

- **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:**

<b>EMISIÓN:</b>	Obligaciones al portador
<b>EMISOR:</b>	<b>MINUTOCORP S.A.</b>
<b>ACTIVIDAD:</b>	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares.
<b>RESOLUCIÓN:</b>	SCVS-INMV-DNAR-2024-00017927
<b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>	Diciembre 27 del 2024
<b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
<b>ASESOR COLOCADOR:</b>	Casa de Valores ADVFIN S.A.
<b>AGENTE PAGADOR:</b>	Decevale
<b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b>	GLOBAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
<b>MONTO AUTORIZADO:</b>	US\$6,000,000.00
<b>PLAZO:</b>	1,080, 1.800 y 2.520 días
<b>TASA:</b>	9%
<b>GARANTÍA:</b>	General y Específica
<b>DESTINO DE FONDOS:</b>	30% Pasivos con costo (instituciones privadas locales); 70% Capital de trabajo (pago proveedores y activos para el giro propio de la empresa)
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	CIR S.A. AAA- noviembre – 2024
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	GR S.A AAA- 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 Emisión.

• **Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos**

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato Emisión	Concepto	Límite	31-May-25	Cumple
2.11 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	<= 80%	25%	SI
2.13.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	>=1	1.11	SI
2.13.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.13.3 (Resguardos)	Activos Depurados	>= 1.25	6.41	SI

√ **Destino de los recursos**

El emisor durante los meses de enero a abril ha colocado un total de \$6,000,000, los cuales ha utilizado en un 70% capital de trabajo y un 30% pagos a instituciones financieras locales.

√ **Garantía Específica**

Consiste en una Fianza Solidaria otorgada por la compañía FORMAPER S.A., la misma que servirá para garantizar el pago de las obligaciones que vaya a contraer la compañía MINUTOCORP S.A. producto de la emisión de obligaciones.

Se procedió con la revisión de la capacidad financiera de la compañía FORMAPER S.A. para garantizar el pago de la emisión de MINUTOCORP S.A., según la revisión de sus balances a mayo del 2025.

**Política de Endeudamiento**

Pasivo con Costo	20,999,345
Activo	86,003,413
	24%
	<b>80%</b>
	56%

**Apalancamiento Financiero**

Pasivos	60,728,158
Patrimonio	25,275,255
	2.40
	<b>3.00</b>
	0.60

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

<b>Fecha Corte:</b>	<b>31-may.-25</b>
<b>Num. Cláusula según contrato</b>	<b>2.3</b>
<b>Concepto</b>	<b>\$Usd.</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$89,920,348</b>
(-) Activos Gravados	-\$3,396,754
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$3,919,224
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$82,604,371</b>
<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$12,889,011</b>
Saldo Emisión de Obligaciones II	\$200,000
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$1,663,200
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$2,436,303
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$5,594,508
Monto Autorizado Papel Comercial III	\$2,995,000
<b>Activo Depurado/Obligaciones Circulación</b>	<b>6.41</b>

√ **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**

<b>Indicadores</b>	<b>31-May-25</b>
Liquidez	1.07
Capital de trabajo	\$4,427,750
Apalancamiento	10.27
Solvencia	9.27
ROE	28.34%
ROA	2.76%
Rotación en días de cuentas por cobrar	-11 días
Rotación en días de inventario	17 días
Rotación en días de cuentas por pagar	42 días

La compañía presenta índices financieros estables, en comparación con mayo 2024 su apalancamiento presenta un aumento pasando de 7.22 a 10.27 debido al aumento en sus obligaciones bancarias y de mercado de valores.

Bajo la misma comparativa su rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento de 26 días, su rotación de inventario no presenta variaciones significativas y la rotación de cuentas aumentaron pasando de 20 a 42 días.

√ **Nivel de Valores en circulación**

<b>Detalle</b>	<b>Valores</b>
Saldo de emisiones en circulación	\$ 12,889,011
Patrimonio	\$ 8,757,929
Saldo/Patrimonio	147%
Limite	200%
Cumple	SI

√ **Hechos Relevantes**

El emisor nos indica que no se han producido hechos relevantes que afecten la posición jurídica, económica o financiera de la compañía.

√ **Flujo de efectivo**

<b>Índices de Control</b>	<b>31-May-25</b>
<b>(=) Utilidad Neta Periodo</b>	<b>2,482,251</b>
(-) Depreciaciones	227,848
(-) Provisiones	38,794
(-) Otros	18,738
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>2,767,631</b>
<b>Movimientos Operacionales</b>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>-15,612,212</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>8,201,893</b>
<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>-4,642,688</b>
<b>Actividades de Inversión</b>	<b>-519,409</b>
<b>(=) Flujo Operativo Neto</b>	<b>-5,162,097</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>5,734,528</b>
<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>572,432</b>
<b>Caja Inicial dic-2024</b>	<b>972,785</b>
<b>Caja Final</b>	<b>1,545,217</b>

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit operacional a mayo del 2025. En el presente período, realizó inversiones por \$519,409. Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvo ingresos de instituciones financieras por \$5,790,228 y solventó pagos de intereses por \$55,699. Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$1,545,217 en comparación con el cierre del 2024.

**FUENTES:**

- Estados Financieros Preliminares de **MINUTOCORP S.A.** cortados al 31 de mayo del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.

# **INFORME DE GESTIÓN**

**30-06-2025**



- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de V Emisión de Obligaciones al portador **MINUTOCORP 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**