

# INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

**MINUTOCORP S.A.**  
**VIEO**

- **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:**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EMISIÓN:</b>                | Obligaciones al portador                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>EMISOR:</b>                 | <b>MINUTOCORP S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ACTIVIDAD:</b>              | Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares.                                                                                                                                                                              |
| <b>RESOLUCIÓN:</b>             | SCVS-INMV-DNAR-2025-00036053                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>       | Noviembre 27 del 2025                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>   | Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ASESOR COLOCADOR:</b>       | Casa de Valores ADVFIN S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AGENTE PAGADOR:</b>         | DECEVALE S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b> | GLOBAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>MONTO AUTORIZADO:</b>       | US\$10,000,000.00                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>PLAZO:</b>                  | 1,080, 1.800 y 2.520 días                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TASA:</b>                   | 9%                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GARANTÍA:</b>               | General y Específica                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>DESTINO DE FONDOS:</b>      | 30% Pasivos con costo (instituciones privadas locales); 70% 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). |
| <b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b> | GR S.A AAA- noviembre – 2025                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

- **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

31-05-2026

| Cláusula Contrato Emisión    | Concepto                    | Límite                                                     | 30-Abr-26 | Cumple |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 2.11 Límite de endeudamiento | Pasivos con costo / Activos | $\leq 80\%$                                                | 28%       | SI     |
| 2.13.1 (Resguardos)          | Activo Reales / Pasivo      | $\geq 1$                                                   | 1.07      | SI     |
| 2.13.2 (Resguardos)          | Reparto de Dividendos       | No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora |           | SI     |
| 2.13.3 (Resguardos)          | Activos Depurados           | $\geq 1.25$                                                | 5.80      | SI     |

## ✓ Destino de Fondos

El emisor durante los meses de diciembre a abril del 2026, ha colocado un total de \$9,008,165.50, recibió en sus cuentas bancarias el valor de \$8,834,929.88. En el presente corte, mediante certificación y soportes nos reporta \$6,216,190.32 para capital de trabajo y \$2,650,819.99 en pagos a instituciones financieras locales.

## ✓ 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 abril del 2026.

### Política de Endeudamiento

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Pasivo con Costo | 53,148,781.92  |
| Activo           | 182,582,288.76 |
|                  | 29%            |

### Apalancamiento Financiero

|            |                |
|------------|----------------|
| Pasivos    | 124,617,425.99 |
| Patrimonio | 57,964,862.77  |
|            | 2.15           |

## ✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

| Detalle                                                                                                       | Fecha corte |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
|                                                                                                               | 30/04/2026  |                    |
| <b>Total Activos</b>                                                                                          | \$          | <b>111,765,021</b> |
| (-) 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          |
| <b>TOTAL ACTIVOS DEPURADOS</b>                                                                                | \$          | <b>105,579,413</b> |
| <b>TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN</b>                                                                   | \$          | <b>18,215,748</b>  |
| 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          |
| <b>Activos Depurados/Obligaciones en Circulación</b>                                                          | \$          | <b>5.80</b>        |

### ✓ **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          | 1.02       |
| Capital de Trabajo          | 1,593,191  |
| 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 41 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           |

Según lo comunicado por la compañía emisora mediante correo electrónico de fecha 16-06-26, se informó lo siguiente:

- El mes de abril de 2026 correspondió al período de transición e implementación del nuevo ERP corporativo, situación que generó un escenario operativo atípico al cierre del período. Como resultado de dicho proceso, determinadas transacciones y registros contables se encontraban en proceso de validación y regularización a la fecha de corte, impactando temporalmente algunas partidas del patrimonio utilizadas para el cálculo del indicador.

En consecuencia, consideramos que la desviación observada al cierre de abril tiene carácter transitorio y responde exclusivamente a efectos derivados del proceso de migración y estabilización del sistema, situación que quedó regularizada en el período inmediatamente posterior.

## ✓ Hechos Relevantes

1. En la Asamblea de Obligacionistas de la compañía MINUTOCORP S.A., celebrada el 11 de junio de 2026, resolvió aprobar la reforma del numeral 15 del objeto social de la compañía emisora. En consecuencia, queda redactado de la siguiente manera:

**Numeral 15) reformado:** "15.) Podrá dedicarse a la importación, exportación, compra, venta, comercialización, asesoramiento, intermediación, almacenamiento, distribución, producción de bienes, investigación y desarrollo de combustibles sólidos: carbón, carbón vegetal, leña madera, turba; de combustibles líquidos: nafta, gasolina, diésel, kerex, biocombustible, incluye grasas, lubricantes y aceites, gases licuados de petróleo, butano, y propano. Además, como intermediario del comercio de combustibles minerales, metales, y productos químicos industriales: anilina, tinta de impresión, aceites esenciales, gases industriales (oxígeno), pegamento químico, colorantes, resina sintética, incluidos abonos. También a la instalación de gasolineras para la venta de todo tipo de combustible, y a todo tipo de actividades logísticas relacionadas"

2. La compañía emisora realizó un cambio de calificador. Al presente corte, la nueva calificadora es Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A. La emisión de la nueva calificación se encuentra en proceso de gestión, actualmente en etapa de revisión y aprobación.

## ✓ Flujo de efectivo

| Detalle de cuentas                                                                   | 30/04/2026       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>(=) Utilidad Neta Periodo</b>                                                     | \$ 67,899.44     |
| (+) Depreciaciones                                                                   | \$ 291,327.13    |
| (+) Provisiones                                                                      | \$ 74,121.40     |
| <b>(=) Generación Efectivo</b>                                                       | \$ 433,347.97    |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>    | \$ -2,261,683.36 |
| (-/+ ) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar                                   | \$ -8,117,906.05 |
| (-/+ ) Disminución (aumento) en inventarios                                          | \$ -941,240.07   |
| (+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar                                     | \$ 7,945,291.67  |
| (+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos                              | \$ -4,908,508.20 |
| (+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos                              | \$ 4,174,974.27  |
| (-) Impuesto a la renta pagado                                                       | \$ -414,294.98   |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>    | \$ -1,574,910.49 |
| (-) Compra de propiedades, planta y equipo                                           | \$ -905,498.10   |
| (-) Adquisición de activos intangibles                                               | \$ -9,216.25     |
| (-/+ ) Compra/venta de inversiones financieras                                       | \$ -660,196.14   |
| <b>(=) Flujo Operativo Neto</b>                                                      | \$ -3,403,245.88 |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b> | \$ 6,321,607.74  |
| (+) Préstamos recibidos                                                              | \$ 6,344,237.22  |
| (-) Intereses pagados                                                                | \$ -22,629.48    |
| <b>(=) Flujo Neto</b>                                                                | \$ 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  |

# INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

El flujo de efectivo presenta un déficit operacional a abril del 2026. En el presente período, realizó inversiones por \$1,574,910.49. En cuanto a las actividades de financiamiento, la compañía recibió ingresos de sus obligaciones financieras por \$6,344,237.22 y efectuó pagos de intereses de dichas obligaciones por un total de \$22,629.48.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$5,660,764.33 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 VI Emisión de Obligaciones al portador **MINUTOCORP 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**