que se deriva de los estados financieros auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:



Fideicomiso Titularización Omni Hospital
Guayaquil, 8 de abril del 2025

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria 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 del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del FIDEICOMISO TITULARIZACION OMNI HOSPITAL en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

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> <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		

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

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
Instrucciones Fiduciarias:			
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 USD16.8 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 (USD6,000) y cada título podrá contener uno o más valores siempre en montos de seis mil dólares de los Estados Unidos de América (USD6,000), un valor no será susceptible de fraccionamiento.	X		

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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		
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		

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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 hubiere lugar.	X		
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		

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL

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 2024

Al 31 de diciembre del 2024, 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.

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL

RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 se emitió sin salvedades con fecha marzo 31 del 2025 y se presenta por separado.