

INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026



MINUTOCORP 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:**

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-2022-00000553
FECHA RESOLUCIÓN:	Enero 25 del 2022
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO AUTORIZADO:	US\$4,000,000.00
PLAZO:	1.800 días
TASA:	8%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO DE FONDOS:	20% Pasivos con costo (instituciones privadas locales); 80% Capital de trabajo (pago de proveedores, de sueldos y salarios, de impuestos y activos para el giro propio de la empresa)
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA- julio/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA enero/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

31-07-2026



Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Jun-26	Cumple
2.12 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	27%	SI
2.14.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.10	SI
2.14.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.14.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	5.40	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 junio 2026.

Política de Endeudamiento		Apalancamiento Financiero	
Pasivo con Costo	52,269,210.60	Pasivos	136,672,834.51
Activo	194,363,273.91	Patrimonio	57,690,439.40
	27%		2.37

✓ 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 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

31-07-2026

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 no presenta actualización en su calificación debido a que presento un atraso en la contratación de la nueva calificador.

✓ Flujo de efectivo

Detalle de cuentas	30/06/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 2,845,512.57
(+) Depreciaciones	\$ 460,509.93
(+) Provisiones	\$ 33,478.95
(=) Generación Efectivo	\$ 3,339,501.45
Fujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades	\$ -8,106,247.29
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ -24,118,705.03
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ -1,144,676.22

INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ 8,655,249.64
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -3,518,218.64
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ 12,434,397.94
(-) Impuesto a la renta pagado	\$ -414,294.98
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades operativas	\$ -5,039,638.89
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -3,987,737.25
(-) Adquisición de activos intangibles	\$ -24,393.94
(-/+) Compra/venta de inversiones financieras	\$ -1,027,507.70
(=) Flujo Operativo Neto	\$ -9,806,384.73
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	\$ 9,198,005.36
(+) Préstamos recibidos	\$ 18,698,476.50
(-) Pago de préstamos	\$ -9,466,992.19
(-) Intereses pagados	\$ -33,478.95
(=) 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 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 Preliminares 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 III 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