

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026



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 noviembre/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	MFR S.A. BB+ mayo/2026

• 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

30-06-2026

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-May-26	Cumple
2.Resguardos.1	Activos Reales/Pasivos	≥ 1	1.09	SI
2.Resguardos.2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.Resguardos.3	Activos depurados	≥ 1	4.57	SI
2. Límite de Endeudamiento	Obligaciones instituciones financieras / Patrimonio	≤ 0.50	32%	SI

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Detalle	Fecha corte
	31/05/2026
Total Activos	\$ 48,349,100
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 105,452
(-) Activos Gravados	-\$ 8,711,054
(-) Activos en litigio independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren	-\$ 1,238,587
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-\$ 1,562,218
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	-\$ 5,716,135
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 28,345,765
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 6,204,912
Saldo Emisión Papel Comercial IV	\$ 415,673
Saldo Emisión de Obligaciones VIII	\$ 1,101,739
Saldo Emisión de Obligaciones IX	\$ 4,687,500
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	4.57

✓ Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor ha cumplido con los pagos correspondientes, de acuerdo con el detalle de vencimientos.

✓ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31/05/2026
Liquidez Corriente	1.92
Capital de Trabajo	9,235,590.03
Endeudamiento del activo	0.75
Endeudamiento patrimonial	2.99

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

Apalancamiento	3.99
Periodo medio de cobranza	335
Periodo medio de pago	4,620
ROE	0.08%
ROA	0.02%

Su indicador de liquidez presenta un ligero aumento en comparación con mayo del 2025 pasando de 0.87 a 1.92 en el presente periodo y un capital de trabajo que paso \$-2,842,067 a \$9,235,590.

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 726 a 335 días y su rotación de cuentas por pagar aumentó pasando de 2,973 a 4,620.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 6,204,912
Patrimonio	\$12,128,412
Saldo/Patrimonio	51%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ Hechos Relevantes

- MFR Ecuador mantiene su calificación en BB+ en su revisión de mayo del 2026 fundamentando:

FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. conserva una trayectoria relevante dentro del sector de la construcción e inmobiliario y cuenta con una base significativa de activos que respalda la Octava Emisión de Obligaciones, la cual fue autorizada originalmente por hasta USD 5,00 millones con garantía general. No obstante, la compañía mantiene un perfil financiero presionado, reflejado en un EBITDA aún negativo, elevada dependencia de activos inmobiliarios de lenta realización y una generación de caja operativa todavía limitada frente a sus compromisos financieros. En el caso específico de la Octava Emisión, la empresa registró retrasos en pagos durante 2025, lo que derivó en una reestructuración aprobada por la Asamblea de Obligacionistas del 12 de junio de 2025 y posteriormente autorizada por la Superintendencia de Compañías en marzo de 2026. Esta reforma dividió la emisión en Clase A y Clase B, con nuevos cronogramas de amortización. Las obligaciones exigibles a mar-26 se encuentran al día, manteniéndose un saldo de capital pendiente de aproximadamente USD 1,10 millones.

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

- Asamblea de Obligacionistas de la OCTAVA EMISIÓN DE OBLIGACIONES de la compañía FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. celebrada el 12 de junio del 2025, aceptó la propuesta de reestructuración, planteada por la compañía emisora, para lo cual se reforma el contrato de emisión de obligaciones en la que se establecen las siguientes clases:

CLASE A					CLASE B				
No. cuota	Fecha Pago	Interés	Capital	Total a pagar	No. cuota	Fecha Pago	Interés	Capital	Total a pagar
1	30/06/2025	4,318.20	34,015.87	38,334.07	1	30/06/2025	20,439.80	-	20,439.80
2	28/09/2025	3,637.88	34,015.87	37,653.75	2	28/09/2025	40,879.60	-	40,879.60
3	27/12/2025	2,957.57	34,015.87	36,973.44	3	27/12/2025	20,439.80	-	20,439.80
4	27/03/2026	2,277.20	34,015.87	36,293.07	4	27/03/2026	20,439.80	-	20,439.80
5	25/06/2026	1,596.94	79,846.02	81,442.96	5	25/06/2026	20,439.80	-	20,439.80
6	23/09/2026			-	6	23/09/2026	20,439.80	-	20,439.80
7	22/12/2026			-	7	22/12/2026	20,439.80	-	20,439.80
8	22/03/2027			-	8	22/03/2027	20,439.80	170,331.67	190,771.47
9	20/06/2027			-	9	20/06/2027	17,033.17	170,331.67	187,364.83
10	18/09/2027			-	10	18/09/2027	13,626.53	170,331.67	183,958.20
11	17/12/2027			-	11	17/12/2027	10,219.90	170,331.67	180,551.57
12	16/03/2028			-	12	16/03/2028	6,813.27	170,331.67	177,144.93
13	14/06/2028			-	13	14/06/2028	3,406.63	170,331.67	173,738.30
		14,787.79	215,909.50	230,697.29			235,057.70	1,021,990.00	1,257,047.70

✓ Flujo de efectivo

Detalle de cuentas	31/05/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 10,019.48
(+) Depreciaciones	\$ 15,523.76
(+) Amortizaciones	\$ 30,538.67
(=) Generación Efectivo	\$ 56,081.91
Fujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -732,892.33
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ 421,144.69
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ -1,591,996.19
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ 577,728.64
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -82,863.39
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ -56,906.08
Fujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -7,495.66
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -7,495.66
(=) Flujo Operativo Neto	\$ -684,306.08
Fujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$1,030,851.02
(+) Préstamos recibidos	\$ 2,000,000.00
(-) Pago de préstamos	\$ -969,148.98
(=) Flujo Neto	\$ 346,544.94
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 574,743.01
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 921,287.95

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026



El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un déficit operacional a mayo del 2026. Efectuaron inversiones de activo fijo por un total de \$7,496.

En sus actividades de financiamiento obtuvo ingresos de mercado de valores y bancarios por \$2,000,000 y en el periodo solventó los pagos de sus obligaciones financieras y de mercado de valores por \$969,149.

Se observa un aumento en su saldo final que totaliza \$921,288 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.** cortados al 31 de mayo del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- 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