

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO



Razón Social del Emisor:	Minutocorp S.A.
Monto:	US\$10'000.000,00
Clase y Plazo:	Clase I: 1.080 días. Clase J: 1.800 días. Clase K: 2.520 días.
Tasa de Interés:	9% fija anual.
Garantía:	General y Específica: Fianza Solidaria otorgada por Formaper S.A.
Destino de los Recursos:	Los recursos captados servirán en un 30%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 70% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.
Resguardos:	1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. 2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. 3. Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón $\geq$ a 1,25.
Fecha de Emisión:	Fecha en que se realice la primera colocación de cada Clase.
Tipo de Emisión y Valor Nominal:	Valores desmaterializados a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. de valor nominal múltiplo de US\$1,00 cada uno, siempre con base en esta unidad.
Forma de Negociación:	Bursátil.
Amortización de Pago de Capital:	Clase I: 12 pagos de capital. Clase J: 20 pagos de capital. Clase K: 28 pagos de capital. Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.
Amortización de Pago de Intereses:	Clase I: 12 pagos de intereses. Clase J: 20 pagos de intereses. Clase K: 28 pagos de intereses. Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días, no contemplan sorteos ni rescates anticipados y el cálculo de los mismos se hará sobre el saldo del capital insoluto.
Representante de los Obligacionistas:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Forma de Pago:	El pago se realizará por compensación directamente en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Calificación de Riesgo:	"AAA-" Realizada por GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprueba la presente Emisión de Obligaciones y el contenido del Prospecto, autoriza a la Oferta Pública y dispone su inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, mediante Resolución No. **SCVS-INMV-DNAR-2025-00036053** con fecha **27 de Noviembre de 2025**. Minutocorp S.A. se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores como Emisor Privado del Sector No Financiero bajo el No. **2019.G.01.002495**.

Estructurador Financiero:



Intervalores

Agente Colocador:



ADVFIN S.A.
CASA DE VALORES

Cláusula de Exclusión: La aprobación de este Prospecto de Oferta Pública, no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros del Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la emisión.

ÍNDICE GENERAL

Información General sobre el Emisor.	3
Descripción del Negocio del Emisor:	
a. Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece.	7
b. Principales líneas de productos, servicios, negocios y actividades de la compañía.	10
c. Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor.	11
d. Factores de riesgo asociados con la compañía, con el negocio y con la oferta pública que incluyan: desarrollo de la competencia, pérdidas operativas, tendencia de la industria, regulaciones gubernamentales y procedimientos legales.	11
e. Descripción sucinta de la estrategia de desarrollo del emisor en los últimos tres años, incluyendo actividades de investigación y desarrollo de los productos nuevos o mejoramiento de los ya existentes.	13
Características de la Emisión.	15
Información Económico – Financiera:	
- Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2024.	19
- Estados Financieros Comparativos: Análisis Vertical y Horizontal.	29
- Indicadores Financieros.	32
- Activos Productivos e Improductivos.	33
- Detalle de Inversiones, Adquisiciones y Enajenaciones.	34
- Cálculo del Monto Máximo de Emisión de Obligaciones.	35
Estado de resultados, estado de flujo de efectivo, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión.	36
Declaración juramentada del Representante de los Obligacionistas.	47
Declaración juramentada del Representante legal de la compañía, respecto de los Activos libres de Gravamen y de Veracidad de Información.	48
Resumen e Informe completo de la Calificación de Riesgo.	59
Estados Financieros Auditados año 2024.	91
Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación revelación y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, Auditados año 2024.	172
Estados Financieros Auditados año 2023.	177
Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación revelación y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, Auditados año 2023.	248
Estados Financieros Auditados año 2022.	253
Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación revelación y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, Auditados año 2022.	326
Contrato de Fianza Solidaria otorgada por Formaper S.A.	331

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL EMISOR

Razón social:

Minutocorp S.A.

Registro Único de Contribuyentes:

0992472731001

Domicilio de la compañía:

Dirección: Centro de Operaciones Almax 2, Kilómetro 14.5 vía a Samborondón. Samborondón-Ecuador.

Telefax: (593) 391 7225

Página web: www.minutocorp.com

E-mail de contacto: david.concha@minutocorp.com

Fecha de constitución:

Minutocorp S.A. fue constituida el 5 de Junio de 2006, ante el Notario Décimo de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 13 de Julio del mismo año. Mediante escritura pública otorgada el 19 de Agosto de 2021 en la Notaria Cuadragésima Tercera del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de este cantón el 22 de Septiembre de 2021 y el 27 de Octubre de 2021 en el Registro Mercantil del cantón Samborondón y Durán, se dió el cambio de domicilio de Minutocorp S.A. de Guayaquil a Samborondón.

Plazo y duración de la compañía:

50 años. Hasta el 13 de Julio de 2056.

Objeto social:

Minutocorp S.A. tiene como objeto social dedicarse a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea y aeropuertos y obras civiles en general; fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras y proyectos relacionados con la ingeniería civil, mecánica, eléctrica, sanitaria, hidráulica y con la arquitectura y urbanística en general; así mismo podrá importar, comprar, alquilar, permutar, vender, consignar las maquinarias livianas y pesadas, materiales y accesorios necesarios para la industria de la construcción; etc.

Composición accionaria:

Identificación Apellidos y Nombres/ Razón Social	País de Origen	Número de Acciones	% Participación
Carlos Andrés Concha Neme		989.365	33,34%
David Eduardo Concha Neme		989.365	33,34%
María Daniela Concha Neme		989.364	33,32%
		2'968.094	100,00%

Capital social:

Capital suscrito y pagado: US\$2'968.094,00

Capital autorizado: US\$00,00

Datos accionariales:

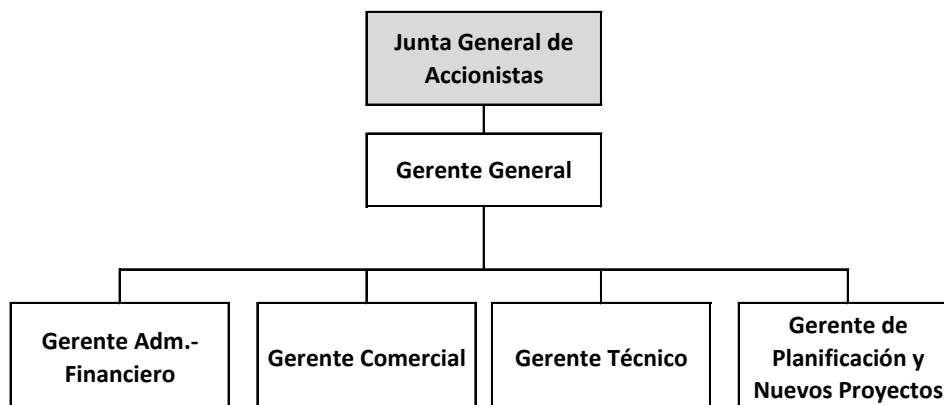
Número de acciones: 2'968.094 acciones de US\$1 cada una.

Clases: Acciones ordinarias y nominativas.

Directivos, Representantes Legales y Administradores:

David Eduardo Concha Becerra

Gerente General

Organigrama general:

Número de empleados y trabajadores:

La estructura organizacional de Minutocorp S.A. y su gestión funcional, se ha establecido de acuerdo al desarrollo de las actividades del negocio, requerimientos estratégicos y los objetivos empresariales. El número de empleados está en directa relación con el volumen de sus funciones u operaciones. A la fecha cuenta con 738 colaboradores: área administrativa (184) y en obra (554).

Participación en el capital de otras sociedades:

Minutocorp S.A. no tiene participación en el capital de ninguna empresa.

Gastos de la emisión:

Categoría de Gastos	Monto en US\$	% de la Emisión
Comisión de Colocación – Casa de Valores	US\$100.000	1,00%
Estructuración Financiera	US\$100.000	1,00%
Calificación de Riesgo (inicial)	US\$4.000	0,04%
Calificación de Riesgo (13 actualizaciones semestrales)	US\$13.000	0,13%
Representación de los Obligacionistas (por 7 años)	US\$17.500	0,175%
Representación de los Obligacionistas (Fianza Solidaria)	US\$1.500	0,015%
Inscripción Superintendencia de Compañías	US\$2.500	0,025%
Comisión de Piso – Bolsa de Valores de Guayaquil	US\$9.000	0,09%
Agente de Pago y Desmaterialización (*)	US\$6.000	0,06%
Gastos Notariales (Negocio Jurídico de Emisión, Declaraciones)	US\$1.500	0,015%
Gastos de Impresión y Copias	US\$10.000	0,10%
Total:	US\$265.000	2,65%

(*) El Emisor pagará al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. el valor adicional de US\$ 1.00 por cada transferencia que, como Agente de Pago, realice a los inversionistas, según cuantas transacciones requiera la ejecución del proceso de pago del vencimiento.

