

## INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S.A. III EO

### • 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>INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S.A.</b>                                                                                                              |
| <b>ACTIVIDAD:</b>              | Compra, venta, corretaje, permuta.<br>Arrendamiento, agencia y representación, explotación sola o en asociación, administración de bienes inmuebles |
| <b>RESOLUCIÓN:</b>             | SCVS-INMV-DNAR-2024-00001097                                                                                                                        |
| <b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>       | Enero 09 del 2024                                                                                                                                   |
| <b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>   | Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.                                                                                                           |
| <b>ASESOR COLOCADOR:</b>       | Casa de Valores Silvercross S.A.                                                                                                                    |
| <b>AGENTE PAGADOR:</b>         | Decevale                                                                                                                                            |
| <b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b> | Global Ratings Calificadora de Riesgo S.A.                                                                                                          |
| <b>MONTO Y MONEDA:</b>         | US\$ 10,000,000.00                                                                                                                                  |
| <b>PLAZO:</b>                  | 1800 días                                                                                                                                           |
| <b>TASA:</b>                   | 8.75%                                                                                                                                               |
| <b>GARANTÍA:</b>               | General                                                                                                                                             |
| <b>DESTINO:</b>                | Reestructuración de pasivos con instituciones financieras; y Capital de trabajo específicamente compra de inventario y pago a proveedores           |
| <b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b> | GR S.A. <b>AAA</b> septiembre – 2025                                                                                                                |
| <b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>   | GR S.A. <b>AAA</b> marzo – 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**

# INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

| Cláusula Contrato          | Concepto                        | Límite                                                     | 30-Jun-26 | Cumple |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 2.13.1 Resguardos          | Activos Reales                  | $\geq 1$                                                   | 1.27      | SI     |
| 2.13.1.2 Resguardos        | Política de dividendos          | No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora |           | SI     |
| 2.13.3 Resguardos          | Activos depurados               | $\geq 1.25$                                                | 48.08     | SI     |
| 5. Límite de Endeudamiento | Pasivos con costo/Activo Jun-26 | $\leq 0.75$                                                | 0.33      | SI (*) |

(\*) Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año.

## ✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

| Detalle                                                                                                                                                                                                                         | Fecha corte<br>30/06/2026 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Total Activos</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>\$ 70,889,466</b>      |
| (-) Activos Diferidos o impuestos diferidos                                                                                                                                                                                     | \$ -676,285.27            |
| (-) Activos Gravados                                                                                                                                                                                                            | \$ -24,296,694.11         |
| (-) Activos en litigio independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren                                                                                                                     | \$ -236,669.71            |
| (-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados                                          | \$ -912,403.81            |
| (-) 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 | \$ -1,491,763.70          |
| <b>TOTAL ACTIVOS DEPURADOS</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>\$ 43,275,649</b>      |
| <b>TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN</b>                                                                                                                                                                                     | <b>\$ 900,000</b>         |
| Saldo Emisión de Obligaciones III                                                                                                                                                                                               | \$ 900,000                |
| <b>Activos Depurados/Obligaciones en Circulación</b>                                                                                                                                                                            | <b>48.08</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               | 30/06/2026 |
|---------------------------|------------|
| Liquidez Corriente        | 1.34       |
| Capital de Trabajo        | 12,470,914 |
| Endeudamiento del activo  | 0.70       |
| Endeudamiento patrimonial | 2.33       |
| Apalancamiento            | 3.33       |
| Periodo medio de cobranza | 67         |

# INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Periodo medio de pago       | 53     |
| Periodo medio de Inventario | 123    |
| ROE                         | 13.83% |
| ROA                         | 4.15%  |

La liquidez corriente de 1,34 refleja una posición de corto plazo favorable, respaldada por activos corrientes superiores a las obligaciones corrientes y un capital de trabajo positivo de \$12,470,914. No obstante, la prueba ácida de 0,74 evidencia una posición de liquidez más ajustada al excluir los inventarios, que representan el 44.5% del activo corriente y mantienen una permanencia promedio de 123 días.

