

• **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 Papel Comercial**, dispone la elaboración **mensual** 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:	Papel Comercial al Portador
EMISOR:	MINUTCORP S.A.
ACTIVIDAD:	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2024-00012834
FECHA RESOLUCIÓN:	Agosto 26 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO AUTORIZADO:	US\$3,000,000.00
PLAZO:	720 días
TASA:	0 cupón de interés
GARANTÍA:	General
DESTINO:	100% Capital de Trabajo: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pagos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR AAA- julio/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR AAA enero/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 Papel Comercial.

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

✓ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Abr-26	Cumple
2 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	28%	SI
2.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.07	SI
2.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	5.80	SI

✓ **Destino de fondos**

Durante el mes de abril del 2026 el emisor colocó de manera revolvente \$576,573.00, mediante comunicación y soportes nos reporta el 100% del monto utilizado para pago de activos para el giro propio de la empresa, pago de impuestos, pago a proveedores, pago de sueldos y salarios.

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

Detalle	Fecha corte
	30/04/2026
Total Activos	\$ 111,765,021
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 364,250
(-) Activos Gravados	-\$ 3,396,754
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-\$ 2,424,603
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 105,579,413
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 18,215,748
Saldo Emisión Papel Comercial III	\$ 2,945,000
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$ 712,800
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$ 1,828,477
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$ 3,972,540
Saldo Emisión de Obligaciones VI	\$ 8,756,932
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	\$ 5.80

✓ **Cumplimiento de 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	30/04/2026
Liquidez Corriente	1.02
Capital de Trabajo	1,593,190.82
Endeudamiento del activo	0.92
Endeudamiento patrimonial	11.90

Apalancamiento	12.90
Periodo medio de cobranza	- 43
Periodo medio de pago	12
Periodo medio de Inventario	20
ROE	0.78%
ROA	0.06%

En comparación con abril del 2025 su indicador de liquidez pasó de 1.05 a 1.02 veces, su capital de trabajo presenta una disminución de \$3,048,083 a \$1,593,191. Su apalancamiento presenta un aumento pasando 9.99 a 12.90.

Bajo la misma comparativa la rotación de cuentas por cobrar presentan valores negativos por el incremento de los anticipos a clientes. Su rotación de inventario no presenta variaciones significativas, mientras que su rotación de cuentas por pagar disminuyó pasando de 35 a 12 días.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$18,215,748
Patrimonio	\$8,665,504
Saldo/Patrimonio	210%
Limite	200%
Cumple	NO

✓ Hechos Relevantes

El emisor nos informa que no se han generado hechos relevantes que afecten la situación jurídica, económica o financiera de la empresa.

✓ Flujo de caja

Detalle de cuentas	30/04/2026
(+) Ingresos Operacionales	\$ 36,795,407.15
(+) Ingresos Compañías Relacionadas	\$ 747,893.42
Total Ingresos	\$ 37,543,300.57
(-) Pagos Proveedores	\$ -31,119,122.80
(-) Pagos Relacionadas	\$ -6,484,089.30
(-) Intereses pagados	\$ -638,768.07
(-) Otros	\$ -1,129,655.79
Total Egresos Op.	\$ -39,371,635.96
Flujo Operacional	\$ -1,828,335.39
Total inversiones	\$ -1,574,910.49
(-) Capex	\$ -914,910.49
(-) Otras Inversiones	\$ -660,000.00
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ -3,403,245.88
Actividad de Financiamientos	\$ 6,321,607.74
(+) Ingresos por Financiamiento de Bancos	\$ 5,497,402.00
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 9,103,860.56

(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -4,411,158.38
(-) Pagos de Intereses	\$ -22,629.48
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -3,845,866.96
Flujo Neto Actividades financieras	\$ 2,918,361.86
(-) Pagos Accionistas	\$ -
Flujo Neto	\$ 2,918,361.86
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 2,742,402.47
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 5,660,764.33

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo operacional a abril del 2026, durante el periodo realizó inversiones por \$1,574,910.

Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvieron ingresos de bancos y de mercado de valores por \$14,601,263 y solventaron pagos de capital e interés de sus vencimientos financieras por \$8,279,655. Se observa un aumento en su flujo final de caja que totaliza \$5,660,764 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **MINUTOCORP S.A.** cortados al 30 de abril del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de III Emisión de Papel Comercial al portador **MINUTOCORP S.A.**
- Contrato de Emisión de Papel Comercial.
- 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