Empresas vinculadas:

a) Identificación: David Eduardo Concha Becerra

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía:	
			Emisora	Vinculada
1	0993385455001	Ethos S.A.S.	Gerente General	RL
2	0993387436001	Buijo City Center S.A.	Gerente General	RL
3	0993397809001	Dibiforma S.A.S.	Gerente General	RL
4	0993396632001	Almax Plus Almaxplusa S.A.	Gerente General	RL
5	0992363002001	Formaper S.A.	Gerente General	RL
6	0993389128001	Buijo-Plaza S.A.S.	Gerente General	RL
7	0993027901001	Almaxhold S.A.	Gerente General	RL
8	0992461659001	Aciati S.A.	Gerente General	RL/Accionista
9	0992372281001	Ebara S.A.	Gerente General	RL
10	0993329827001	Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Gerente General	RL
11	0993388502001	Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	Gerente General	RL
12	0992598654001	Construterra S.A.	Gerente General	RL
13	0993368672001	C4 S.A.S.	Gerente General	RL

b) Identificación: Carlos Andrés Concha Neme

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía:	
			Emisora	Vinculada
1	0993390113001	Inmobiliaria Chaps S.A.S.	Accionista	RL/Accionista
2	Exp. 725670	Conecapital C.Ltda.	Accionista	RL/Accionista
3	0992690771001	Biscotti S.A.	Accionista	Accionista
4	0992272589001	Forlano S.A.	Accionista	Accionista
5	0992363002001	Formaper S.A.	Accionista	Accionista
6	0992600039001	Lokarsa S.A.	Accionista	Accionista
7	0992890835001	Smykker S.A.	Accionista	Accionista
8	0993027901001	Almaxhold S.A.	Accionista	Accionista
9	0993384131001	Cocteles y Bebidas del Ecuador Cybec S.A.S.	Accionista	Accionista

c) Identificación: David Eduardo Concha Neme

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía:	
			Emisora	Vinculada
1	0993329827001	Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Accionista	RL
2	0993392659001	Jarbh Holding S.A.S.	Accionista	RL
3	0993391035001	Fsrc S.A.S.	Accionista	RL
4	0993387089001	Macarayalsa S.A.	Accionista	RL
5	0993358045001	Labotella S.A.S.	Accionista	RL
6	0992844078001	Bastian S.A.	Accionista	RL
7	0993388502001	Transporte de Carga Pesada Logistica Minuto Transminuto S.A.	Accionista	RL
8	0993390110001	Garden-Buijo S.A.S.	Accionista	RL
9	0993366719001	Benzino S.A.S.	Accionista	RL
10	0992598654001	Construterra S.A.	Accionista	RL
11	0993311219001	Inversiones Samborondon INSAM S.A.S.	Accionista	RL
12	Exp. 725670	Conecapital C.Ltda.	Accionista	RL/Accionista
13	0992860782001	Confetex S.A.	Accionista	RL/Accionista
14	0993396632001	Almax Plus Almaxplusa S.A.	Accionista	RL
15	0993385455001	Ethos S.A.S.	Accionista	RL
16	0992690771001	Biscotti S.A.	Accionista	Accionista
17	0992272589001	Forlano S.A.	Accionista	Accionista
18	0992363002001	Formaper S.A.	Accionista	Accionista
19	0992600039001	Lokarsa S.A.	Accionista	Accionista
20	0992890835001	Smykker S.A.	Accionista	Accionista
21	0993027901001	Almaxhold S.A.	Accionista	Accionista

d) Identificación: María Daniela Concha Neme

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía:	
			Emisora	Vinculada
1	Exp. 725670	Conecapital C.Ltda.	Accionista	RL/Accionista
2	0992690771001	Biscotti S.A.	Accionista	Accionista
3	0992272589001	Forlano S.A.	Accionista	Accionista
4	0992363002001	Formaper S.A.	Accionista	Accionista
5	0992600039001	Lokarsa S.A.	Accionista	Accionista
6	0992890835001	Smykker S.A.	Accionista	Accionista
7	0993027901001	Almaxhold S.A.	Accionista	Accionista
8	0993390398001	Almablanca Cia.Ltda.	Accionista	Accionista

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

a. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONÓMICO EN QUE DESARROLLA SUS ACTIVIDADES Y EL DESEMPEÑO DE LA EMPRESA, EN EL SECTOR AL QUE PERTENECE.

a.1. ENTORNO ECONÓMICO

PIB DEL ECUADOR.- El Banco Central del Ecuador (BCE) proyecta un crecimiento del 3,8% para el PIB de Ecuador en 2025, resultado impulsado por la mejora del consumo de los hogares y las exportaciones, además de una recuperación en la inversión. Este crecimiento se basa en un desempeño positivo del primer trimestre del año, con un incremento del 3,4%, y un segundo trimestre con un crecimiento interanual del 4,3%. Sin embargo, se anticipa una desaceleración en 2026, con un crecimiento proyectado del 1,8%. Esto podría influir en las decisiones de inversión y en la confianza del mercado.

RIESGO PAÍS.- El Riesgo País se había incrementado durante las protestas del movimiento indígena realizadas entre Septiembre y Octubre pasados, tras el alza del precio del diésel de US\$1,80 a US\$2,80 por galón; medida anunciada por el presidente Daniel Noboa. El pasado 10 de Noviembre de 2025, este indicador se ubicó en 670 puntos, el nivel más bajo en los últimos 6 años.

BALANZA COMERCIAL.- En 2025, Ecuador ha registrado un superávit en su balanza comercial, especialmente en la no petrolera, que creció significativamente respecto al año anterior. Durante el primer semestre (Enero-Junio), el superávit fue de US\$4.168 millones, impulsado por el desempeño de productos como el camarón, el cacao y el banano

CANASTA FAMILIAR.- En Septiembre de 2025, el costo de la canasta familiar básica en Ecuador fue de US\$819,77, con los valores más altos en Cuenca, Manta y Quito, y los más bajos en Machala, Esmeraldas y Santo Domingo. Este valor representa un aumento de US\$13,27 respecto al mes anterior. La canasta básica supera significativamente el salario básico unificado de 2025 (US\$470), lo que indica que una familia necesita aproximadamente dos salarios para cubrir sus necesidades básicas.

OFERTA LABORAL E INDICADORES DE POBREZA.- En la actualidad, la oferta laboral ecuatoriana muestra un mercado estancado; al cierre del primer semestre del año los indicadores son los siguientes: Empleo adecuado: 3'172.018 personas (tasa del 36,2%); Subempleo: 1'733.506 personas (tasa del 19,9%) y Desempleo: 309.389 personas (tasa del 3,5%). Por otro lado, los indicadores de pobreza indican una mejora en el primer semestre, pero con persistencia de la pobreza extrema y desafíos significativos (pobreza total: 24% a nivel nacional y pobreza extrema: 10,4% a nivel nacional).

INFLACIÓN.- La inflación anual en Ecuador para Octubre de 2025 fue del 1,24%, la más baja registrada para ese mes desde 2021. El dato fue publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) y representa una disminución de 0,12 puntos porcentuales respecto a Octubre de 2024. La inflación mensual en Octubre de 2025 fue del 0,28%. La proyección de inflación para Ecuador en 2025 de acuerdo a lo indicado el Banco Central del Ecuador (BCE) proyecta un cierre anual del 1,3%.

PETRÓLEO.- En la actualidad, la producción de petróleo en Ecuador se enfrenta a desafíos, con una meta de 500.000 barriles diarios para fin de año, aunque la producción real ha sido menor. Factores como las roturas de oleoductos, la erosión regresiva y la baja del precio internacional del crudo han afectado tanto la producción como los ingresos petroleros. A pesar de estos problemas, el gobierno busca atraer inversión privada para impulsar la producción futura. En Septiembre de 2025, la producción se ubicaba en aproximadamente 468.000 barriles diarios, con la mayoría proveniente de la estatal Petroecuador. Se proyecta una producción de 536.000 barriles diarios para 2027.

RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS.- El Servicio de Rentas Internas (SRI) recaudó US\$16.083 millones en impuestos, de Enero a Septiembre de 2025, lo que significa un incremento del 3,9% frente al año anterior. La recaudación más alta la lidera el Impuesto al Valor Agregado (IVA), alcanzando los US\$8.117 millones, seguido de Impuesto a la Renta (IR), cuya recaudación hasta Septiembre de 2025, fue de US\$5.279 millones

RESERVAS INTERNACIONALES.- Al cierre de Octubre de 2025, las Reservas Internacionales del Ecuador alcanzaron los US\$9.325 millones, el valor más alto desde el inicio de la dolarización en el país, fortaleciendo, de esta manera, nuestro sistema monetario que ha dado estabilidad a la economía de los ecuatorianos.

a.2. DESCRIPCIÓN DEL EL SECTOR AL QUE PERTENECE A EMPRESA: SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Durante este año el sector de la construcción se ha convertido en un reactivador de la economía ecuatoriana, dado que se ha sabido invertir y esto ha traído plazas de trabajo, generando un impacto fiscal positivo. No son solo el albañil, el ingeniero, los transportistas, son una gran cantidad de empresas que están inmiscuidas en este sector las cuales dan dinamismo a nuestra economía, ya que el mercado de la construcción representa entre el 4% y 6% de PIB.

Con planes de que la inversión pública crezca, se espera que se generen más empleos formales y atraer capitales privados, que nos permita crecer como una economía más fuerte y equilibrada. En concreto el año 2025, ha sido es un año de recuperación donde varios mercados están creciendo, con medidas implementadas por el gobierno y con gran inversión privada. Por ejemplo:

- El BIESS tiene como meta colocar US\$1.000 millones de créditos hipotecarios o de vivienda, ya que el año 2024 tan solo colocó US\$534 millones, demostrando un el crecimiento es inminente.
- El Banco del Pacífico volvió a incursionar con una tasa de interés para crédito hipotecario del 7,5% siendo esta la más baja con respecto al resto de bancos y cooperativas privadas.
- Este segundo trimestre de 2025 se comenzará a recibir las devoluciones del IVA aprobadas por el Gobierno, esto permitirá reducir precios o al menos no subirlos a los compradores.
- Los constructores tienen fuentes de financiamiento, la CFN otorga créditos a través de la banca privada (Produbanco, Banco del Pacífico y Banco Internacional) con una tasa del 9% y el Banco del Estado (BDE) que otorga créditos a constructores con una tasa de 7,5% para construcciones de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP).

