

- **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:	MINUTOCORP S.A.
ACTIVIDAD:	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2026-00010491
FECHA RESOLUCIÓN:	Mayo 12 del 2026
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 S.A.
MONTO AUTORIZADO:	US\$3,000,000.00
PLAZO:	720 días
TASA:	0 cupón de interés
GARANTÍA:	General
DESTINO:	Los recursos captados servirán en un 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 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 Papel Comercial.

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

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Jun-26	Cumple
2.Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	27%	SI
2.Resguardos.1	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.10	SI
2.Resguardos.2	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.Resguardos.3	Activos Depurados	≥ 1.25	5.40	SI

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

Detalle	Fecha corte 30/06/2026
Total Activos	\$ 126,370,558
(-) 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	-\$ 18,673,252
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 101,388,517
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 18,774,476
Saldo Emisión Papel Comercial III	\$ 2,945,000
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$ 712,800
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$ 1,770,949
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$ 3,972,540
Saldo Emisión de Obligaciones VI	\$ 9,373,187
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	5.40

✓ **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	30/06/2026
Liquidez Corriente	1.01
Capital de Trabajo	1,207,162.14
Endeudamiento del activo	0.91
Endeudamiento patrimonial	10.00
Apalancamiento	11.00
Periodo medio de cobranza	- 77
Periodo medio de pago	10
Periodo medio de Inventario	20
ROE	24.76%
ROA	2.25%

En comparación con junio del 2025 su indicador de liquidez disminuyó pasando de 1.07 a 1.01 veces, al igual que su capital de trabajo que pasó de \$4,756,735 a \$1,207,162.

El ROE de 24.8% en el semestre luce atractivo, pero es resultado directo del alto apalancamiento (apalancamiento de 11 veces): con un patrimonio reducido, cualquier variación en el resultado neto se amplifica fuertemente sobre la rentabilidad patrimonial, tanto al alza como a la baja. El ROA de apenas 2.3% en el semestre es la medida más representativa de la rentabilidad real generada por los activos de la empresa.

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 18,774,476
Patrimonio	\$ 11,490,708
Saldo/Patrimonio	163%
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	30/06/2026
(+) Ingresos Operacionales	\$ 58,516,236.12
Total Ingresos	\$ 58,516,236.12
(-) Pagos Proveedores	\$ -47,605,020.33
(-) Pagos Relacionadas	\$ -12,821,702.52
(-) Intereses pagados	\$ -1,049,546.98
(-) Otros	\$ -1,806,712.13
Total Egresos Op.	\$ -63,282,981.96
Flujo Operacional	\$ -4,766,745.84
Total inversiones	\$ -5,039,638.89
(-) Capex	\$ -4,012,428.89
(-) Otras Inversiones	\$ -1,027,210.00
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ -9,806,384.73
Actividad de Financiamientos	\$ 9,198,005.36
(+) Ingresos por Financiamiento de Bancos	\$ 8,856,615.09
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 9,841,861.41
(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -5,441,852.02
(-) Pagos de Intereses	\$ -33,478.95
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -4,025,140.17
Flujo Neto Actividades financieras	\$ -608,379.37
Flujo Neto	\$ -608,379.37
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 2,742,402.47
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 2,134,023.10

El flujo operacional fue negativo en US\$ 4,766,745.84: los cobros a clientes y otros ingresos de caja (US\$ 58.5 M) resultaron insuficientes frente a los pagos a proveedores, compañías relacionadas, intereses y otros egresos operativos (US\$ 63.3 M). Esto significa que, operativamente consumió más efectivo del que generó.

El flujo de financiamiento aportó un neto de US\$ 9,198,005.36 en el semestre, producto de nuevos préstamos bancarios y colocaciones en el mercado de valores por US\$ 18,698,476.50, frente a pagos de capital e intereses de deuda por US\$ 9,500,471.14.

MINUTOCORP cerró el primer semestre de 2026 con una utilidad neta positiva de US\$ 2,845,512.57, resultado que en principio es favorable. Sin embargo, la rentabilidad contable no se está traduciendo en generación de caja: el flujo operativo del periodo fue negativo en US\$ 4.77 millones, y el efectivo disponible se sostuvo únicamente gracias a un uso neto de nuevo financiamiento de aproximadamente US\$ 9.2 millones. Pese a ello, el saldo de caja se redujo de US\$ 2.74 M a US\$ 2.13 M en el semestre.

FUENTES:

- Estados Financieros de **MINUTOCORP S.A.** cortados al 30 de junio del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de IV Emisión de Papel Comercial al portador **MINUTOCORP 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