

- **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

31-01-2026

Cláusula Contrato Emisión	Concepto	Límite	31-Dic-25	Cumple
2.12 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	26%	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	6.86	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 diciembre 2025.

Política de Endeudamiento

Pasivo con Costo	36,193,538
Activo	144,188,178
	25%

Apalancamiento Financiero

Pasivos	101,822,789
Patrimonio	42,365,388
	2.40

√ 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 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-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 comparación, la rotación de cuentas por cobrar presenta valores negativos por el 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 2025, 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 Tercera Emisión de Obligaciones (Clase C) de MINUTOCORP S.A. se encuentra debidamente estructurada y cumple con la normativa vigente. El riesgo del instrumento se ve mitigado por el cumplimiento de los resguardos financieros (activos reales/pasivos de 1,06; activos depurados/obligaciones de 7,78; pasivos afectos/activos de 23%) y por la existencia de una garantía específica mediante fianza solidaria otorgada por FORMAPER S.A., cuya solvencia se sustenta en activos inmobiliarios de alta plusvalía. Estos elementos fortalecen la protección del obligacionista y acotan la severidad de pérdida ante escenarios de estrés.

√ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Dic-25
(=) Utilidad Neta Periodo	2,571,641
(-) Partidas que No generan Desembolso	721,582
(=) Generación Efectivo	3,293,223
Movimientos Operacionales	
Activos (- Fuentes; + Usos)	-16,796,201
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	9,497,534
(=) Flujo Operativo	-4,005,443
Actividades de Inversión	
(=) Flujo Operativo Neto	-5,971,853
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	7,741,470
(=) Flujo Neto	1,769,617
Caja Inicial dic-2024	972,785
Caja Final	2,742,402

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit operacional a diciembre del 2025. En el presente periodo, realizó inversiones en activo fijo por \$1,966,410. Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvo ingresos de instituciones financieras por \$7,895,147 y solventó pagos de intereses y dividendos por pagar por \$153,677.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$2,742,402 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares de MINUTOCORP 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 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