Lo mencionado anteriormente es de gran importancia, debido a que este sector genera el 6,3% del empleo total de Ecuador, con más de 500.000 plazas de trabajo. Siendo Guayaquil, Quito y Cuenca donde más trabajo se genera. Para el sector de la construcción se estima un crecimiento del 2,5 % en 2025, y una cifra similar para 2026. El cumplimiento de estas estimaciones dependerá de la ejecución efectiva de obras públicas, la disponibilidad de crédito, entre otros factores.

El sector cuenta con nuevos retos, como lo es la adopción de tecnologías, a fin de que el sector pueda innovar, profesionalizar y regularizar los proyectos para que el sector deje de ser un tanto informales. En este sentido, el emisor tiene una ventaja competitiva, ya que ellos trabajan con el sistema de losas postensadas, ofreciendo a sus clientes, numerosas ventajas en términos de eficiencia estructural, durabilidad y versatilidad arquitectónica. Este sistema es una tecnología constructiva utilizada en países de primer mundo, aplicada en estructuras de hormigón armado para mejorar la eficiencia, la calidad y la durabilidad de las construcciones.

En el sistema de losas postensadas se incorporan cables de acero como refuerzo adicional, permitiendo de esta manera un comportamiento óptimo de los principales materiales, hierro y hormigón, permitiendo reducir la cantidad de columnas, disminuyendo la altura entre pisos y reduciendo el peso total de la edificación.



Fuentes: BCE, Ecuador en Cifras, Minutocorp, Primicias, Diario La Hora, Diario El Comercio, Diario El Universo.

b. PRINCIPALES LÍNEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA.

Minutocorp S.A. es una empresa nacional comprometida con el desarrollo del sector inmobiliario en el Ecuador. Fue fundada en 2006 por David Concha Becerra y nace de la idea de construir soluciones habitacionales, de calidad y durabilidad, bajo un sistema industrializado que permite reducir costos y tiempo en los procesos. Se destaca por ser una constructora y promotora inmobiliaria con más de 15 años, aportando al desarrollo del Ecuador, junto a un equipo de profesionales preparados, han logrado implementar procesos integrales que les permiten entregar obras con resultados efectivos, altos niveles de detalle y entregas a tiempo. La calidad de su trabajo los impulsa a mejorar cada día, desde el planteo inicial, hasta la ejecución de cada proyecto, que les permite cumplir con la calidad y tiempos ofrecidos.

Los proyectos desarrollados por la empresa, se detallan a continuación:



Almax
(vía a la Costa)



A92



Almax+ Plaza Comercial



Grand View



Jardines del Buijo



Buijo City Center



Almax+



Almax Center



Listo, Primax y Burguer King
(Ciudad Celeste)



Icon



Ribera del Buijo



Almax 3



Almax 2



Axionlog



La Arboleda
(Quevedo)



Viasole
(vía a la Costa)

Las 3 líneas de negocio en las que participa la compañía son las siguientes:

Construcción.- Brindando su servicios a terceros en proyectos inmobiliarios y residencias de alta gama, cumpliendo con los requerimientos de sus clientes, con espacios óptimos y funcionales.

Promoción Inmobiliaria.- Creando proyectos propios, donde se encargan desde la conceptualización y comercialización, siguiendo los más altos estándares de calidad y diseño arquitectónico en 3 ramas: residencial, comercial e industrial.

Build-To-Suit.- Desarrollando desde el concepto arquitectónico hasta la entrega final en alianza con empresas nacionales e internacionales, cumpliendo con todas sus especificaciones y necesidades.

c. DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO, DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS O DESDE SU CONSTITUCIÓN, SI SU ANTIGÜEDAD FUERE MENOR.

Las Políticas de Inversión de la compañía están orientadas principalmente hacia la compra de Activos productivos y la reinversión de los excedentes de cada proyecto y formar el capital de trabajo, que le permite a su vez desarrollar nuevos proyectos que satisfagan la demanda local, además de definir una estrategia para el posicionamiento de la empresa. A lo largo del tiempo, el financiamiento de las actividades de Minutocorp S.A., ha venido siendo logrado a través de 6 fuentes de ingresos:

- El capital que aportan los accionistas.
- La reinversión permanente de las utilidades de la empresa.
- Créditos con la banca local a través de líneas tradicionales.
- Importante captación de sus clientes.
- Sólidas relaciones de crédito que le otorgan sus proveedores.
- Mercado de Valores Ecuatoriano, pues la empresa colocó exitosamente varias emisiones de Obligaciones de Corto y Largo Plazo, las que vienen siendo servidas con puntualidad.

Adicionalmente la empresa en concordancia con la ley, la empresa ha adoptado como política no repartir dividendos mientras haya obligaciones en mora, lo cual es un soporte adicional para sus tenedores y futuros compradores de obligaciones.

d. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y CON LA OFERTA PÚBLICA.

Factores de Riesgo.-

Los factores de riesgo que relacionamos con el sector son los siguientes:

- Posible nuevo confinamiento por alguna otra pandemia que lleve a una contracción económica a nivel mundial.
- Inseguridad política/ jurídica.
- Implementación de nuevas medidas gubernamentales impositivas, arancelarias y restrictivas por parte del Gobierno ecuatoriano.
- Reformas tributarias, laborales e incluso legales.
- Restricción de la inversión pública y limitada inversión privada que pueda reducir expectativas de crecimiento del país.
- Nueva ola de periodos de estiaje a nivel nacional.
- Creciente violencia e inseguridad que prevalece en el país.

- Posible nuevos cumplimientos de ordenanzas seccionales en cuanto al uso del suelo, edificación, aprobación de planos previo a la construcción, lo cual retrasa la puesta en marcha de nuevos proyectos.

Respecto de la seguridad laboral, no se observa posibles inconvenientes para la empresa, pues dispone de una estrategia y un plan de acción concreto de prevención de riesgos laborales. La prevención de riesgos laborales constituye para la empresa un elemento diferenciador y un requerimiento indispensable para garantizar la seguridad y salud de sus colaboradores, pues permanente están en cumplimiento de las políticas y Reglamentos de Seguridad y Salud Ocupacional.

Su objetivo es dar cumplimiento a las exigencias legales; formar, informar y sensibilizar de las obligaciones y responsabilidades, así como comprometer a toda la organización en el cumplimiento de la normativa. Es importante destacar que la empresa no ha tenido pérdidas operativas y el sector en el que desarrolla sus actividades en la actualidad tiene un enorme dinamismo. Tampoco muestra evidencias que su posición relativa dentro de su sector afecte su capacidad de pago.

Estructura de Mercado y Posicionamiento Competitivo.-

Minutocorp S.A. desde el 2006 participa en la construcción, la promoción inmobiliaria, y la gerencia de importantes proyectos en Ecuador. La compañía mantiene una buena posición en su sector a pesar de la competencia existente, mantiene una buena imagen corporativa y una buena posición dentro del sector donde desempeña sus actividades.

Minutocorp S.A. opera en un mercado competitivo caracterizado por la presencia de múltiples actores como Etinar, Elot, Inmomariuxi, Ekron Construcciones, etc. Este mercado presenta una marcada competencia, donde las empresas diferencian sus productos y servicios a través de la calidad, innovación y personalización. A pesar de la competencia, la empresa ha logrado posicionarse gracias a su enfoque en proyectos "Built-to-Suit", que adaptan cada desarrollo a las necesidades específicas del cliente.

El mercado de la construcción en Ecuador es dinámico y depende fuertemente de las condiciones económicas generales, la demanda de vivienda y las políticas públicas. Minutocorp S.A. ha utilizado su capacidad de innovación y su atención a la sostenibilidad como ventajas competitivas clave.

Existen varias compañías establecidas en el Ecuador que desarrollan proyectos similares a los de Minutocorp S.A., pero la empresa se diferencia del mercado por entregar construcciones de primera calidad en los tiempos establecidos. Sus soluciones habitacionales tienen ubicaciones estratégicas, en los que se ha implementado un equipo especializado en cada etapa: factibilidad, diseño, ejecución y cierre de proyecto.

Su ventaja competitiva radica en su sistema constructivo con encofrados de madera fenólica con metal que fueron registrados en el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual como un modelo de invención, lo que le permite reducir costos y tiempos en los procesos constructivos. Su expertise y dinamismo administrativo, técnico, financiero y comercial, les ha permitido desarrollar proyectos vanguardistas, logrando marcar un alto precedente en distintas ciudades del Ecuador.

La amenaza de nuevos competidores entrantes, se lo considera como una amenaza baja en el sector de la construcción, ya que la inversión inicial necesaria es muy elevada. Asimismo, las economías de escala incrementan los costos de producción para los competidores nuevos en comparación con los más grandes y con mayor participación en el mercado, debido a las diferencias en la aplicación de tecnologías y procesos innovadores, así como a las magnitudes de los proyectos y al conocimiento del negocio.

e. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE LOS PRODUCTOS NUEVOS O MEJORAMIENTO DE LOS YA EXISTENTES.

