

# **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

---

Estados  
Financieros

Año Terminado en diciembre 31, 2019  
Con Informe del Auditor Independiente

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:  
**FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Párrafo de énfasis

4. Sin afectar nuestra opinión, como se indica en la Nota 36 a los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, informamos que con fecha 16 de marzo del 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Excepción en todo el territorio ecuatoriano, según Decreto Ejecutivo 1017, con la finalidad de contener la propagación de la pandemia mundial originada por el virus COVID-19.

La pandemia originada por el virus COVID-19, ha generado que los mercados de todo el mundo estén experimentando impactos económicos debido a esta crisis sanitaria; por esta razón, la economía en nuestro país se verá afectada por la recesión económica en los mercados nacionales e internacionales.

La situación antes detallada no ha permitido a la compañía determinar con fiabilidad los posibles deterioros de activos, incrementos de pasivos y su respectiva afectación en los resultados del ejercicio económico 2019; así también, no ha permitido determinar fiablemente la hipótesis de negocio en marcha; sin embargo la Administración de la compañía se encuentra realizando todas las gestiones inherentes para viabilizar la continuidad de las operaciones de la empresa; para lo cual, ha establecido protocolos de gestión de cobranzas, análisis de inventarios, captación de recursos financieros, refinanciamientos de créditos, estrategias de ventas y reducción de costos y gastos, entre otras decisiones gerenciales, con la finalidad de minimizar los impactos en los estados financieros en el ejercicio económico 2020.

Por lo antes mencionado, la compañía considera que la crisis sanitaria producto de la pandemia originada por el virus COVID-19, tendrá un impacto medio – alto, debido a los retrasos en los desembolsos del 70% u 80% de los créditos aprobados correspondientes a las hipotecas ya sea con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) o Instituciones Financieras y al desistimiento de los clientes de la entrada inicial de los diferentes proyectos habitacionales, los cuales se podrán medir con mayor fiabilidad después del mes de junio 2020; para lo cual la compañía, seguirá realizando gestiones con la finalidad de minimizar dichos efectos.

Con fecha 2 de Marzo del 2020, falleció el accionista principal de Euroiani, Obras y Proyectos SA, el Sr. José Furoiani Villagómez, quien tenía una participación en acciones del 25,36% del patrimonio de la compañía; está situación a la fecha de nuestro informe, no ha sido reportado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con la posesión efectiva por parte de los herederos de las acciones pertenecientes al Sr. Furoinai, formalizando la transferencia de acciones ante este ente de control, debido a la crisis sanitaria que afronta el país producto de la pandemia generada por el virus COVID-19 y que al país lo tiene con restricciones de movilidad y atención de instituciones públicas, entre otras medidas de acuerdo al estado de excepción decretado por el Presidente de la República el 16 de marzo del 2020.

#### Cuestiones clave de la auditoría.

5. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional han sido las de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre las mismas, sin expresar una opinión por separado sobre esas cuestiones, tal como se detalla a continuación:

### Obligaciones financieras y emitidas – Adiciones y pagos realizados durante el año.

La Compañía durante el año 2019, ha obtenido financiamiento a corto y largo plazo por obligaciones financieras a través de nuevos préstamos, adicionalmente se han realizado pagos importantes por los vencimientos de las obligaciones financieras y se continuó colocando la 6ta emisión de obligaciones por el valor de US\$ 2,132.347, otorgándole la calificación de “AA” (+).

Nuestros procedimientos de auditoría para revisión de los movimientos importantes en relación a los nuevos préstamos y el pago de capital e intereses, referente de las obligaciones financieras y obligaciones emitidas, fueron los siguientes:

- Obtuvimos información relevante, como contratos, tablas de amortización, garantías, prospectos, informes de calificadoras de riesgos para evaluar el registro de los nuevos préstamos obtenidos, corroboramos también su ingreso en las cuentas bancarias de la Compañía. Adicionalmente, se verificaron los pagos efectuados de las obligaciones con los estados de cuentas bancarios, se verificó el cumplimiento oportuno del pago de acuerdo a las fechas establecidas.
- Obtuvimos respuesta directa de todas las instituciones bancarias a nuestras solicitudes de conformación y los saldos coinciden con los registros que muestra la Compañía como obligaciones financieras.