Los indicadores de gestión evidencian un ciclo de conversión de efectivo de 137 días, determinado por una permanencia promedio del inventario de 123 días, un período de cobro de 67 días y un plazo de pago a proveedores de 53 días. Esta estructura refleja una elevada inversión de recursos en capital de trabajo, lo que limita la conversión de los resultados contables en flujo de efectivo. En este sentido, la optimización de los niveles de inventario, particularmente de la mercadería en tránsito por \$4,290,222.83, así como una gestión más eficiente de las cuentas por cobrar, constituyen oportunidades relevantes para reducir el ciclo y fortalecer la generación de liquidez. En términos de rentabilidad, el ROE de 13.83% se ubica significativamente por encima del ROA de 4.15%, evidenciando el efecto favorable del apalancamiento financiero de 3.33 sobre el rendimiento del patrimonio.

## ✓ Nivel de Valores en circulación

| Detalle                           | Valores    |
|-----------------------------------|------------|
| Saldo de emisiones en circulación | 900,000    |
| Patrimonio                        | 21,294,472 |
|                                   |            |
| Saldo/Patrimonio                  | 4%         |
| 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                                                                | 30/06/2026             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>(=) Utilidad Neta Periodo</b>                                                  | <b>\$ 2,945,202.08</b> |
| (+) Depreciaciones                                                                | \$ 318,615.17          |
| (+) Amortizaciones                                                                | \$ 2,911.08            |
| (+) Provisiones                                                                   | \$ 142,245.12          |
| <b>(=) Generación Efectivo</b>                                                    | <b>\$ 3,408,973.45</b> |
|                                                                                   |                        |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b> | <b>\$-2,049,070.20</b> |
| (-/+ ) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar                                | \$ -984,266.34         |
| (-/+ ) Disminución (aumento) en inventarios                                       | \$ 540,426.05          |
| (+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar                                  | \$ -2,129,127.19       |
| (+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos                           | \$ -3,719,517.74       |

# INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

|                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| (+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos                              | \$ 4,243,415.02        |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>    | <b>\$ -476,940.32</b>  |
| (-) Compra de propiedades, planta y equipo                                           | \$ -497,683.28         |
| (+) Venta de propiedades, planta y equipo                                            | \$ 20,742.96           |
| <b>(=) Flujo Operativo Neto</b>                                                      | <b>\$ 882,962.93</b>   |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b> | <b>\$ -405,193.41</b>  |
| (+) Préstamos recibidos                                                              | \$ 8,919,026.75        |
| (-) Pago de préstamos                                                                | \$ -8,976,273.00       |
| (-) Pago de dividendos                                                               | \$ -315,958.31         |
| (-) Intereses pagados                                                                | \$ -31,988.85          |
| <b>(=) Flujo Neto</b>                                                                | <b>\$ 477,769.52</b>   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)                  | \$ 2,679,453.00        |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo                             | <b>\$ 3,157,222.52</b> |

Al 30 de junio de 2026, presenta una generación de efectivo positiva, aunque moderada, con un incremento neto de caja de US\$ 477,769.52 durante el semestre, elevando el saldo disponible de \$2,679,453.00 a \$3,157,222.52. La generación bruta de efectivo antes de capital de trabajo \$3,408,973.45 es sólida y consistente con la rentabilidad del negocio, pero se ve significativamente absorbida por la inversión en capital de trabajo \$2,049,070.20, de forma que el flujo de efectivo operativo real \$1,359,903.25 equivale a solo el 29,98% de la utilidad neta contable \$2,945,202.08.

La actividad de inversión presentó un comportamiento controlado, con un Capex neto de US\$ 476,940.32, financiado con la generación de efectivo de las operaciones. En cuanto a la actividad de financiamiento, los préstamos recibidos ascendieron a \$8,919,026.75, mientras que los pagos de capital de deuda alcanzaron \$8,976,273.00, reflejando una reducción neta de las obligaciones financieras. Además, se registró el pago de dividendos por US\$ 315,958.31. Considerando los movimientos de financiamiento, se obtuvo un flujo neto negativo de \$405,193.41. En síntesis, el flujo de efectivo evidencia una adecuada capacidad de generación de recursos desde la operación, suficiente para atender las inversiones realizadas, el servicio de la deuda y la distribución de dividendos durante el período.

# INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

## FUENTES:

- Estados Financieros de **INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR 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 III Emisión de Obligaciones al portador **INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR 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**