

INFORME DE GESTIÓN

30-09-2025

DITECA S.A.
H E O

- **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:	DITECA S.A.
ACTIVIDAD:	venta al por mayor de maquinaria para la minería y construcción; incluye partes y piezas
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR- 2020-00005579
FECHA RESOLUCIÓN:	septiembre 14 del 2020
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	PICAVALE Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE
CALIFICADORA DE RIESGO:	Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 8,000,000.00
PLAZO:	1,080; 1440; 1800 días
TASA:	8.50%; 8.75%; 9.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	100% Capital de Trabajo (pago a proveedores) y reestructuración de pasivos (obligaciones bancarias corto plazo).
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	CIR S.A. AAA- enero/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA- julio/2025

- **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-Ago-25	Cumple
3.8.1.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.28	SI
3.8.1.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
3.8.1.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	14.91	SI

La base de la verificación de los siguientes índices son los Estados Financieros semestrales correspondientes a junio 30 y diciembre 31 de cada año.

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Jun-25	Cumple
3.7 Límite de Endeudamiento	Endeudamiento (Deuda Financiera) / Patrimonio	≤ 1.2	0.40	SI

√ **Garantía Específica**

La emisión cuenta un Fideicomiso de administración y flujo de garantía, el cual tiene por objeto resguardar el pago efectivo de los inversionistas, mientras esté vigente la emisión de obligaciones. El Fideicomiso se denomina "FIDEICOMISO MERCANTIL DITECA – II EMISIÓN DE OBLIGACIONES".

La operatividad del mismo consiste en que el fideicomiso reciba los flujos de las cuentas por cobrar que se generen a favor del constituyente ante los clientes seleccionados como consecuencia de las ventas y que los mismos sean provisionados trimestralmente para cancelar las obligaciones a favor de los obligacionistas.

La periodicidad de la rendición de cuentas es semestral, el último informe recibió fue a julio del 2025.

Obligaciones en virtud del Fideicomiso	Cumplimiento (*)
El constituyente deberá entregar de manera semanal reportes de todas las ventas de bienes o servicios realizadas por el constituyente a los clientes seleccionados, una vez colocada la primera obligación de la emisión de obligaciones. El constituyente deberá entregar dentro de los 3 primeros días hábiles de la semana inmediata anterior.	NO CUMPLE
El constituyente preparará y entregará a la Fiduciaria vía correo electrónico reportes mensuales que consoliden la información de los respectivos reportes semanales, correspondientes al mes inmediato anterior, dentro de los 15 días posteriores al cierre de dicho mes.	NO CUMPLE
El constituyente en su calidad de Agente de recaudo deberá entregar a la Fiduciaria de manera semanal por correo electrónico dentro de los 3 días hábiles de la semana inmediata anterior, un reporte consolidado de las cuentas por cobrar canceladas por los clientes seleccionados con el detalle de los depósitos o transferencias de recursos realizados	NO CUMPLE

INFORME DE GESTIÓN

30-09-2025

directamente por los clientes a la cuenta.	
El constituyente en su calidad de agente de recaudo deberá entregar un reporte dentro de los 3 días hábiles de la semana inmediata anterior y deberá desglosar fechas de depósitos, montos de transferencia, nombre del cliente y cuanta por cobrar que se liquida.	NO CUMPLE
La fiduciaria deberá provisionar hasta donde el flujo le permite, la suma de dinero correspondiente y necesaria para el pago del cupón o cuota trimestral anterior, dentro del primer mes provisionar el 25%, dentro del segundo mes el 35% y el tercer mes el 40%.	SI CUMPLE