Minutocorp S.A. es una empresa que tiene como principal actividad la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje y centros comerciales; incluye el alquiler de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos largos. Son una empresa comprometida con el desarrollo del sector inmobiliario en el Ecuador, con una política empresarial responsable, guiada por los principios de honestidad, transparencias, efectividad, rectitud y laboriosidad. Su principal fortaleza es contar con casi 20 años de experiencia en el mercado, lo que le ha permitido su posicionamiento como empresa sólida y con decenas de clientes satisfechos; preocupándose siempre por el cumplimiento de las normativas legales y al mismo tiempo el crecimiento de la empresa en activos productivos y generación de empleo. Una estrategia de desarrollo importante se basa en la fidelización de la relación comercial con proveedores y clientes, es allí donde la compañía encuentra una oportunidad de negocios importante.

Su misión es ser la nueva era de la industria inmobiliaria, creando soluciones innovadoras de alta calidad y que sean responsables con la sociedad. Y su visión es clara: Ser el principal referente de la industria inmobiliaria del país.

La organización mantiene un nivel ejecutivo debidamente calificado, con experiencia en sus funciones y con las responsabilidades asignadas, con una permanencia relativamente larga en funciones en la empresa; impulsando siempre los valores que rigen a la empresa: pasión, innovación, integridad, colaboración y responsabilidad. Todos los funcionarios vienen colaborando con la empresa desde hace algunos años, varios de ellos promovidos a sus posiciones actuales por su desempeño.



La empresa tiene implementado el Código de Buen Gobierno Corporativo, el cual es un proceso dinámico que tiene por objeto facilitar el establecimiento de los objetivos estratégicos de la empresa, que aseguran una organización viable, segura y competitiva. Es de interés tanto de los accionistas como de toda la organización supervisar su cumplimiento, apoyar el control de la administración y establecer las responsabilidades del Directorio hacia la empresa y sus accionistas; esto a fin de garantizar la continuidad de la institución, con bases sólidas para su desarrollo, generando confianza en el mercado y, sumado a una definida Cultura Corporativa y Responsabilidad Social, agregando valor a los grupos de interés: socios, accionistas, clientes, proveedores y la sociedad en general.

Las actividades de la empresa obedecen a una clara planificación. La compañía mantiene y evalúa constantemente los avances de las estrategias y cumplimiento de los objetivos del negocio establecidos en el corto, mediano y largo plazo; así como los planes de acción frente a procesos críticos y contingentes.

Compromiso con el Medio Ambiente.-

Dado su compromiso con el Medio Ambiente, Minutocorp S.A. tiene como objetivo minimizar a la mayor medida posible el impacto ambiental generado por sus servicios. Este compromiso está respaldado por la crucial importancia que como empresa, son fieles cumplidores de las legislaciones que promueven el cuidado ambiental y a la prevención de la contaminación. A través de la implementación de buenas prácticas ambientales, se intenta reducir el impacto ambiental negativo generado en el diseño y la construcción por actividades, ya que dichas acciones pudieran generar resultados globales adversos.

Desde un inicio cumplen con su compromiso con el medio ambiente. Es por eso, que, en la fase de diseño de sus proyectos, procuran identificar la orientación solar con el fin de aprovecharla, utilizar sistemas constructivos y materiales de origen local y de la zona para aprovechar los recursos del entorno y minimizar el consumo energético derivado del transporte, identificar claramente el sitio autorizado para la colocación de los escombros y residuos, la estructuración de importantes áreas verdes, entre otros.

En la organización se han destacado por la calidad de sus proyectos. Sin embargo, dentro de cada obra, existen muchos RCD (Residuos de Construcción y Demolición). El objetivo empresarial se basa en reducir, reciclar y reutilizar la cantidad de RCD, dentro de cada obra que se encuentre activa. Por esta razón, crearon un programa que les ayuda a tener espacios de construcción seguros y limpios. El propósito es crear una conciencia ambiental en cada uno de nuestros colaboradores, para que poco a poco puedan ayudarnos a realizar exitosamente la reutilización y reciclaje de materiales que sean capaces de aportar a las necesidades de las comunidades con menores recursos y a cuidar el medio ambiente.



CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Fecha de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas que aprueba la emisión:

16 de Octubre de 2025.

Monto de la emisión:

US\$10'000,000.00.

El monto colocado por cada Clase, será de acuerdo a la solicitud del Mercado al momento de la colocación de los Valores.

Clase y Plazo:

Clase I: 1,080 días.

Clase J: 1,800 días.

Clase K: 2,520 días.

Unidad monetaria de la emisión:

Dólares de los Estados Unidos de América.

Número y Valor nominal:

Valores Desmaterializados múltiplo de US\$1.00.

Descripción de las obligaciones:

De acuerdo al literal d) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), las Obligaciones estarán representadas en anotaciones en cuenta y tendrán la característica de Títulos Ejecutivos. Además constará el o los nombres de los Obligacionistas.

Tasa de interés:

9% fija anual, calculada sobre el saldo del capital insoluto.

Forma de cálculo de la tasa de interés:

Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días, 12 meses y 30 días cada mes.

Fecha a partir de la cual el tenedor gana intereses:

Los plazos se computarán a partir de la Fecha de Emisión de los Valores. Para efectos del Mercado se considera Fecha de Emisión, a la fecha en que se realice la primera colocación de cada Clase.

Indicación de presencia de pagos y Sistemas de amortización para el pago de capital:

Clase I: 12 cupones de capital.

Clase J: 20 cupones de capital.

Clase K: 28 cupones de capital.

En todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.

Indicación de presencia de pagos y Sistemas de amortización para el pago de intereses:

Clase I: Contendrá 12 pagos de intereses.

Clase J: Contendrá 20 pagos de intereses.

Clase K: Contendrá 28 pagos de intereses.

Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los mismos se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.

Agente Pagador:

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

Lugar de Pago:

Las Obligaciones serán pagadas por compensación en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. Adicionalmente, según lo establecido en el literal k) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), se manifiesta que por la emisión desmaterializada de Valores el lugar de pago será las oficinas del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. ubicadas en la ciudad de Guayaquil ubicadas en Pichincha 334 y Elizalde, Edificio El Comercio, primer piso; y en la ciudad de Quito, en la Av. NNUU y Amazonas, Edificio La Previsora, Torre B, séptimo piso, oficina 703.

Garantía:

Los valores que se emitan contarán con la garantía general del EMISOR, conforme lo dispone el Artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). Por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados de Minutocorp S.A., que no estén afectados por una garantía específica, de conformidad con las normas que para el efecto lo determine Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y sus normas complementarias.

El detalle de los Activos libres de gravamen y su respectivo valor en libros, consta adjunto en la página 50 del presente Prospecto.

Garantía Específica:

Contará con la Garantía específica consistente en la Fianza solidaria otorgada por la compañía Formaper S.A.

El contrato de Fianza solidaria suscrito entre Minutocorp S.A., Formaper S.A. y el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., consta adjunto en las páginas 331 a 333 del presente Prospecto.

Resguardos:

Esta Emisión cumplirá los resguardos establecidos en el Artículo 11, la Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores). Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables:

1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Límite de endeudamiento:

Según lo dispone el literal f) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía Minutocorp S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los Pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 80% de los Activos de la empresa.

Obligaciones adicionales, limitaciones y prohibiciones:

Según lo dispone el literal g) del Artículo 164 de la Ley de Mercado Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias, la compañía Minutocorp S.A. se compromete a proporcionar toda la información que fuere requerida por el Representante de los Obligacionistas, esto, en defensa de los intereses de los tenedores de Obligaciones.

Indicación del nombre del Representante de los obligacionistas con la dirección, número de teléfono, número de fax, dirección de correo electrónico:

Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

Dirección: Km. 6 ½ - Av. del Bombero. La Vista de San Eduardo, Edf. 100, piso 4, oficina 410.

Telefax: (04) 600-6489

E-mail: r.pandzic@pandzic.ec

Resumen del Convenio de Representación:

Comparecientes.- Comparecen a la celebración de convenio las siguientes partes:

- a) El Sr. David Eduardo Concha Becerra, en su calidad de Gerente General, de la compañía Minutocorp S.A. y como tal, Representante Legal de la misma;
- b) El Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. debidamente representado por su Presidenta y representante legal la señora Abogada Radmila Miryana Pandzic Arapov.

Por el convenio suscrito, el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. acepta ser representante de los futuros obligacionistas del emisor, acepta expresamente los términos de la escritura pública de emisión y se compromete a actuar en bien y defensa de estos, tomando a su cargo la defensa de los derechos e intereses que colectivamente les correspondan durante la vigencia de la emisión hasta su cancelación total y tendrá las siguientes facultades: Solicitar la conformación de un fondo de amortización; demandar a la emisora por el incumplimiento de las condiciones acordadas para la emisión; supervisar el cumplimiento de las condiciones de la emisión hasta la redención de las obligaciones; asistir a los sorteos para el pago de amortización de las obligaciones, de ser el caso; convocar a la asamblea de obligacionistas; examinar la contabilidad de la emisora, otorgar los documentos o contratos que deben celebrarse con la emisora en cumplimiento de las disposiciones de la asamblea de obligacionistas; y realizar, cualquier otro acto permitido por la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias.

La declaración juramentada del Representante de los Obligacionistas, de no estar incurso en las prohibiciones del Artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), consta adjunto en la página 47 del presente Prospecto.

Términos de emisiones convertibles en acciones:

La presente Emisión de Obligaciones no es convertible en acciones.

Descripción del sistema de colocación:

Las Obligaciones se negociarán de manera bursátil.

Estructurador Financiero:

Intervalores Casa de Valores S.A.

Agente Colocador:

Casa de Valores Advfin S.A.

Resumen del contrato de underwriting:

La presente Emisión de Obligaciones no contempla contrato de underwriting.

Procedimiento de rescates anticipados:

No existirán sorteos ni rescates anticipados de los pagos de capital, ni los pagos de los intereses.

Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de la emisión:

Los recursos captados servirán en un 30%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 70% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.

Resumen e Informe completo de la calificación de riesgo:

El comité de calificación de GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A., reunido el 11 de Noviembre de 2025, califica en categoría "AAA-", a la Sexta Emisión de Obligaciones de Minutocorp S.A.

El resumen e informe completo consta adjunto en las páginas 59 a 90 del presente Prospecto.

MINUTOCORP S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30.09.2025

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
1	ACTIVOS	96,697,389.95
101	Activo Corriente	71,400,447.58
10101	Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	1,481,473.01
1010101	Efectivo	6,482.66
101010101	Caja Chica	6,482.66
1010102	Banco	1,474,990.35
101010201	Bco Bolivariano Cta Cte 000-520980-2	234,558.91
101010202	Bco Pacifico Cta Cte 00-07324995	9,379.60
101010204	Bco Produbanco Cta Cte 200531772-6	5,120.72
101010207	Bco Machala Cta. Cte 1071045915	7,450.69
101010211	Bco Bolivariano Almax 3 Cta Cte 000-529202-8	859,593.59
101010212	Bco Internacional Cta Cte 155061835-1	6,953.25
101010213	Bco Pichincha Cta Cte 2100199116	75,078.62
101010215	Bco BBP BANK EXT Cta Cte 01302006517	5,440.13
101010216	Bco OCEAN BANK EXT Cta Cte 252601410605	12,519.46
101010219	Bco Guayaquil Cta Cte 1461915-1	258,895.38
10102	Activos Financieros	54,036,020.65
1010201	Inversiones Renta Fija	7,762.15
101020101	Depósitos A Plazo	7,762.15
1010202	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados	2,000,929.23
101020201	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados De Act. Ordinarias Que No Generen Intereses	1,193,643.91
101020202	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados De Act. Ordinarias Fondo de Garantía	52,033.86
101020203	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados De Act. Ordinarias Permutas	755,251.46
1010203	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente Relacionados	2,424,602.93
101020301	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Clientes Relacionados De Act. Ordinarias Que Generen Intereses	2,424,602.93
1010204	Otras Cuentas Por Cobrar Relacionadas	6,758,798.29
101020401	Otras Cuentas Por Cobrar Relacionadas Locales	6,758,798.29
1010205	Otras Cuentas Por Cobrar	142,926.23
101020501	Otras Cuentas Por Cobrar Locales	142,926.23
1010206	(-) Provisión Por Cuentas Incobrables Y Deterioro	-71,242.06
101020601	(-) Provision Cuentas Incobrables Y Deterioro	-71,242.06
1010207	Activos del Contrato	42,772,243.88
101020701	Activos del Contrato	42,772,243.88
10103	Inventarios	3,037,489.28
1010301	Mercaderías En Tránsito	66,278.09
101030102	Importaciones En Transito	66,278.09
1010302	Materiales O Bienes Para La Construcción	2,968,444.01
101030201	Materiales O Bienes Para La Construcción	2,968,444.01
1010303	Inventario Materiales Y Suministros Oficinas	2,767.18
101030301	Inventario Materiales Y Suministros Oficinas	2,767.18
10104	Servicios Y Otros Pagos Anticipados	10,057,903.34
1010401	Seguros Pagados Por Anticipado	30,335.01
101040102	Poliza Incendio	1,411.62
101040103	Poliza De Vehiculo	16,219.30
101040104	Poliza Equipo Electronico	1,218.14
101040105	Poliza De Robo	247.95
101040109	Polizas De Equipos Y Maquinarias	11,238.00
1010403	Anticipos A Proveedores	9,367,680.12
101040301	Anticipos A Proveedores	9,307,785.41
101040302	Anticipo A Contratistas	59,894.71
1010404	Otros Anticipos Entregados	659,888.21
101040401	Deposito En Garantia	23,992.18
101040402	Gastos Amortizables	44,075.90
101040403	Intereses Amortizables	387,639.30
101040404	Prestamos Empleados	121,591.54
101040408	Comisiones Amortizables	82,589.29

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
10105	Activos Por Impuestos Corrientes	1,436,001.11
1010501	Crédito Tributario A Favor De La Empresa(Iva)	1,303,196.62
101050107	Credito Tributario A Favor Por N/C Desmaterializada	1,303,196.62
1010502	Crédito Tributario A Favor De La Empresa(I.R.)	132,804.49
101050201	Retenciones De La Fuente Pagadas	132,804.49
10106	Activos No Corrientes Mantenidos Para La Venta Y Operaciones Discontinuas	472,318.03
1010601	Activos No Corrientes Mantenidos Para La Venta	472,318.03
101060101	Activos No Corrientes Mantenidos Para La Venta	472,318.03
10107	Construcciones En Proceso	879,242.16
1010701	Construcciones En Proceso	879,242.16
101070101	Construcciones En Proceso Materiales	531,216.01
101070102	Construcciones En Proceso Servicios	348,026.15
102	Activo No Corriente	25,296,942.37
10201	Propiedades, Planta Y Equipo	3,435,856.85
1020101	Terrenos	105,149.64
102010101	Terrenos	49,532.51
102010102	Terreno A Valor Razonable	55,617.13
1020103	Instalaciones	97,486.77
102010301	Instalaciones	97,486.77
1020104	Muebles Y Enseres	93,668.68
102010401	Muebles Y Enseres	93,668.68
1020105	Maquinaria Y Equipo	2,719,341.06
102010501	Maquinaria Y Equipo	2,719,341.06
1020106	Equipo De Computación	141,484.81
102010601	Equipo De Computacion	141,484.81
1020107	Vehículos, Equipos De Transporte Y Equipo Caminero Móvil	1,339,700.23
102010701	Vehiculos, Equipos De Transporte Y Equipo Caminero Movil	1,339,700.23
1020108	Otros Propiedades, Planta Y Equipo	401,784.63
102010801	Otros Propiedades, Planta Y Equipo	401,784.63
1020109	(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta Y Equipo	-1,462,758.97
102010902	(-) Depreciación Acumulada Instalaciones	-24,942.38
102010903	(-) Depreciación Acumulada Muebles Y Enseres	-41,848.35
102010904	(-) Depreciación Acumulada Maquinaria Y Equipo	-576,867.88
102010906	(-) Depreciación Acumulada Equipo De Computación	-44,792.72
102010907	(-) Depreciación Acumulada Vehículos, Equipos De Transporte Y Equipo Caminero Móvil	-603,546.87
102010908	(-) Depreciación Acumulada Otras Propiedades, Planta Y Equipo	-170,760.77
10202	Propiedades De Inversión	2,557,004.30
1020201	Terrenos	2,557,004.30
102020101	Terrenos	1,210,529.02
102020102	Terreno A Valor Razonable	1,346,475.28
10203	Activos Intangibles	459,291.73
1020301	Otros Intangibles	611,792.58
102030101	Otros Intangibles	611,792.58
1020302	(-) Amortización Acumulada De Activos Intangible	-152,500.85
102030201	(-) Amortizacion Acumulada De Activos Intangible	-152,500.85
10204	Activos Por Impuestos Diferidos	410,436.28
1020401	Activos Por Impuestos Diferidos	410,436.28
102040101	Activos Por Impuestos Diferidos	410,436.28
10205	Activos Financieros No Corrientes	18,203,443.87
1020501	Documentos Y Cuentas Por Cobrar	18,203,443.87
102050101	Documentos Y Cuentas Por Cobrar L/P Relacionada	18,203,443.87
10206	Otros Activos No Corrientes	230,909.34
1020602	Otros Activos No Corrientes	230,909.34
102060201	Otros Activos No Corrientes	8,000.00
102060202	Activos Por Derecho De Uso (L/P)	754,462.05
102060203	Depreciacion Acumulada Activos Por Derecho De Uso (L/P)	-531,552.71

