

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. VIII 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-2022-00004574
FECHA RESOLUCIÓN:	Junio 15 del 2022
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	PLUSBURSÁTIL Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	MFR Ecuador
MONTO Y MONEDA:	US\$ 5,000,000.00
PLAZO:	1440 días
TASA:	8.00%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	100% capital de operación en obras de macroproyecto Ciudad Santiago; macroproyecto Cittavento y sustitución de pasivos.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	MFR S.A. C mayo/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	MFR S.A. C noviembre/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**

INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Nov-25	Cumple
2.Resguardos.1	Activos Reales/Pasivos	≥ 1	1.35	SI
2.Resguardos.2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.Resguardos.3	Activos depurados	≥ 1	2.78	SI
2. Límite de Endeudamiento	Obligaciones instituciones financieras / Patrimonio	≤ 0.50	31%	SI

√ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Fecha Corte: 30-nov.-25
Num. Cláusula según contrato 2.3

Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$46,946,307
(-) Activos Diferidos	-\$97,346
(-) Activos Gravados	-\$15,559,909
(-) Activos en litigio	-\$1,823,660
(-) Impugnaciones Tributarias	-\$479,294
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$1,553,529
(-) Derechos fiduciarios	-\$2,350,609
(-) Inversiones en acciones	-\$5,737,469
Total Activos Libres de Gravamen	\$19,344,491
Total Emisiones en Circulación	\$6,950,586
Saldo VII Emisión de Obligaciones	\$150,000
Saldo VIII Emisión de Obligaciones	\$1,169,576
Saldo IX Emisión de Obligaciones	\$5,000,000
Saldo IV Papel Comercial	\$631,010
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	2.78

√ Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor realizó el pago atrasado de su vencimiento del 22 de septiembre del 2025, cancelado progresivamente el 25 y 30 septiembre y el 2, 20 y 29 de octubre generando días de mora por un total de \$509.25.

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	30-Nov-25
Liquidez	1.90

INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025

Capital de trabajo	\$9,105,004
Apalancamiento	3.89
Solvencia	2.89
ROE	0.23%
ROA	0.06%
Rotación en días de cuentas por cobrar	98 días
Rotación en días de cuentas por pagar	251 días

Su indicador de liquidez presenta un ligero aumento en comparación con noviembre-2024 pasando de 1.63 a 1.90 en el presente periodo y un capital de trabajo que paso \$8,524,960 a \$9,105,004.

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.

Bajo la misma comparativa su rotación de cuentas por cobrar presenta una disminución pasando de 430 a 98 días y su rotación de cuentas por pagar disminuyó pasando de 3,181 a 251.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 6,950,586
Patrimonio	\$12,079,152
Saldo/Patrimonio	58%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

MFR Ecuador mantiene su calificación en C en su revisión de noviembre del 2025 fundamentando:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. conserva una trayectoria relevante dentro del sector de la construcción y cuenta con activos significativos, así como con una estructura de financiamiento relativamente diversificada. No obstante, la empresa enfrenta un perfil financiero deteriorado, reflejado en niveles persistentemente negativos de rentabilidad, una generación operativa de caja insuficiente, indicadores débiles de cobertura de deuda y de EBITDA, capital de trabajo estructuralmente deficitario y una limitada disponibilidad de liquidez inmediata. De igual manera, la compañía mantiene una alta dependencia de ingresos no recurrentes y registra incumplimientos recientes tanto en el sistema financiero como en el mercado de valores. A ello se suma un reiterado incumplimiento de las proyecciones financieras entregadas en períodos anteriores. Considerando estos elementos, la compañía evidencian una posición particularmente sensible a deterioros adicionales derivados de cambios adversos en su entorno operativo, sectorial o macroeconómico.

INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025

√ Flujo de efectivo

Índices de Control	30-Nov-25
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	12,608,476
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-6,567,414
(=) Flujo Operativo	6,041,062
<i>Actividades de Inversión</i>	-5,513
(=) Flujo Operativo Neto	6,035,549
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	-5,455,055
(=) Flujo Neto	580,493
Caja Inicial dic-2024	574,213
Caja Final	1,154,706

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un superávit operacional a noviembre del 2025. Efectuaron inversiones de activo fijo por un total de \$5,513.

En sus actividades de financiamiento obtuvo ingresos de mercado de valores y bancarios por \$11,403,142 y en el periodo solventó los pagos de sus obligaciones financieras y de mercado de valores por \$16,858,197.

Se observa un aumento en su saldo final que totaliza \$1,154,706 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.** cortados al 30 de noviembre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de VIII 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