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Fecha Corte:	31-Ago-25
Num. Clausula según contrato	5.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$70,983,162
(-) Activos Diferidos	-\$1,615,211
(-) Activos Gravados	-\$3,935,320
(-) Activos en litigio	-\$5,432,582
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$220,708
(-) Derechos fiduciarios	-\$6,485
(-) Inversiones en acciones	-\$799
Total Activos Libres de Gravamen	\$59,772,056
Total Emisiones en Circulación	\$4,008,004
Emisión de Obligaciones II	\$353,670
Emisión de Obligaciones III	\$3,654,334
Obligaciones Circulación/Activos Libres	14.91

✓ 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	31-Ago-25
Liquidez	1.64
Capital de trabajo	23,720,222
Apalancamiento	2.90

Solvencia	1.90
ROE	8.50%
ROA	2.93%
Rotación en días de cuentas por cobrar	89 días
Rotación en días de inventario	168 días
Rotación en días de cuentas por pagar	133 días

La compañía presenta un indicador de liquidez, capital de trabajo y endeudamiento estable, en comparación con el interanual agosto 2024 la compañía presenta un aumento en su rotación de cuentas por cobrar pasando de 67 a 89 días.

La rotación de inventario se ha disminuido de 205 a 168 y su rotación de cuentas por pagar presenta un aumento pasando de 122 a 133 días.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	4,008,004
Patrimonio	24,494,197
Saldo/Patrimonio	16%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ **Hechos Relevantes**

Zion Administradora de fondos y Fideicomisos S.A. nos informa en su Rendición de cuentas:

14. TEMAS PENDIENTES

1. Al corte de la presente rendición de cuentas se encuentra pendiente que los clientes seleccionados cumplan con el pago directamente en la cuenta del Fideicomiso, la recaudación se ha percibido en la cuenta del Emisor, dichos valores han sido entregados en la cuenta del fideicomiso de manera oportuna, se aclara que el único cliente que cumple con el pago directo en la cuenta del Fideicomiso es Constructora Ciudad Rodrigo, Landco y Logimin.
2. Actualización de información relacionada a la política conozca a su cliente de los clientes seleccionados, recordar que año a año esta información debe ser actualizada conforme se estipula en la escritura de constitución.
3. Al corte de la presente rendición de cuentas se encuentra pendiente de recibir el reporte de ventas y cobros actualizado al 31-07-2025.

15. REPORTE DE NOVEDADES

- Se informa que se ha excluido a la compañía ESPIVIA S.A. y se ha reemplazado con la compañía SUDAMERICANA INTEGRAL DE CONSTRUCCIONES SUDINCO, de acuerdo con la aceptación realizada por parte del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. mediante carta de fecha 05 de Septiembre del 2024.
- Al corte de la presente rendición de cuentas no se ha recibido el Reporte de Ventas y cobros de clientes seleccionados al 31-julio-2025.

√ **Flujo de efectivo**

Índices de Control	31-Ago-25
<u>(=) Utilidad Neta Periodo</u>	<u>2,082,665</u>
(-) Partidas que No generan Desembolso	794,278
<u>(=) Generación Efectivo</u>	<u>2,876,943</u>
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	910,652
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	2,913,663
<u>(=) Flujo Operativo</u>	<u>4,879,954</u>
<i>Actividades de Inversión</i>	-530,890
<u>(=) Flujo Operativo Neto</u>	<u>4,349,064</u>
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	-377,071
<u>(=) Flujo Neto</u>	<u>3,971,993</u>
Caja Inicial dic-2024	514,043
Caja Final	4,486,037

El flujo de efectivo remitido por la compañía emisora muestra un resultado positivo a nivel operativo a agosto del 2025, efectuó inversiones por \$530,890.

Respecto de sus actividades de financiamiento recibió ingresos de largo plazo por \$ 823,922 y solventó pagos de sus vencimientos de corto plazo por \$1,200,993. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$4,486,037 en comparación con el cierre del 2024.

INFORME DE GESTIÓN

30-09-2025

FUENTES:

- Estados Financieros de **DITECA S.A.** cortados al 31 de agosto del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de II Emisión de Obligaciones al portador **DITECA 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