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
2	PASIVOS	87,044,769.75
201	Pasivo Corriente	70,352,456.29
20101	Cuentas Y Documentos Por Pagar	18,432,053.48
2010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales	12,175,147.87
201010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar	7,948,182.24
201010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Relacionadas	470
201010103	Cuentas Y Documentos Por Pagar Anticipos	2,343,461.87
201010108	Cuentas Y Documentos Por Pagar Tarjetas De Credito	607,126.44
201010110	Cuentas Y Documentos Por Pagar Fondo de Garantía	923,439.14
201010199	Mercancia Recibida por Facturar	352,468.18
2010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Del Exterior	2,358,418.83
201010201	Documentos Por Pagar Del Exterior	10,239.99
201010202	Cuentas Por Pagar Del Exterior	4,150.09
201010203	Cuentas Por Pagar Del Exterior Anticipos	2,344,028.75
2010103	Pasivo Del Contrato	3,898,486.78
201010301	Pasivo Del Contrato	3,898,486.78
20102	Obligaciones Con Instituciones Financieras	7,840,200.09
2010201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales	7,766,722.65
201020101	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales	7,707,342.70
201020102	Intereses Con Instituciones Financieras Locales	59,379.95
2010202	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior	73,477.44
201020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior	67,304.70
201020202	Intereses Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior	6,172.74
20104	Porción Corriente De Obligaciones Emitidas	5,815,610.95
2010401	Obligaciones Emitidas A Corto Plazo	5,815,610.95
201040101	Obligaciones De Inversiones Emitidas	5,678,079.67
201040102	Intereses Obligaciones De Inversiones Emitidas	137,531.28
20105	Otras Obligaciones Corrientes	1,955,219.34
2010501	Con La Administracion Tributaria	659,122.35
201050108	Obligaciones Tributarias De Iva Y Retenciones	659,122.35
2010503	Otras Obligaciones Con El less	244,190.94
201050303	Prestamo Quirografario less	20,495.52
201050304	Prestamo Hipotecario less	11,273.22
201050305	Fondo De Reserva Por Pagar Al less	10,340.39
201050306	Obligaciones less Individual Y Patronal	201,509.14
201050307	Extensión De Salud less - Conyuge	572.67
2010504	Otras Obligaciones Corrientes Por Beneficios De Ley A Empleados	936,565.77
201050404	Vacaciones	462,587.95
201050405	Decimo Tercer Sueldo	274,383.85
201050406	Decimo Cuarto Sueldo	49,411.50
201050407	Liquidacion De Haberes	98,552.31
201050411	Retenciones Judiciales Por Pagar	265.7
201050413	Sueldos Por Pagar	51,364.46
2010505	Participación Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio	115,006.43
201050501	Participacion Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio	115,006.43
2010506	Dividendos Por Pagar	333.85
201050601	Dividendos Por Pagar	333.85
20107	Otros Pasivos Financieros	377,477.33
2010701	Ingresos Diferidos	377,477.33
201070101	Ingresos Diferidos	377,477.33
20108	Anticipos Recibidos	35,908,301.70
2010801	Anticipos Recibidos	35,908,301.70
201080101	Anticipos De Clientes	19,975,589.25
201080102	Anticipos De Fideicomiso Inmobiliario Y Administración Almax II	78,288.96
201080103	Anticipos De Fideicomiso La Arboleda Quevedo	24,921.76
201080104	Anticipos De Fideicomiso Almax 3	184,700.70
201080105	Anticipos De Almax Center	155,413.33
201080107	Anticipos De Ribera del Buijo	113,503.54
201080108	Anticipos De Almax Plus	12,697,479.80
201080109	Anticipos De Almax Plus Plaza Comercial	2,630,222.37
201080199	Anticipos Por Identificar	48,181.99

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
20109	Otros Pasivos Corrientes	23,593.40
2010901	Otros Pasivos Corrientes	23,593.40
201090101	Pasivo Por Arrendamiento	23,593.40
202	Pasivo No Corriente	16,692,313.46
20201	Cuentas Y Documentos Por Pagar	7,189,870.67
2020101	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales	7,189,870.67
202010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales (L/P)	58,643.09
202010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales Relacionadas (L/P)	461,306.53
202010103	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales Permutas (L/P)	6,669,921.05
20202	Obligaciones Con Instituciones Financieras	3,208,328.35
2020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales	2,672,955.52
202020101	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales (L/P)	2,672,955.52
2020202	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior	535,372.83
202020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior (L/P)	535,372.83
20204	Obligaciones Emitidas	5,661,240.04
2020401	Obligaciones Emitidas	5,661,240.04
202040101	Obligaciones De Inversiones Emitidas (L/P)	5,661,240.04
20205	Provisiones Por Beneficios A Empleados	214,710.00
2020501	Jubilación Patronal	46,757.24
202050101	Jubilacion Patronal	46,757.24
2020502	Otros Beneficios No Corrientes Para Los Empleados	167,952.76
202050201	Bonificación Por Desahucio	167,952.76
20207	Otros Pasivos No Corrientes	418,164.40
2020701	Otros Pasivos No Corrientes	418,164.40
202070101	Pasivo Por Arrendamiento (L/P)	405,504.40
202070102	Deposito En Garantia	12,660.00
3	PATRIMONIO	9,652,620.20
301	Capital	4,272,299.00
30101	Capital Suscrito O Asignado	4,272,299.00
3010101	Capital Suscrito O Asignado	4,272,299.00
301010101	Capital Suscrito O Asignado	4,272,299.00
304	Reservas	589,133.10
30401	Reserva Legal	105,788.72
3040101	Reserva Legal	105,788.72
304010101	Reserva Legal	105,788.72
30402	Reservas Facultativa Y Estatutaria	483,344.38
3040201	Reservas Facultativa Y Estatutaria	483,344.38
304020101	Reservas Facultativa Y Estatutaria	483,344.38
305	Otros Resultados Integrales	1,413,859.74
30502	Superavit Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo	49,608.49
3050201	Superavit Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo	49,608.49
305020101	Superavit Por Revaluacion De Propiedades, Planta Y Equipo	49,608.49
30504	Otros Superavit Por Revaluacion	1,352,483.92
3050401	Otros Superavit Por Revaluacion	1,352,483.92
305040101	Otros Superavit Por Revaluacion	1,352,483.92
30505	Ganancias Y Perdidas Actuariales Acumuladas	11,767.33
3050501	Ganancias Y Perdidas Actuariales Acumuladas	11,767.33
305050101	Pérdidas Actuariales	-73,616.71
305050102	Ganancias Actuariales	85,384.04
306	Resultados Acumulados	385.9
30601	Ganancias Acumuladas	99,200.39
3060101	Ganancias Acumuladas De Años Anteriores	99,200.39
306010101	Ganancias Acumuladas De Años Anteriores	99,200.39
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	-99,199.77
3060201	(-) Pérdidas Acumuladas De Años Anteriores	-99,199.77
306020101	(-) Perdidas Acumuladas De Años Anteriores	-99,199.77

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
30603	Resultados Acumulados Provenientes De La Adopcion Por Primera Vez De Las Niif	385.28
3060301	Resultados Acumulados Provenientes De La Adopcion Por Primera Vez De Las Niif	385.28
306030101	Resultados Acumulados Provenientes De La Adopcion Por Primera Vez De Las Niif	385.28
307	Resultados Del Ejercicio	3,376,942.46
30701	Ganancia Neta Del Periodo	3,376,942.46
3070101	Ganancia Neta Del Periodo	3,376,942.46
307010101	Ganancia Neta Del Periodo	3,376,942.46



Firmado digitalmente por:
**DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA**

Validar documento con VirmadOC

David Eduardo Concha Becerra
Gerente General

**DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES**

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.10.30
14:40:13 -05'00'

Daniel Israel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 30.09.2025

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
4	INGRESOS OPERACIONALES	57,296,886.00
401	Ingresos De Actividades Ordinarias	55,701,390.95
40101	Venta De Bienes	18,528.07
4010101	Materiales	18,528.07
401010101	Materiales De Construcción	18,528.07
40102	Prestación De Servicios	8,476,038.91
4010201	Alquileres	193,312.14
401020101	Alquiler Bienes Inmuebles	115,415.98
401020102	Alquiler Maquinarias Y Equipos	77,896.16
4010202	Otras Prestaciones De Servicios	8,282,726.77
401020201	Servicios de Asesoría Inmobiliaria	7,400,334.39
401020202	Servicios de Asesoría y Diseño	874,287.09
401020203	Servicios de Fabricación de Materiales	8,105.29
40103	Contratos De Construcción	46,429,960.58
4010301	Contratos De Construcción	46,429,960.58
401030101	Construcciones	46,429,960.58
40104	Intereses	775,041.98
4010401	Intereses Financieros	67,903.22
401040101	Intereses y Rendimientos Financieros	67,903.22
4010402	Otros Intereses	707,138.76
401040201	Otros Intereses Generados	707,138.76
40105	Otros Ingresos De Actividades Ordinarias	1,821.41
4010501	Otros Ingresos Por Reembolso	1,821.41
401050101	Otros Ingresos Por Reembolsos	1,821.41
402	Otros Ingresos	1,595,495.05
40201	Otros Ingresos	1,595,495.05
4020101	Otros Ingresos	1,595,495.05
402010101	Otros Ingresos No Operacionales	1,565,172.55
402010102	Utilidad En Venta De Activos	30,322.50
5	COSTOS OPERACIONALES	45,160,254.46
501	Costo De Ventas	45,160,254.46
50101	Materiales Utilizados O Productos Vendidos	36,806,906.91
5010101	(+) Compras Netas Locales De Bienes No Producidos Por La Compañía	2,658.40
501010102	Costo De Venta Materiales	2,658.40
5010102	Costos de Contratos de Construcciones de acuerdo a porcentajes o grados de terminación	36,804,248.51
501010201	Consumo De Materiales	12,627,764.52
501010202	Consumo De Servicios	20,491,185.78
501010203	Ajustes de Inventario (+/-)	-108,499.02
501010204	Diferencia en precio (+/-)	-2,175.22
501010206	Costo De Acuerdo A Porcentaje De Avance Servicios	3,795,972.45
50102	(+) Mano De Obra Directa	4,450,401.44
5010201	Sueldos Y Beneficios Sociales	4,450,401.44
501020101	Sueldos De Mano De Obra Directa	3,142,433.15
501020102	Beneficios Sociales De Mano De Obra Directa	920,336.97
501020103	Aporte A La Seguridad Social Mano De Obra Directa	386,083.70
501020104	Indemnización Por Desahucio	137.5
501020105	Indemnización Por Despido Intempestivo	1,410.12
50103	(+) Mano De Obra Indirecta	1,862,674.49
5010301	Sueldos Y Beneficios Sociales	1,836,543.15
501030101	Sueldos De Mano De Obra Indirecta	1,298,541.52
501030102	Beneficios Sociales De Mano De Obra Indirecta	312,263.53
501030103	Aporte A La Seguridad Social Mano De Obra Indirecta	164,705.30
501030104	Indemnización Por Desahucio	232.5
501030105	Indemnización Por Despido Intempestivo	9,600.00
501030106	Beneficios Empleados Seguro Privado	51,200.30

