

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. VII EO

• Introducción

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

• Características de la emisión:

EMISIÓN:	Obligaciones al Portador
EMISOR:	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
ACTIVIDAD:	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2020-00004247
FECHA RESOLUCIÓN:	Julio 21 del 2020
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Silvercross S.A. Casa de valores y Albión Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	MicroFinanza Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 5,000,000.00
PLAZO:	1440 ; 1800 días
TASA:	7.25% ; 7.50%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	100% capital de trabajo (avances de obra e inversiones varias para los proyectos en marcha y sustitución de pasivos)
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AA+ Noviembre/2024
CALIF. RIESGO ACTUAL:	MFR S.A. C mayo/2025

• Responsabilidad del Emisor

La veracidad de la información (Estados Financieros y Anexos) que sustenta este informe es **responsabilidad del Emisor**, corresponde al **Representante de los Obligacionistas** verificar e informar sobre el cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos en el contrato de Emisión de Obligaciones.

• Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Jul-25	Cumple
5.1 Resguardos	Activos Reales/Pasivos	≥ 1	1.25	SI
5.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5.3 Resguardo	Activos depurados	≥ 1	1.89	SI
3.15 Límite de Endeudamiento	Obligaciones instituciones financieras / Patrimonio	≤ 3	1.02	SI

√ **Garantía General y Activos Libres de Gravamen**

Fecha Corte:

31-Jul-25

Num. Cláusula según contrato

2.3

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$53,044,483
(-) Activos Diferidos	-\$97,346
(-) Activos Gravados	-\$22,372,161
(-) Activos en litigio	-\$2,217,827
(-) Impugnaciones Tributarias	-\$259,073
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$1,564,766
(-) Derechos fiduciarios	-\$2,350,609
(-) Inversiones en acciones	-\$5,737,469
Total Activos Libres de Gravamen	\$18,445,232
Total Emisiones en Circulación	\$9,768,942
Saldo VII Emisión de Obligaciones	\$600,000
Saldo VIII Emisión de Obligaciones	\$1,203,495
Saldo IX Emisión de Obligaciones	\$5,000,000
Saldo IV Papel Comercial	\$2,965,447
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	1.89

√ **Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital**

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor no ha cumplido con los pagos correspondientes de acuerdo con el detalle de vencimientos de la cuota de vencimiento de mayo 2025, por un monto de capital de \$150,000 más interés de \$11,250.

✓ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31-Jul-25
Liquidez	1.08
Capital de trabajo	\$1,394,472
Apalancamiento	5.07
Solvencia	4.07
ROE	-14.83%
ROA	-2.93%
Rotación en días de cuentas por cobrar	630 días
Rotación en días de cuentas por pagar	2,033 días

El indicador de liquidez presenta una mejora pasando 1.02 a 1.08 en comparación con julio 2024.

Por el giro de negocio del emisor, éste se maneja mediante Fideicomisos inmobiliarios que se contabilizan en el largo plazo, el objeto de esta estructura es el desarrollo de los proyectos que incluyen la construcción unidades inmobiliarias, estas operaciones se financian mediante créditos de corto plazo en su mayoría, lo que presiona el índice de liquidez.

En comparación con julio 2025, su rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento pasando de 454 a 630 días y su rotación de cuentas por pagar disminuye pasando de 3,423 a 2,033, en comparación con el interanual, respectivamente.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 9,768,942
Patrimonio	\$10,471,195
Saldo/Patrimonio	93%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ Hechos Relevantes

1. El emisor solicitó reestructuración del saldo de la emisión, esto es \$600,000 sin que sea aprobada en asamblea de obligacionistas celebrada el 28 de agosto del 2025.
2. La compañía MFR Calificadora de riesgos en su informe emitido el mayo del 2025 califica a la emisión con "C" debido a:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. mantiene una trayectoria reconocida en el sector de la construcción y dispone de activos relevantes y una estructura de financiamiento diversificada. Sin embargo, la compañía enfrenta un perfil financiero comprometido, caracterizado por rentabilidad negativa sostenida, generación operativa de caja insuficiente, indicadores adversos de cobertura de

deuda y EBITDA, capital de trabajo negativo y baja liquidez inmediata. Asimismo, presenta una elevada dependencia de ingresos extraordinarios, debilidades en la calidad y consistencia de la información financiera reportada, e incumplimientos recientes en el sistema financiero y en el mercado de valores. Adicionalmente, se evidencia un incumplimiento recurrente de las proyecciones financieras entregadas. En conjunto, estos factores limitan la capacidad del emisor para atender sus obligaciones en los términos pactados, y hacen que dicha capacidad sea variable y vulnerable a deteriorarse ante cambios adversos en su entorno operativo, sectorial o económico general.

