

• **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	31-May-26	Cumple
2 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	30%	SI
2.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.10	SI
2.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	5.34	SI

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

Detalle	Fecha corte 31/05/2026
Total Activos	\$ 109,882,803
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 364,250
(-) Activos Gravados	-\$ 5,944,538
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-\$ 2,424,603
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 101,149,412
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 18,953,749
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	\$ 9,494,933
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	5.34

✓ **Cumplimiento 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	1,819,825.75
Endeudamiento del activo	0.91
Endeudamiento patrimonial	10.14
Apalancamiento	11.14
Periodo medio de cobranza	- 44
Periodo medio de pago	17
Periodo medio de Inventario	19
ROE	12.34%
ROA	1.11%

En comparación con mayo del 2025 su indicador de liquidez disminuyó pasando de 1.07 a 1.03 veces, al igual que su capital de trabajo que pasó de \$4,427,750 a \$1,819,826. Su apalancamiento presenta un aumento pasando 9.27 a 10.14.

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 42 a 17 días.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 18,953,749
Patrimonio	\$ 9,862,268
Saldo/Patrimonio	192%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ 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	\$ 42,737,806.08
Total Ingresos	\$ 42,737,806.08
(-) Pagos Proveedores	\$ -38,112,266.33
(-) Pagos Relacionadas	\$ -8,103,468.44
(-) Intereses pagados	\$ -850,532.99
(-) Otros	\$ -1,858,120.51
Total Egresos Op.	\$ -48,924,388.27
Flujo Operacional	\$ -6,186,582.19
Total inversiones	\$ -3,611,770.44
(-) Capex	\$ -2,584,560.44
(-) Otras Inversiones	\$ -1,027,210.00
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ -9,798,352.63
Actividad de Financiamientos	\$ 8,461,019.30
(+) Ingresos por Financiamiento de Bancos	\$ 7,934,970.26
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 9,841,861.41
(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -5,441,852.02
(-) Pagos de Intereses	\$ -28,093.39
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -3,845,866.96
Flujo Neto Actividades financieras	\$ -1,337,333.33
(-) Pagos Accionistas	
Flujo Neto	\$ -1,337,333.33
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 2,742,402.47
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 1,405,069.14

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo operacional a mayo del 2026, durante el periodo realizó inversiones por \$ \$3,611,770.

Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvieron ingresos de bancos y de mercado de valores por \$17,776,831.67 y solventaron pagos de capital e interés de sus vencimientos financieras por \$9,315,812.37. Se observa un aumento en su flujo final de caja que totaliza \$1,405,069 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **MINUTCORP 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 III Emisión de Papel Comercial al portador **MINUTCORP 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