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
5010302	Gasto Planes De Beneficios A Empleados	26,131.34
501030201	Provision Para Jubilacion Patronal Moi	3,555.36
501030202	Provision Para Desahucio Moi	22,575.98
50104	(+) Otros Costos Indirectos De Fabricacion	2,040,271.62
5010401	Depreciación Propiedades, Planta Y Equipo	233,997.67
501040101	Depreciacion Propiedades, Planta Y Equipo	233,997.67
5010402	Deterioro De Propiedad, Planta Y Equipo	2,918.81
501040201	Deterioro De Propiedad, Planta Y Equipo	2,918.81
5010405	Mantenimiento Y Reparaciones	299,324.47
501040501	Mantenimiento Y Reparaciones	299,324.47
5010406	Suministros Materiales Y Repuestos	265,681.18
501040602	Suministros Y Materiales	265,681.18
5010407	Otros Costos De Producción	1,238,349.49
501040701	Honorarios Profesionales	3,920.00
501040703	Combustibles	21,156.92
501040705	Transporte	220,726.83
501040706	Matricula De Vehiculos	7,931.65
501040708	Costos de Financiamiento	24,674.09
501040712	Seguros Y Reaseguros	18,154.24
501040715	Amortizaciones	18,985.91
501040723	Otros Costos Indirectos	800,008.32
501040725	Alquiler De Maquinarias Y Equipos	119,109.83
501040728	Peajes, Parqueaderos Y Otros	4,995.48
501040733	Ajustes de Inventario (+/-)	-1,313.07
501040734	Diferencia en precio (+/-)	-0.71
50106	Resultados de Operaciones Internas	0
5010601	Resultados de Operaciones Internas	0
501060101	Reconocimiento de operaciones internas	-2,996,904.93
501060102	Costos de operaciones internas	2,957,724.07
501060103	Existencias de operaciones internas	39,180.86
6	GASTOS OPERACIONALES	8,759,689.08
601	Gastos	8,759,689.08
60101	Gastos De Ventas	3,494,682.20
6010101	Sueldos, Salarios Y Demás Remuneraciones	1,065,751.28
601010101	Sueldos Y Salarios	457,936.40
601010102	Horas Extras	508.06
601010103	Comisiones En Venta	568,720.91
601010105	Otras Remuneraciones	7,535.16
601010106	Beneficios Empleados Seguro Privado	31,050.75
6010102	Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)	194,806.86
601010202	Aporte Seguridad Social	128,554.96
601010203	Fondo De Reserva	66,251.90
6010103	Beneficios Sociales E Indemnizaciones	141,298.72
601010301	Decimo Tercero	84,239.94
601010302	Decimo Cuarto	14,064.84
601010303	Vacaciones	36,828.82
601010305	Indemnizacion Por Despido Intempestivo	6,165.12
6010104	Gasto Planes De Beneficios A Empleados	18,156.06
601010401	Provision Para Jubilacion Patronal	2,777.40
601010402	Provision Para Desahucio	15,378.66
6010105	Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas Naturales	168,968.87
601010501	Honorarios Por Servicios Prestados	110,291.01
601010502	Comisiones Por Servicios Prestados	58,677.86
6010108	Mantenimiento Y Reparaciones	5,436.18
601010801	Mantenimientos Y Reparaciones	5,436.18
6010109	Arrendamiento Operativo	61,833.06
601010901	Arrendamiento Y Alicota	61,833.06

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
6010111	Promoción Y Publicidad	1,416,594.50
601011101	Promocion Publicidad Propaganda	462,218.64
601011102	Agencia Creativa	251,320.00
601011103	Agencia Digital	200,845.09
601011104	Fotos Y Videos	85,781.12
601011105	Imprenta	49,128.10
601011106	Promociones / Eventos	261,691.00
601011107	Ferias	105,610.55
6010112	Combustibles	2,209.44
601011201	Combustibles	2,209.44
6010114	Seguros Y Reaseguros (Primas Y Cesiones)	670.93
601011401	Seguros Y Reaseguros	670.93
6010116	Gastos De Gestión (Agasajos A Accionistas, Trabajadores Y Clientes)	5,271.99
601011601	Atencion A Empleados Y Clientes	5,271.99
6010117	Gastos De Viaje	709.5
601011701	Gastos De Viaje Nacionales	709.5
6010118	Agua, Energía, Luz, Y Telecomunicaciones	12,629.00
601011801	Agua Potable	178.94
601011802	Energia Electrica	2,671.43
601011804	Telefonía	5,980.79
601011807	Internet	2,996.84
601011808	Datafast	801
6010119	Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	5,060.53
601011901	Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	5,060.53
6010120	Depreciaciones	12,660.75
601012001	Depreciaciones	12,660.75
6010121	Amortizaciones	2,880.15
601012101	Intangibles	2,880.15
6010124	Otros Gastos	379,744.38
601012401	Perdida En La Venta De Activos	81.67
601012402	Gastos De Operación	140,341.83
601012408	Bienes Y Servicios De Seguridad Y Salud Ocupacional	275.83
601012411	CRM	545
601012412	Investigación	24,000.00
601012414	Material De Trabajo	8,347.45
601012415	Sala De Ventas	206,152.60
60102	Gastos Administrativos	3,180,873.75
6010201	Sueldos, Salarios Y Demás Remuneraciones	982,182.38
601020101	Sueldos, Salarios, Y Demás Remuneraciones	910,624.47
601020102	Horas Extras	1,436.02
601020105	Otras Remuneraciones	30,357.26
601020106	Beneficios Empleados Seguro Privado	39,764.63
6010202	Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)	178,819.61
601020202	Aporte Seguridad Social	116,659.96
601020203	Fondo De Reserva	62,159.65
6010203	Beneficios Sociales E Indemnizaciones	151,667.00
601020301	Decimo Tercero	75,978.39
601020302	Decimo Cuarto	22,218.34
601020303	Vacaciones	42,270.27
601020305	Indemnizacion Por Despido Intempestivo	11,200.00
6010204	Gasto Planes De Beneficios A Empleados	25,527.15
601020401	Provision Para Jubilacion Patronal	6,096.60
601020402	Provision Para Desahucio	19,430.55
6010205	Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas Naturales	108,721.40
601020501	Honorarios Por Servicios Prestados	108,721.40
6010206	Remuneraciones A Otros Trabajadores Autónomos	2,767.04
601020601	Trabajos Ocasionales	2,767.04
6010208	Mantenimiento Y Reparaciones	139,572.55
601020801	Mantenimientos Y Reparaciones	34,423.85
601020807	Mantenimiento Activos Intangibles	105,148.70

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
6010209	Arrendamiento Operativo	18,474.98
601020901	Arrendamiento Y Alicota	18,474.98
6010211	Combustibles	20,465.50
601021101	Combustibles	20,465.50
6010213	Seguros Y Reaseguros (Primas Y Cesiones)	44,998.67
601021301	Seguros Y Reaseguros	44,998.67
6010214	Transporte	19,423.22
601021401	Movilizacion	19,423.22
6010215	Gastos De Gestión (Agasajos A Accionistas, Trabajadores Y Clientes)	99,128.72
601021501	Atencion A Empleados Y Clientes	99,128.72
6010216	Gastos De Viaje	183,276.69
601021601	Gastos De Viaje Nacionales	3,042.24
601021602	Gastos De Viaje Exterior	180,234.45
6010217	Agua, Energía, Luz, Y Telecomunicaciones	34,192.64
601021701	Agua Potable	2,740.69
601021702	Energía Eléctrica	11,492.20
601021703	Telefonía Fija y Móvil	6,482.27
601021705	Internet Fijo	13,477.48
6010218	Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	10,961.42
601021801	Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	10,961.42
6010219	Impuestos, Contribuciones Y Otros	234,056.45
601021901	Patente Municipal	6,711.20
601021902	1.5 X Mil Activos Totales	26,211.18
601021903	Contribuciones Super Cias.	64,928.86
601021905	Otros Impuestos	4,508.75
601021908	Impuesto A La Salidas De Divisas	57,381.77
601021909	Matricula De Vehiculos	19,495.20
601021914	Iva Que Se Carga Al Costo	18,268.36
601021915	Multas E Intereses	1,148.44
601021916	Otras Contribuciones	30,541.65
601021919	Predios Urbanos Y Rurales	4,858.14
601021921	Retenciones Asumidas	2.9
6010220	Depreciaciones	192,676.81
601022001	Depreciación Propiedades, Planta Y Equipo	141,236.23
601022003	Depreciación Activos Por Derecho De Uso	51,440.58
6010221	Amortizaciones	15,846.27
601022101	Intangibles	15,846.27
6010222	Gasto Deterioro	27,352.85
601022205	Cuentas Por Cobrar	27,352.85
6010224	Otros Gastos	368,429.86
601022401	Gastos De Operación	178,865.24
601022409	Operaciones Bursatiles	138,537.86
601022417	Bienes Y Servicios De Seguridad Y Salud Ocupacional	43,372.28
601022420	Perdida En La Venta De Activos	7,654.48
6010225	Capacitación, Cursos Y Seminarios	322,332.54
601022501	Capacitación, Cursos Y Seminarios	322,332.54
60103	Gastos Financieros	1,689,389.52
6010301	Intereses	1,246,939.03
601030101	Interes Bancarios	602,985.92
601030103	Interes Pagado A No Relacionados	643,953.11
6010302	Comisiones	18,228.52
601030201	Comisiones Bancarias Locales	16,542.77
601030202	Comisiones Bancarias Del Exterior	1,685.75

Nro Cuenta	Nombre Cuenta	Saldo
6010305	Otros Gastos Financieros	424,221.97
601030501	Otros Gastos Financieros	391,541.62
601030502	Gastos Financieros Activos Por Derecho De Uso	32,680.35
60104	Otros Gastos	394,743.61
6010402	Otros	394,743.61
601040201	Otros Egresos No Operacionales	394,743.61

Utilidad / pérdida del ejercicio	3,376,942.46
---	---------------------



Firmado electrónicamente por:
**DAVID EDUARDO
 CONCHA BECERRA**
 Validar únicamente con PísmalOC

 David Eduardo Concha Becerra
 Gerente General

**DANIEL ISRAEL
 CARDENAS
 AVILES** Firmado digitalmente
 por DANIEL ISRAEL
 CARDENAS AVILES
 Fecha: 2025.10.30
 14:40:13 -05'00'

 Daniel Israel Cárdenas Avilés
 Contador General

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

MINUTOCORP S.A.

