

- **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:	MINUTOCORP S.A.
ACTIVIDAD:	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2020-00007411
FECHA RESOLUCIÓN:	Noviembre 16 del 2020
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO AUTORIZADO:	US\$2,000,000.00
PLAZO:	1.800 días
TASA:	8%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO DE FONDOS:	25% Pasivos con costo (instituciones privadas locales); 75% Capital de trabajo (pago proveedores y activos para el giro propio de la empresa)
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	CIR AAA- Julio – 2024
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR AAA- Enero – 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	Concepto	Límite	30-Abr-25	Cumple
2.12 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	<= 80%	26%	SI
2.14.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	>=1	1.11	SI
2.14.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.14.3 (Resguardos)	Activos Depurados	>= 1,25	5.91	SI

√ 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 abril del 2025 se observan lo siguientes resultados:

Política de Endeudamiento

Pasivo con Costo	21,047,133
Activo	84,860,840
	25%

Apalancamiento Financiero

Pasivos	59,463,301
Patrimonio	25,397,539
	2.34

√ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

<i>Fecha Corte:</i>	30-abr.-25
<i>Num. Cláusula según contrato</i>	2.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$85,445,992
(-) Activos Gravados	-\$3,396,754
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$3,920,424
Total Activos Libres de Gravamen	\$78,128,815
Total Emisiones en Circulación	\$13,226,611
Saldo Emisión de Obligaciones II	\$300,000
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$1,900,800
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$2,436,303
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$5,594,508
Monto Autorizado Papel Comercial III	\$2,995,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	5.91

√ 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	30-Abr-25
Liquidez	1.05
Capital de trabajo	\$3,048,083
Apalancamiento	9.99
Solvencia	8.99
ROE	26.61%
ROA	2.66%
Rotación en días de cuentas por cobrar	11 días
Rotación en días de inventario	18 días
Rotación en días de cuentas por pagar	41 días

La compañía presenta índices financieros estables, su indicador de liquidez presenta una disminución en comparación con abril del 2024 pasando de 1.19 a 1.05, su capital de trabajo pasó de \$6,508,589 a \$3,048,083 y su índice apalancamiento presenta un aumento pasando de 7.25 a 9.99.

En comparación con abril del 2024, su rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento pasando de un valor negativo 1 a 11 días, su rotación de inventario y la rotación de cuentas por pagar presenta valores similares al interanual.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 13,226,611
Patrimonio	\$ 8,550,649
Saldo/Patrimonio	155%
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**

Índices de Control	30-Abr-25
(=) Utilidad Neta Periodo	2,274,971
(-) Depreciaciones	182,208
(-) Provisiones	31,039
(-) Otros	15,105
(=) Generación Efectivo	2,503,323
<i>Movimientos Operacionales</i>	

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2025

Activos (- Fuentes; + Usos)	-12,609,176
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	3,630,808
<u>(=) Flujo Operativo</u>	-6,475,045
<i>Actividades de Inversión</i>	-180,380
<u>(=) Flujo Operativo Neto</u>	-6,655,425
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	6,003,565
<u>(=) Flujo Neto</u>	-651,860
Caja Inicial dic-2024	972,785
Caja Final	320,925

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit operacional. En el presente período, realizó inversiones en acciones y de activo fijo por \$180,380.

Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvo ingresos de instituciones financieras por \$6,048,125 y solventó pagos de intereses por \$44,559. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$320,925 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **MINUTOCORP S.A.** cortados al 30 de abril del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de II 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