

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026



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-2025-00024404
FECHA RESOLUCIÓN:	Junio 17 del 2025
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 6,000,000.00
PLAZO:	1,800 días Clase C 2,520 días Clase D
TASA:	9.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	20%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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 S.A. AAA- octubre/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR 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**

✓ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-May-26	Cumple
2.11 Política de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activos	$\leq 80\%$	28%	SI
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.31	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	4.94	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

Mantiene pendiente de reportar \$991,859.19 en su corte a noviembre 2025, mediante comunicación nos reporta y certifica la utilización de \$534,994.01 destinados a capital de trabajo y \$502,767.39 destinados a Sustitución de Pasivos Inst. Financieras cumpliendo con los porcentajes descritos en el POP.

✓ 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

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

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.

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

✓ Flujo de efectivo

Detalle de cuentas	31/05/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 555,035.18
(+) Depreciaciones	\$ 88,223.69
(+) Provisiones	\$ 8,008.36
(=) Generación Efectivo	\$ 651,267.23
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -4,818,907.76
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ -989,584.70
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ -4,019,297.72
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ -507,718.29
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -2,497,411.41
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ 3,195,104.36
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$-22,413,157.10
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -1,615,859.40
(+) Venta de propiedades, planta y equipo	\$ 1,899,230.99
(-/+) Compra/venta de inversiones financieras	\$ 22,696,528.69
(=) Flujo Operativo Neto	\$-26,580,797.63
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ 26,960,775.65
(+) Préstamos recibidos	\$ 31,941,828.36
(-) Pago de préstamos	\$ -4,981,052.71
(=) Flujo Neto	\$ 379,978.02
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 340,943.00
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 720,921.02

El flujo de efectivo al mes de mayo del 2026 refleja un déficit operacional, realizó inversiones en acciones y de activo fijo por \$-22,413,157. Respecto a sus actividades de financiamiento, recibió ingresos de corto y largo plazo por \$31,941,828.36, canceló intereses y dividendos por pagar por \$-4,981,053.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$720,921.02 en comparación con el cierre del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026



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 II 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