

- **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:	FORMAPER S.A.
ACTIVIDAD:	Compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2026-00006472
FECHA RESOLUCIÓN:	Abril 16 del 2026
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	ADVFIN Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE
CALIFICADORA DE RIESGO:	CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 4,000,000.00
PLAZO:	720 días
TASA:	0 cupón de interés
GARANTÍA:	General
DESTINO:	100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores, adquisición de activos para el giro propio de la empresa, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a empresas y personas no vinculadas.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	---
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA- marzo/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	31-May-26	Cumple
2.Resguardo	Garantía de Activo	≥ 1	1.31	SI
2.Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras existan obligaciones en mora		N/A
2.Resguardo	Activo Depurado	≥ 1.25	4.94	SI
2.Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activo	$\leq 80\%$	70%	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 mayo del 2026.

Política de Endeudamiento

Pasivo con Costo	33,418,353
Activo	109,882,803
	30%

Apalancamiento Financiero

Pasivos	100,020,535
Patrimonio	9,862,268
	10.14

✓ **Destino de los recursos**

El emisor mantenía pendiente de reportar \$2,691,931.43 a abril del 2026, mediante certificación y soportes nos reporta el uso de fondos por un \$1,478,741.82 en pago a proveedores, pago a empresas y personas no vinculadas.

La diferencia de \$1,213,189.61 será reportado para los próximos meses.

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

Detalle	Fecha corte
	31/05/2026
Total Activos	\$ 190,056,232
(-) 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	-\$ 18,666,929
(-) 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	-\$ 48,637,006
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 122,745,829

TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 24,847,515
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	\$ 13,987,312
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	4.94

✓ **Cumplimiento en el pago de amortización de capital**

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor no ha tenido vencimientos.

✓ **Principales Indicadores Financieros**

Indicadores	31/05/2026
Liquidez Corriente	1.03
Capital de Trabajo	1,004,987.52
Endeudamiento del activo	0.70
Endeudamiento patrimonial	2.29
Apalancamiento	3.29
Periodo medio de cobranza	357
Periodo medio de pago	321
ROE	0.96%
ROA	0.29%

En comparación con diciembre del 2025 su indicador de liquidez presenta una disminución pasando de 1.12 a 1.03, al igual que su capital de trabajo pasó de \$3,896,076 a \$1,004,988.

Bajo la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar presentan un aumento pasando de 39 a 357 y sus cuentas pagar disminuyeron pasando de 443 a 321.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 24,847,515
Patrimonio	\$ 57,840,801
Saldo/Patrimonio	43%
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 caja**

Detalle de cuentas	31/05/2026
(+) Ingresos Operacionales	\$ 3,974,308.15
(+) Otros Ingresos	\$ 552,622.90
Total Ingresos	\$ 4,526,931.05
(-) Pagos Proveedores	\$ -6,130,715.75
(-) Intereses pagados	\$ -950,898.96
(-) Otros	\$ -1,612,956.87
Total Egresos Op.	\$ -8,694,571.58
Flujo Operacional	\$ -4,167,640.53
Total inversiones	\$ -22,413,157.10
(-) Capex	\$ -
(+) Ventas de PPE	\$ 283,371.59
(-) Otras Inversiones	\$ -22,696,528.69
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ -26,580,797.63
Actividad de Financiamientos	\$ 26,960,775.65
(+) Ingresos por Financiamiento de Bancos	\$ 13,954,516.36
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 17,987,312.00
(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -4,341,806.78
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -639,245.93
Flujo Neto Actividades financieras	\$ 379,978.02
(-) Pagos Accionistas	
Flujo Neto	\$ 379,978.02
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 340,942.62
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 720,920.64

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo a mayo del 2026, en el presente periodo se realizaron inversiones \$22,413,157.10.

Recibió ingresos bancarios y de mercado de valores por \$31,941,828.36 y solventó pagos de sus vencimientos financieros y obligaciones con el mercado de valores por \$4,981,052.71. Se observa un aumento en su flujo final de caja que totaliza \$720,920.64 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **FORMAPER 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 I Emisión de Papel Comercial al portador **FORMAPER 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