

• **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-2024-00017927
FECHA RESOLUCIÓN:	Diciembre 27 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale
CALIFICADORA DE RIESGO:	CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO AUTORIZADO:	US\$6,000,000.00
PLAZO:	1,080, 1.800 y 2.520 días
TASA:	9%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO DE FONDOS:	30% Pasivos con costo (instituciones privadas locales); 70% Capital de trabajo (pago proveedores y activos para el giro propio de la empresa)
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A AAA- noviembre – 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A AAA- junio – 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 Emisión.

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

√ **Compromisos adquiridos**

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-May-26	Cumple
2.11 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	30%	SI
2.13.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.10	SI
2.13.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.13.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	5.34	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 mayo del 2026.

Política de Endeudamiento

Pasivo con Costo	54,126,194.31
Activo	190,056,231.55
	28%

Apalancamiento Financiero

Pasivos	132,215,430.17
Patrimonio	57,840,801.38
	2.29

✓ 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 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

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

Indicadores	31/05/2026
Liquidez Corriente	1.03
Capital de Trabajo	1,819,826
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 10.27 a 11.14.

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 efectivo

Detalle de cuentas	31/05/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 1,217,072.51
(+) Depreciaciones	\$ 406,440.31
(+) Provisiones	\$ 92,449.02
(=) Generación Efectivo	\$ 1,715,961.84
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -7,902,544.03
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ -11,486,558.18
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ -132,690.80
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ 1,506,869.40
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -2,764,734.23

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ 5,388,864.76
(-) Impuesto a la renta pagado	\$ -414,294.98
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -3,611,770.44
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -2,550,003.77
(-) Adquisición de activos intangibles	\$ -34,360.53
(-/+) Compra/venta de inversiones financieras	\$ -1,027,406.14
(=) Flujo Operativo Neto	\$ -9,798,352.63
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ 8,461,019.30
(+) Préstamos recibidos	\$ 17,776,831.67
(-) Pago de préstamos	\$ -9,287,718.98
(-) Intereses pagados	\$ -28,093.39
(=) Flujo Neto	\$ -1,337,333.33
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	\$ 2,742,402.47
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 1,405,069.14

El flujo de efectivo presenta un déficit operacional al cierre de mayo del 2026. Durante el período se realizaron inversiones por un monto de \$3,611,770.44. En cuanto a las actividades de financiamiento, la compañía recibió ingresos de sus obligaciones financieras por \$17,776,831.67 y efectuó pagos correspondientes a intereses y préstamos por \$9,315,812.37.

Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$1,405,069.14 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares 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 V Emisión de Obligaciones al portador **MINUTCORP 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