Riesgo del negocio

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. es una empresa con más de 50 años de trayectoria en el sector de la construcción, con operaciones concentradas principalmente en Guayaquil, y presencia en otras ciudades como Cuenca y Quito. La actividad de la compañía se desarrolla en un sector altamente sensible a políticas que promuevan la inversión privada y la obra pública, factores que impactan directamente en su dinamismo y crecimiento. FUROIANI ha logrado consolidarse en el mercado inmobiliario y de construcción, diversificando su cartera de clientes en segmentos residenciales, comerciales e industriales, y mantiene relaciones comerciales estables con proveedores locales estratégicos. Aunque la empresa no dispone de un gobierno corporativo formal en sus estatutos, ha implementado políticas internas orientadas a la transparencia y eficiencia operativa. No obstante, enfrenta riesgos legales y reputacionales relevantes derivados del registro de obligaciones patronales en mora con el IESS por USD 170,20 mil, saldos vencidos en el sistema financiero por USD 384,12 mil, incumplimientos de obligaciones ante la Superintendencia de Compañías y retrasos recurrentes en pagos de emisiones de mercado de valores. Estas situaciones reflejan debilidades en su gestión financiera y comprometen su perfil de riesgo, por lo que el cumplimiento puntual de las obligaciones financieras, patronales y societarias será un factor crítico de seguimiento para mitigar impactos adversos sobre su solvencia y reputación.

Riesgo financiero

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. a la fecha de corte presenta un deterioro significativo en sus indicadores de rentabilidad, con un ROE a abr24-mar25 del -26,89%, en contraste con los niveles moderados observados en ejercicios anteriores (-0,25% a dic-24, 0,42% a dic-23 y 2,35 a dic-22). De igual forma, el ROA fue de -6,07% (-0,06% a dic-24, 0,10% a dic-23 y 0,49% a dic-22). La empresa en el periodo abr24-mar25 generó un EBITDA negativo de -USD 1,73 millones, mostrando una evolución volátil frente a años anteriores (-USD 7,22 millones a dic-24, -USD 0,29 millones a dic-23, y - USD 4,33 millones a dic-22). La cobertura del EBITDA frente a la deuda a corto plazo alcanzó -14,18 veces en el periodo abr24- mar25, reflejando una débil capacidad de generación de flujo operativo. La liquidez es moderada, con una razón circulante de 0,86 veces a mar-25 (0,73 a dic-24, 0,67 a dic23 y 0,64 a dic-22). El nivel de endeudamiento se mantiene elevado, reflejando un apalancamiento financiero de 3,61 veces a mar-25. A pesar de mantener niveles adecuados de solvencia, la no capitalización de los aportes para futuras capitalizaciones por USD 2,40 millones, pendientes desde 2023, constituye un riesgo latente que podría afectar negativamente la estructura patrimonial. Los incumplimientos de obligaciones financieras y de mercado de valores reportados agravan el perfil de riesgo, siendo un aspecto a monitorear el cumplimiento de los acuerdos con acreedores y de los pagos futuros de obligaciones bursátiles. La empresa prevé alcanzar ingresos en 2025 por USD 25,18 millones, con una tendencia creciente hasta el 2026 justificado en los ingresos provenientes de proyectos previstos a ser finalizados en ese periodo, posteriormente se evidencia una variación en los ingresos que se justificaría por la finalización de proyectos e inicio de nuevos proyectos. Parte de la estrategia de financiamiento proviene

INFORME DE GESTIÓN

31-08-2025

de la venta de activos improductivos, permitiendo a la empresa generar los flujos futuros suficientes para cubrir los requerimientos operativos de financiamiento e inversión. El cumplimiento de estas proyecciones será fundamental, debido al historial de desvíos frente a metas y los resultados del primer trimestre de 2025, este aspecto constituye un factor de riesgo a monitorear.

Garantías de la emisión

La Garantía General proporcionada por FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. respalda la Séptima Emisión de Obligaciones con una base de activos significativa, principalmente libre de gravámenes, lo que constituye una garantía sólida frente a la volatilidad potencial en el valor de los activos durante el plazo de la emisión. Los activos que respaldan esta emisión incluyen cuentas por cobrar, anticipos a proveedores y obras en ejecución, que presentan ciertos riesgos y capacidades de liquidación. La inclusión de cuentas por cobrar con relacionadas agrega un riesgo adicional, debido a que posibles incumplimientos podría afectar negativamente los flujos de efectivo de la empresa. En general, aunque los activos que respaldan la emisión son de buena calidad, su capacidad de ser liquidados dependerá del éxito continuo de los proyectos, lo cual hace que estos activos presenten riesgos de mercado en caso de problemas operativos o condiciones adversas en el sector inmobiliario.

✓ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Jul-25
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-772,597
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-5,513
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	489,636
(=) FLUJO NETO	-288,474
CAJA INICIAL DIC-2024	574,213
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	285,739

El flujo de efectivo remitido por la compañía emisora muestra un resultado negativo a nivel operativo a julio 2025, durante el periodo se realizaron inversiones en activo fijo por \$5,513.

Recibió ingresos bancarios y de mercado de valores por \$9,313,630 y solventó pagos de sus obligaciones financieras por \$8,823,993. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$285,739 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.** cortados al 31 de julio del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

31-08-2025



- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de VII Emisión de Obligaciones al portador **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta