

---

## **FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL"**

---

---

### **INFORME SEMESTRAL A LOS INVERSIONISTAS DEL 01 DE ENERO DE 2025 AL 31 DE JULIO DEL 2025**

---

---

● **Quito - Neg. Fiduciarios**

(593 2) 294 7100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre A, Piso 1

● **Quito - Fondos de Inversión**

(593 2) 380 9940  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre A, Piso 13

● **Guayaquil - Neg. Fiduciarios**

(593 4) 372 2400  
Av. Rodrigo Chávez  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

● **Guayaquil - Fondos de Inversión**

(593 4) 372 2400  
Av. José Santiago Castillo y  
Francisco de Orellana, Torre  
Millenium, Planta Baja, Local 5

● **Cuenca**

(593 7) 415 1200  
Inés Salcedo y Proaño  
Edif. El Arupo  
Planta Baja, Local 2

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN "FIDEICOMISO  
TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL"  
INFORME SEMESTRAL A LOS INVERSIONISTAS  
DEL 01 DE ENERO DE 2025 AL 31 DE JULIO DEL 2025**

---

## **1. ASPECTOS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO**

- ❑ El FIDEICOMISO se constituyó mediante escritura pública otorgada en octubre 27 de 2005 ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycart Vincenzini, cuya Fiduciaria es Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- ❑ La FIDUCIARIA expidió en octubre 27 de 2005 el Reglamento de Gestión para el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Titularización Omni Hospital". ▪ La FIDUCIARIA y el ORIGINADOR expidieron en octubre 31 de 2005 el Prospecto de Oferta Pública para la "Titularización Omni Hospital".
- ❑ Con fecha 3 de mayo del 2006 se celebró reforma al contrato de constitución del FIDEICOMISO mediante escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycart Vincenzini.
- ❑ Con fecha 11 de agosto del 2010 se celebró reforma al contrato de constitución del FIDEICOMISO mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo del Cantón Guayaquil, Dra. María Pía Iannuzzelli.
- ❑ Con fecha 18 de junio del 2018 se celebró reforma al contrato de constitución del FIDEICOMISO mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, Dra. Luisa López Obando.
- ❑ Con fecha 20 de febrero del 2019 se celebró reforma al contrato de constitución del FIDEICOMISO mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, Dra. Luisa López Obando.
- ❑ Con fecha 27 de abril del 2023 se celebró reforma y codificación integral al contrato de constitución del FIDEICOMISO mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, Dra. Luisa López Obando.

→ **No. de RUC:**  
0992426187001

## → Objeto de la titularización llevada a cabo a través del FIDEICOMISO:

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del FIDEICOMISO OMNI tiene por objeto: (i) que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe el HOSPITAL, el cual será operado y administrado por el OPERADOR, y cuyos FLUJOS DE OPERACION, luego de deducir todos los costos, gastos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del HOSPITAL, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS; o, (ii) 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.

## → Partícipes y características:

- ❑ **Apoderado Especial:** En Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del FIDEICOMISO llevada a cabo el 04 de abril del 2023, fue designado como Nuevo Apoderado Especial del FIDEICOMISO a la Compañía GESTIONPLUS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS.
- ❑ **Calificadora de Riesgos:** UNIONRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.
- ❑ **Beneficiarios o Fideicomisarios:** Durante la fase III del Proyecto, los INVERSIONISTAS son los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.
- ❑ **Originador o Constituyente:** La compañía DUNCAN BUSINESS INC.

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI HOSPITAL	
<b>Monto de la Emisión</b>	USD 16.800.000,00
<b>Valor Nominal</b>	USD 6.000,00
<b>Tipo de emisión</b>	Títulos desmaterializados
<b>Originador</b>	DUNCAN BUSINESS INC.
<b>Administrador del Proyecto</b>	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
<b>Fecha de Emisión</b>	27 de octubre de 2005
<b>Agente de Manejo y Pagador</b>	FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
<b>Estructurador Legal</b>	PROFILEGAL S.A.
<b>Estructurador Financiero</b>	MERCHANBANSA S.A.

<b>Activo Titularizado</b>	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 participan de los resultados, sea utilidades o pérdidas que arroje esta Titularización durante la Fase III. Los valores están representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los inversionistas. Cada uno de los títulos tiene un valor nominal de USD 6.000.
<b>Destino de los Recursos</b>	Financiamiento de la construcción del Proyecto OMNI HOSPITAL en Guayaquil

### → Autorizaciones:

Mediante Resolución No. 05.G.IMV.0007796 de noviembre 17 de 2005, la Superintendencia de Compañías – Intendencia del Mercado de Valores autorizó el desarrollo del proceso de TITULARIZACIÓN procediendo a inscribir al FIDEICOMISO en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. 2005-2-13-00432. Adicionalmente procedió a inscribir al FIDEICOMISO como Emisor bajo el No. 2005-2-01-266 y a los VTP – OMNIHOSPITAL bajo el No. 2005-2-02-510.

