

- **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	28-Feb-26	Cumple
2 Límite de endeudamiento	Pasivos con costo / Activos	$\leq 80\%$	26%	SI
2.1 (Resguardos)	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.08	SI
2.2 (Resguardos)	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.3 (Resguardos)	Activos Depurados	≥ 1.25	6.53	SI

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

Fecha Corte:	28-feb.-26
Num. Cláusula según contrato	2.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$112,359,473
(-) Activos Gravados	-\$3,396,754
(-) Cuentas por cobrar relacionadas	-\$2,424,603
Total Activos Libres de Gravamen	\$106,538,116
Total Emisiones en Circulación	\$16,308,865
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	\$6,000,000
Saldo III Papel Comercial	\$3,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	6.53

✓ **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	28-Feb-26
Liquidez	1.05
Capital de trabajo	\$3,615,892
Apalancamiento	11.54
Solvencia	10.54
ROE	12.15%
ROA	1.05%
Rotación en días de cuentas por cobrar	-41 días
Rotación en días de inventario	19 días
Rotación en días de cuentas por pagar	35 días

La compañía presenta índices financieros estables, en comparación con el interanual febrero del 2025 su apalancamiento presenta un aumento pasando 9.08 a 11.54.

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	16,308,865
Patrimonio	9,733,703
Saldo/Patrimonio	168%
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	28-Feb-26
Total Ingresos	14,432,905
Total Egresos Op.	-16,448,362
Flujo Operacional	-2,015,457
Total Inversiones	-1,205,776
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-3,221,233
Total Act. Financieras	4,351,787
Flujo Neto	1,130,554
Saldo Inicial dic-2025	2,742,402
Flujo Final	3,872,957

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo operacional a febrero del 2025, durante el periodo realizó inversiones por \$1,205,776.

Respecto a sus actividades de financiamiento obtuvieron ingresos de bancos y de mercado de valores por \$6,999,707 y solventaron pagos de capital y de interés de sus vencimientos financieros por \$2,647,919. Se observa un aumento en su flujo final de caja que totaliza \$3,872,957 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares de **MINUTOCORP S.A.** cortados al 28 de febrero 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