

- **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-Ene-26	Cumple
2 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	25%	SI
2.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.09	SI
2.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	6.94	SI

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

Fecha Corte:	31-ene.-26
Num. Cláusula según contrato	2.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$103,512,285
(-) Activos Gravados	-\$3,396,754
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$2,424,603
Total Activos Libres de Gravamen	\$97,690,928
Total Emisiones en Circulación	\$14,067,220
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$950,400
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$1,980,434
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$4,378,032
Saldo Emisión de Obligaciones VI	\$3,758,355
Saldo III Papel Comercial	\$3,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	6.94

✓ **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-Ene-26
Liquidez	1.03
Capital de trabajo	\$2,353,399
Apalancamiento	10.60
Solvencia	9.60
ROE	14.68%
ROA	1.39%
Rotación en días de cuentas por cobrar	-32 días
Rotación en días de inventario	15 días
Rotación en días de cuentas por pagar	34 días

La compañía presenta índices financieros estables, en comparación con el interanual enero del 2025 su apalancamiento presenta un aumento pasando 8.71 a 10.60.

Bajo la misma comparativa La rotación de cuentas por cobrar presenta valores negativos por el incremento de los anticipos a clientes. Su rotación de inventario y de cuentas por pagar no presenta variaciones significativas.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	14,067,220
Patrimonio	9,768,735
Saldo/Patrimonio	144%
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 caja**

Detalle	31-Ene-26
Total Ingresos	5,867,885
Total Egresos Op.	-6,944,854
Flujo Operacional	-1,076,968
Total Inversiones	-1,165,429
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-2,242,397
Total Act. Financieras	1,870,476
Flujo Neto	-371,921
Saldo Inicial dic-2025	2,742,402
Flujo Final	2,370,481

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 \$1,076,968.

Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvieron ingresos de bancos y de mercado de valores por \$3,444,497 y solventaron pagos de capital y de interés de sus vencimientos financieros por \$1,574,021. Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$2,370,481 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares de **MINUTOCORP S.A.** cortados al 31 de enero del 2026.
- Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de III Emisión de Papel Comercial al portador **MINUTOCORP 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