## 2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA TITULARIZACIÓN

### → Situación de los VTP – OMNI HOSPITAL.

Se informa que al 30 de junio del 2025 los VTP – OMNI HOSPITAL se encuentran 100% colocados y cobrados; cabe precisar que a la fecha existen, algunos Inversionistas que aún no han procedido con el retiro de sus títulos cartulares en las oficinas del Omni Hospital para gestionar el proceso de desmaterialización de los mismos.

Con fecha 29 de agosto de 2022 se suscribió contrato de servicios con el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. para el servicio de desmaterialización de los VTP – OMNI HOSPITAL. A la presente fecha nos encontramos receptando de los inversionistas los títulos cartulares y coordinando el canje de físicos a desmaterializados.

### → Situación Legal – Contractual.

Mediante decreto ejecutivo No. 732 publicado en el Registro Oficial 434 del 26 de abril del 2011 se reformó el Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando la alternabilidad que existía respecto de la declaración y el pago del impuesto a la renta. En virtud de la referida reforma, los Fideicomisos

Mercantiles que efectúen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda. Siendo así, a partir del año 2012 el presente Fideicomiso Mercantil tuvo la obligación de tributar previo a distribuir los resultados anuales a sus BENEFICIARIOS.

Adicionalmente, bajo los preceptos tributarios actuales en el evento de que los FIDEICOMISOS tengan excedentes de liquidez y sea de interés de sus BENEFICIARIOS distribuirlos, estos deben ser considerado como "Entrega de un anticipo de Utilidades" aplicando las respectivas retenciones que la ley prevea, siempre y cuando la distribución se realice de forma previa a la terminación del año fiscal correspondiente. Estos cambios en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.

### 3. INFORMACIÓN RELEVANTE

#### → Calificación de Riesgos.

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada; en virtud de esto la compañía UNIONRATINGS Calificadora de Riesgos S.A. en su calidad de calificador ha cumplido con el requisito de actualizar semestralmente la calificación de riesgos. UNIONRATINGS Calificadora de Riesgos S.A. decidió otorgar al FIDEICOMISO con fecha de corte de información al 30 de junio de 2025, la categoría de: "AAA-"

#### → Auditoría Externa.

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO con corte al 31 de diciembre de 2024, fueron auditados por la compañía PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL ECUADOR y fueron presentados a los Beneficiarios en la Asamblea Anual de Inversionistas del FIDEICOMISO, llevada a cabo el 25 de abril del 2025. En la misma sesión de Asamblea fue designado como Auditor Externo para el ejercicio económico 2025 la compañía auditora MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA., a la presente fecha la administración se encuentra coordinando la suscripción del respectivo contrato.

### NOTA IMPORTANTE:

*Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en Avenida Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Piso 4, Oficina 403.*

---

#### ● Quito - Neg. Fiduciarios

(593 2) 294 7100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre A, Piso 1

#### ● Quito - Fondos de Inversión

(593 2) 380 9940  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre A, Piso 13

#### ● Guayaquil - Neg. Fiduciarios

(593 4) 372 2400  
Av. Rodrigo Chávez  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

#### ● Guayaquil - Fondos de Inversión

(593 4) 372 2400  
Av. José Santiago Castillo y  
Francisco de Orellana, Torre  
Millenium, Planta Baja, Local 5

#### ● Cuenca

(593 7) 415 1200  
Inés Salcedo y Proaño  
Edif. El Arupo  
Planta Baja, Local 2



*En caso de tener cualquier observación al Informe a los Inversionistas, sírvase remitirla a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles con atención a: Ing. Diana Llerena al correo electrónico [dllerena@fiducia.com.ec](mailto:dllerena@fiducia.com.ec) o entregarlo en las oficinas de FIDUCIA S.A. En caso de no recibir ninguna comunicación de su parte dentro del plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, se entenderá como aceptado.*

*Nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec) (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico [fiducia@fiducia.com.ec](mailto:fiducia@fiducia.com.ec). De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.*

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS  
MERCANTILES FIDUCIARIA DEL "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN OMNI  
HOSPITAL"**

<b>Ab. Karina Rodríguez S. APODERADA ESPECIAL</b>	<b>Ing. Diana Llerena A. ADMINISTRADOR FIDUCIARIO</b>
---	---

● **Quito - Neg. Fiduciarios**

(593 2) 294 7100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre A, Piso 1

● **Quito - Fondos de Inversión**

(593 2) 380 9940  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre A, Piso 13

● **Guayaquil - Neg. Fiduciarios**

(593 4) 372 2400  
Av. Rodrigo Chávez  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

● **Guayaquil - Fondos de Inversión**

(593 4) 372 2400  
Av. José Santiago Castillo y  
Francisco de Orellana, Torre  
Millenium, Planta Baja, Local 5

● **Cuenca**

(593 7) 415 1200  
Inés Salcedo y Proaño  
Edif. El Arupo  
Planta Baja, Local 2