

INFORME DE GESTIÓN

30-05-2026



FORMAPER S.A.
IEO

• 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:	FORMAPER S.A.
ACTIVIDAD:	compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2022-00008351
FECHA RESOLUCIÓN:	Noviembre 28 del 2022
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 Y MONEDA:	US\$ 3,000,000.00
PLAZO:	1,800 días Clase A 2,520 días Clase B
TASA:	9.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	100% Capital de Trabajo (Compra y financiamiento de activo, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores, pago de servicios complementarios como: compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación de arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles)
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA- octubre/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA- abril/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

INFORME DE GESTIÓN

30-05-2026

✓ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Abr-26	Cumple
2.11 Política de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activos	$\leq 80\%$	29%	SI
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.33	SI
2.13.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras existan obligaciones en mora		SI
2.13.3 Resguardos	Activos Depurados	≥ 1.25	5.78	SI

✓ Garantía Específica

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

Se procedió con la revisión de la capacidad financiera de la compañía MINUTOCORP S.A. para garantizar el pago de la emisión de FORMAPER S.A., según la revisión de sus balances a abril del 2026 se observan los siguientes resultados:

abr-26	
Política de Endeudamiento	
Pasivo con Costo	31,263,879
Activo	111,765,021
	28%

abr-26	
Apalancamiento Financiero	
Pasivos	103,099,516
Patrimonio	8,665,504
	11.90

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Detalle	Fecha corte
	30/04/2026
Total Activos	\$ 182,582,289
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 6,468
(-) Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-\$ 18,665,156
(-) 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	-\$ 26,495,831
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 137,414,834
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 23,759,515
Saldo Emisión Papel Comercial I	\$ 4,000,000
Saldo Emisión de Obligaciones I	\$ 1,374,403
Saldo Emisión de Obligaciones II	\$ 5,485,800
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$ 12,899,312
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	5.78

INFORME DE GESTIÓN

30-05-2026



✓ 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	30/04/2026
Liquidez Corriente	1.25
Capital de Trabajo	9,474,786.45
Endeudamiento del activo	0.68
Endeudamiento patrimonial	2.15
Apalancamiento	3.15
Periodo medio de cobranza	342
Periodo medio de pago	327
ROE	1.19%
ROA	0.38%

Su indicador de liquidez presenta una disminución pasando de 1.12 a 1.25 y su capital de trabajo pasó de \$3,896,076 a \$9,474,786 en comparación con diciembre del 2025.

Bajo la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar y pagar no presentan variaciones significativas.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$23,759,515
Patrimonio	\$57,964,863
Saldo/Patrimonio	41%
Limite	200%

✓ 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 efectivo

Detalle de cuentas	30/04/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 687,650.36
(+) Depreciaciones	\$ 70,164.63
(+) Provisiones	\$ 6,436.21
(=) Generación Efectivo	\$ 764,251.20

INFORME DE GESTIÓN

30-05-2026

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -3,392,429.04
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ -874,325.69
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ -3,284,768.29
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ -693,734.00
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -1,084,903.25
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ 2,545,302.19
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -121,426.35
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -1,615,859.40
(+) Venta de propiedades, planta y equipo	\$ 2,048,014.17
(-/+) Compra/venta de inversiones financieras	\$ -553,581.12
(=) Flujo Operativo Neto	\$ -2,749,604.19
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ 20,502,975.00
(+) Préstamos recibidos	\$ 21,739,468.92
(-) Pago de préstamos	\$ -1,236,493.92
(=) Flujo Neto	\$ 17,753,370.81
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 340,943.00
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 18,094,313.81

El flujo de efectivo al mes de abril del 2026 refleja un déficit operacional, realizó inversiones en activo fijo por \$1,615,859 y obtuvo un retorno en la venta de PPE por \$2,048,014. Respecto a sus actividades de financiamiento, recibió ingresos de corto y largo plazo por \$21,739,469, canceló intereses y dividendos por pagar por \$1,236,494.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$18,094,314 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **FORMAPER 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 I Emisión de Obligaciones al portador **FORMAPER 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