En el desarrollo de nuestras pruebas no se han encontrado excepciones.

### Diferimiento de pagos de cupones de capital de la IV, V y VI emisión de obligaciones.

Con fecha 4 de mayo del 2020 se lleva a cabo la asamblea de obligacionistas de la cuarta y quinta emisión de obligaciones de la compañía Furoiani Obras y Proyectos S.A., asistiendo también el señor Galo García Furoiani, en su calidad de Vicepresidente; el Ab. Galo García Carrión como asesor legal; y, la Abg. Radmila Pandzic Arapov, en su calidad de Presidenta del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., quien actúa como Representante de los Obligacionistas de la presente emisión, y como tal presidió dicha sesión. Posteriormente se procede a conocer sobre el orden del día constante en dicha convocatoria:

1. Conocer y resolver sobre la propuesta para la reprogramación de pagos correspondientes a la **CUARTA y QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES** autorizada mediante Resolución No. SCVS.INMV-DNAR.17.0001426 de abril 19 del 2017 y Resolución No. SCVS.INMV-DNAR-2018-00003614 de abril 25 del 2018, de conformidad con lo dispuesto en el oficio No. JPRM-2020-0113-O de fecha 4 de abril del 2020, emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **PROPUESTA PARA LA CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES:**

- Que se pague puntualmente los intereses del cupón No. 12 que vence el 4 de mayo del 2020; y, que el capital de dicho cupón se pague a un plazo de 180 días, es decir el 4 noviembre del 2020. Durante el plazo de diferimiento se reconocerá el interés del 8.5% anual.

Concluidas las intervenciones, la Presidenta somete a consideración de los obligacionistas de la **CUARTA EMISIÓN** la propuesta para la reprogramación, siendo esta aprobada por unanimidad de los presentes, que representan el 83% de la emisión.

Con ello la Presidenta solicita a los obligacionistas de la **CUARTA EMISIÓN** su autorización para que el representante de los obligacionistas pueda otorgar el correspondiente convenio de reprogramación de los dividendos, conforme a lo autorizado en la presente sesión; y, cuando la emergencia sanitaria sea superada se pueda otorgar la correspondiente escritura pública con la modificación al contrato de emisión en los términos ya señalados.

### **PROPUESTA PARA LA QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES:**

- Que el pago del vencimiento de capital del 9 de mayo de 2020 se pague en cinco meses a partir del mes de junio del 2020 hasta octubre del 2020, reconociendo el 8.5% de interés por el tiempo de diferimiento. Los intereses devengados hasta la fecha se pagarán el mismo 9 de mayo del 2020.

A dicha propuesta uno de los inversionistas manifiesta no estar de acuerdo con la propuesta planteada, y solicita que se realice un desembolso de capital de al menos un 30% ahora. Con esto la Presidenta, propuso que esta se sesión se lleve a cabo el día 5 de mayo del 2020.

La Presidenta concede la palabra al Sr. Galo García Furoiani, quien presenta a los señores obligacionistas su nueva propuesta para el diferimiento del pago.

### **NUEVA PROPUESTA:**

- Dado que el flujo no les permite atender un pago de capital para todos los obligacionistas, y no es posible efectuar una tabla de pagos diferenciada para cada inversionista, se propone que, a efectos de cumplir con el requerimiento de liquidez del inversionista en desacuerdo, la empresa le recompre por bolsa, el valor correspondiente a US\$ 31,000 de capital y con ello se mantenga la tabla de amortización siguiente del dividendo de mayo 9 del 2020 para todos los obligacionistas:

- Los intereses del cupón de mayo 9 del 2020 se pagan en esa misma fecha.

