

- **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-2024-00012834
FECHA RESOLUCIÓN:	Agosto 26 del 2024
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\$3,000,000.00
PLAZO:	720 días
TASA:	0 cupón de interés
GARANTÍA:	General
DESTINO:	100% Capital de Trabajo: 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 AAA- julio/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR 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 Papel Comercial.

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

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Dic-25	Cumple
2 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	26%	SI
2.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.10	SI
2.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	6.86	SI

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

Fecha Corte:	31-dic.-25
Num. Cláusula según contrato	2.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$94,704,209
(-) Activos Gravados	-\$3,396,754
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$2,424,603
Total Activos Libres de Gravamen	\$88,882,853
Total Emisiones en Circulación	\$12,951,957
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$1,188,000
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$1,980,434
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$4,783,524
Saldo Emisión de Obligaciones VI	\$2,000,000
Saldo III Papel Comercial	\$3,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	6.86

✓ **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	31-Dic-25
Liquidez	1.04
Capital de trabajo	\$2,649,567
Apalancamiento	10.70
Solvencia	9.70
ROE	29.06%
ROA	2.72%
Rotación en días de cuentas por cobrar	-18 días
Rotación en días de inventario	23 días
Rotación en días de cuentas por pagar	41 días

La compañía presenta índices financieros estables, en comparación con el interanual diciembre 2024 su apalancamiento presenta una disminución pasando 11.68 a 10.70.

Bajo la misma comparativa La rotación de cuentas por cobrar presenta valores negativos por al incremento de los anticipos a clientes. Su rotación de inventario no presenta variaciones significativas, su rotación de cuentas por pagar presenta una disminución de 182 a 41 días.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$12,951,957
Patrimonio	\$ 8,849,303
Saldo/Patrimonio	146%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

El emisor presenta un cambio en su calificación pasando de AAA- en julio, retirándole la tendencia negativa pasando a AAA a enero del 2026:

- Los ingresos de MINUTOCORP S.A. han registrado un crecimiento constante post pandemia, sustentados en la reactivación de la economía en general y del sector de la construcción en particular. En 2024, los costos de venta en torno a 86% de las ventas y gastos operacionales de 14% de las ventas produjeron niveles de utilidad operativa del orden de 3,41% de los ingresos, que combinados con gastos financieros crecientes e ingresos no operacionales producto de intereses de proyectos constructivos realizados a compañías relacionadas dieron como resultado un valor de ROE de 14% en 2024, superior al de los años 2023 y 2022. Adicionalmente, a noviembre de 2025 se registra una aceleración relevante en el volumen de ingresos, con ingresos ordinarios de USD 75,77 millones (58,59% superiores frente a noviembre 2024), lo que se tradujo en un incremento de la utilidad operativa a USD 5,07 millones y una utilidad neta de USD 4,34 millones, evidenciando una mayor capacidad de generación de resultados en el periodo interanual, aunque sujeta a la sostenibilidad del ritmo de ejecución, cobro y control de costos del portafolio.
- La mejora observada en los indicadores de cobertura financiera constituye un soporte relevante, al evidenciarse que la cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros se incrementó desde niveles bajos en 2022–2023 hasta 1,51 veces en 2024 y 2,76 veces a noviembre de 2025, en línea con el fortalecimiento del EBITDA; en paralelo, la compañía reporta un crecimiento del activo total hasta USD 96,01 millones a noviembre de 2025 y un fortalecimiento patrimonial hasta USD 10,62 millones a la misma fecha, junto con un mayor peso de anticipos de clientes/fideicomisos como fuente de fondeo operativo, lo cual sugiere capacidad para sostener el ciclo operativo y absorber presiones de capital de trabajo en un sector intensivo en ejecución y cobros.
- La Emisión bajo estudio está debidamente instrumentada y cumple con todos los requerimientos formales en su estructuración. Adicionalmente, cuenta con una garantía específica consistente en una fianza solidaria otorgada por la compañía relacionada FORMAPER S.A., empresa cuya solvencia está basada en terrenos en zonas de gran plusvalía, lo que garantiza el pago de las obligaciones de MINUTOCORP S.A.

✓ **Flujo de caja**

Detalle	31-Dic-25
Total Ingresos	72,748,319
Total Egresos Op.	-76,753,762
Flujo Operacional	-4,005,443
Total Inversiones	-1,966,410
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-5,971,853
Total Act. Financieras	7,741,470
Flujo Neto	1,769,617
Saldo Inicial dic-2024	972,785
Flujo Final	2,742,402

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo operacional a diciembre del 2025, durante el periodo realizó inversiones por \$1,966,410.

Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvieron ingresos de bancos y de mercado de valores por \$29,344,767 y solventaron pagos de capital y de interés de sus vencimientos financieros por \$21,469,619 y canceló dividendos por \$133,678. Se observa un aumento en su flujo final de caja que totaliza \$2,742,402 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares de **MINUTCORP S.A.** cortados al 31 de diciembre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de III Emisión de Papel Comercial al portador **MINUTCORP 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