2) El valor del capital correspondiente al dividendo del 9 de mayo del 2020 se cancela en cinco pagos mensuales iguales en las siguientes fechas:

- a) Junio 9 del 2020
- b) Julio 9 del 2020
- c) Agosto 9 del 2020
- d) Septiembre 9 del 2020
- e) Octubre 9 del 2020

Durante el tiempo de reprogramación se reconocerá el 8,5% de interés anual.

Concluidas las intervenciones, la Presidenta somete a consideración de los obligacionistas de la **QUINTA EMISIÓN** la propuesta para la reprogramación, siendo esta aprobada por unanimidad de votos, que representan el 100% del saldo en circulación de la Clase 2 de la **QUINTA EMISIÓN**.

Con ello la Presidenta solicita a los obligacionistas de la **QUINTA EMISIÓN** su autorización para que el representante de los obligacionistas pueda otorgar el correspondiente convenio privado de reprogramación de los dividendos, el mismo que será suscrito por la compañía emisora, el agente colocador y el representante de los obligacionistas; y, cuando la emergencia sanitaria sea superada se pueda otorgar la correspondiente escritura pública con la modificación al contrato de emisión en los términos ya señalados.

Con fecha 12 de mayo del 2020 se lleva a cabo la asamblea de obligacionistas de la sexta emisión de obligaciones de la compañía Furoiani Obras y Proyectos S.A., asistiendo también el señor Galo García Furoiani, en su calidad de Vicepresidente; el Ab. Galo García Carrión como asesor legal; y, la Abg. Radmila Pandzic Arapov, en su calidad de Presidenta del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., quien actúa como Representante de los Obligacionistas de la presente emisión, y como tal presidió dicha sesión. Posteriormente se procede a conocer sobre el orden del día constante en dicha convocatoria:

Conocer y resolver sobre la propuesta para la reprogramación de pagos correspondientes a la **SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES** autorizada mediante Resolución No. SCVS.INMV-DNAR.2018.00010170 de noviembre 6 del 2018, de conformidad con lo dispuesto en el oficio No. JPRM-2020-0113-O de fecha 4 de abril del 2020, emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

#### **PROUESTA PARA LA SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES:**

Pagar puntualmente el interés del sexto dividendo correspondiente a la Sexta Emisión que vence el 16 de mayo del 2020.

Diferir el pago de capital del sexto dividendo correspondiente a la Sexta Emisión de Obligaciones que vence el día 16 de mayo del 2020, de manera que éste pago sea

realizado en ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha del vencimiento del sexto dividendo, es decir que se pague el 16 de noviembre del 2020.

El dividendo diferido generará el interés corriente pactado entre las partes para la Sexta Emisión de Obligaciones, esto es, el ocho por ciento (8%) anual fijo.

Concluidas las intervenciones, la Presidenta somete a consideración de los obligacionistas de la SEXTA EMISIÓN la propuesta para la reprogramación, siendo esta aprobada por unanimidad de votos, que representan el 95% del saldo en circulación del SEXTO cupón de la SEXTA EMISIÓN de obligaciones.

Con ello la Presidenta solicita a los obligacionistas de la SEXTA EMISIÓN su autorización para que el representante de los obligacionistas pueda otorgar el correspondiente convenio de reprogramación de los dividendos, conforme a lo autorizado en la presente sesión; y, cuando la emergencia sanitaria sea superada se pueda otorgar la correspondiente escritura pública con la modificación al contrato de emisión en los términos ya señalados.

#### Otra información

6. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

#### Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

9. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

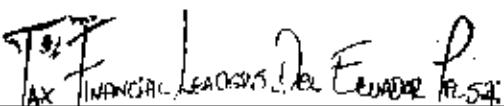
10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
11. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

#### **Restricción de uso y distribución**

12. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

#### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

13. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

  
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.  
No. De Registro Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-2796  
Guayaquil, 9 de junio del 2020

  
C.P.A. Ángel Agurto Vásquez  
Socio  
Registro No. 10.053