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	2022	2023	2024	ANÁLISIS VERTICAL Variación			ANÁLISIS HORIZONTAL	
				2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
ACTIVOS								
ACTIVO CORRIENTE								
Efectivo y Equivalente de Efectivo	388.936	387.782	980.095	0,75%	0,75%	1,34%	-0,30%	152,74%
Cuentas por Cobrar	11.785.226	9.644.250	5.430.993	22,72%	18,75%	7,41%	-18,17%	-43,69%
Partes Relacionadas	17.226.612	21.523.871	43.213.405	33,21%	41,85%	58,98%	24,95%	100,77%
Inventarios	1.377.810	1.265.680	2.281.669	2,66%	2,46%	3,11%	-8,14%	80,27%
Gastos Pagados por Anticipado	2.938.507	2.408.767	3.281.717	5,67%	4,68%	4,48%	-18,03%	36,24%
Activos Disponibles para la Venta	15.604	129.305	346.564	0,03%	0,25%	0,47%	728,67%	168,02%
Otros Activos Corrientes	1.173.492	65.842	565.502	2,26%	0,13%	0,77%	0,00%	0,000%
Total Activo Corriente	34.906.187	35.425.497	56.099.945	67,30%	68,88%	76,56%	1,49%	58,36%
ACTIVOS NO CORRIENTE								
Propiedad, Planta y Equipo, neto	2.254.416	2.720.212	2.681.953	4,35%	5,29%	3,66%	20,66%	-1,41%
Propiedades de Inversión	2.545.644	3.029.322	2.557.004	4,91%	5,89%	3,49%	19,00%	-15,59%
Activos Intangibles	161.620	224.041	318.015	0,31%	0,44%	0,43%	38,62%	41,95%
Activo por Derecho de Uso	411.525	342.937	274.350	0,79%	0,67%	0,37%	-16,67%	-20,00%
Partes Relacionadas	11.536.501	9.283.690	10.921.727	22,24%	18,05%	14,91%	-19,53%	17,64%
Impuesto Diferido	50.476	393.841	410.436	0,10%	0,77%	0,56%	680,25%	4,21%
Otros Activos No Corrientes	0	8.000	8.000	0,00%	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%
Total Activo No Corriente	16.960.182	16.002.043	17.171.485	32,70%	31,12%	23,44%	-5,65%	7,31%
Total ACTIVOS	51.866.369	51.427.540	73.271.430	100,00%	100,00%	100,00%	-0,85%	42,48%

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

MINUTOCORP S.A.

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	2022	2023	2024	ANÁLISIS VERTICAL Variación			ANÁLISIS HORIZONTAL	
				2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
PASIVOS								
PASIVO CORRIENTE								
Obligaciones Financieras	7.798.123	4.634.851	10.475.512	15,04%	9,01%	14,30%	-40,56%	126,02%
Cuentas por Pagar	3.916.998	6.247.272	9.442.874	7,55%	12,15%	12,89%	59,49%	51,15%
Pasivo por Arrendamiento	58.402	73.661	91.172	0,11%	0,14%	0,12%	26,13%	23,77%
Anticipo de Clientes	2.704.595	1.757.602	1.850.744	5,21%	3,42%	2,53%	-35,01%	5,30%
Partes Relacionadas	7.597.340	7.146.566	15.443.614	14,65%	13,90%	21,08%	-5,93%	116,10%
Gastos Acumulados	527.538	863.348	1.107.074	1,02%	1,68%	1,51%	63,66%	28,23%
Otras Cuentas por Pagar Corrientes	12.061.232	9.788.838	17.533.815	23,25%	19,03%	23,93%	0,00%	0,00%
Total del Pasivo Corriente	34.664.228	30.512.138	55.944.805	43,58%	59,33%	76,35%	-11,98%	83,35%
PASIVOS A LARGO PLAZO								
Obligaciones Financieras	5.165.002	4.841.842	6.110.418	9,96%	9,41%	8,34%	-6,26%	26,20%
Pasivo por Arrendamiento	570.337	496.676	405.504	1,10%	0,97%	0,55%	-12,92%	-18,36%
Partes Relacionadas	2.355.313	6.491.183	672.068	4,54%	12,62%	0,92%	175,60%	-89,65%
Obligaciones por Beneficios a los Empleados	80.389	90.481	161.468	0,15%	0,18%	0,22%	12,55%	78,46%
Otras Cuentas por Pagar No Corrientes	3.985.765	3.533.868	3.701.489	7,68%	6,87%	5,05%	0,00%	0,00%
Total del Pasivo No Corriente	12.156.806	15.454.050	11.050.947	23,44%	30,05%	15,08%	27,12%	-28,49%
Total PASIVOS	46.821.034	45.966.188	66.995.752	67,02%	89,38%	91,44%	-1,83%	45,75%
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS								
Capital Social	2.240.000	2.968.094	2.968.094	4,32%	5,77%	4,05%	32,50%	0,00%
Aporte Futuras Capitalizaciones	728.094	0	0	1,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reservas	551.263	529.425	546.186	1,06%	1,03%	0,75%	-3,96%	3,17%
Superávit por Revaluación	1.402.092	1.402.092	1.402.092	2,70%	2,73%	1,91%	0,00%	0,00%
Resultados Acumulados	123.886	561.741	1.359.306	0,24%	1,09%	1,86%	353,43%	141,98%
Total PATRIMONIO NETO	5.045.335	5.461.352	6.275.678	9,73%	10,62%	8,56%	8,25%	14,91%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	51.866.369	51.427.540	73.271.430	76,75%	100,00%	100,00%	-0,85%	42,48%

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

MINUTOCORP S.A.

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

	2022	2023	2024	ANÁLISIS VERTICAL Variación			ANÁLISIS HORIZONTAL	
				2022	2023	2024	2023/2022	2024/2023
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS								
Ingresos por Actividades Ordinarias	38.789.064	50.809.443	49.805.490	100,00%	100,00%	100,00%	30,99%	-1,98%
Costo de Ventas	<u>-34.943.714</u>	<u>-45.774.960</u>	<u>-42.654.808</u>	<u>-90,09%</u>	<u>-90,09%</u>	<u>-85,64%</u>	<u>31,00%</u>	<u>-6,82%</u>
Utilidad Bruta	3.845.350	5.034.483	7.150.682	9,91%	9,91%	14,36%	30,92%	42,03%
Gastos de Administración y Ventas	<u>4.733.606</u>	<u>5.532.197</u>	<u>7.538.788</u>	<u>12,20%</u>	<u>10,89%</u>	<u>15,14%</u>	<u>16,87%</u>	<u>36,27%</u>
Utilidad Operativa	-888.256	-497.714	-388.106	-2,29%	-0,98%	-0,78%	14,05%	5,76%
Ingresos (Gastos) Financieros	148.075	731.125	1.869.028	0,38%	1,44%	3,75%	393,75%	155,64%
Otros ingresos - egresos , neto	881.979	548.273	-244.670	2,27%	1,08%	-0,49%	-37,84%	-144,63%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	141.798	781.684	1.236.252	0,37%	1,54%	2,48%	369,97%	16,77%
Impuesto a la Renta	<u>-110.178</u>	<u>-270.710</u>	<u>-384.407</u>	<u>-0,28%</u>	<u>-0,53%</u>	<u>-0,77%</u>	<u>145,70%</u>	<u>42,00%</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO	31.620	510.974	851.845	0,08%	1,01%	1,71%	1515,98%	66,71%
Ganancias Actuariales	31.596	25.043	-33.793	0,08%	0,05%	-0,07%	-20,74%	-234,94%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	63.216	536.017	818.052	0,16%	1,05%	1,64%	747,91%	52,62%

INDICADORES FINANCIEROS MINUTOCORP S.A.

	2022	2023	2024	Septiembre 2025
CAPITAL DE TRABAJO (US\$)	241.959	4.913.359	155.140	1.047.991
TOTAL DE ACTIVOS / TOTAL DE PASIVOS	1,11	1,12	1,09	1,11
ACTIVOS REALES / PASIVOS	1,11	1,12	1,09	1,11
PRUEBA ACIDA	0,97	1,12	0,96	0,96
INDICE DE LIQUIDEZ	1,01	1,16	1,00	1,01
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	9,28	8,42	10,68	9,02
INDICE DE RENTABILIDAD	0,08%	1,01%	1,71%	3,76%
UTILIDAD NETA POR ACCION	1,41%	17,22%	28,70%	50,39%
% COSTO DE VENTAS / VENTAS	90,09%	90,09%	85,64%	78,82%
% MARGEN BRUTO / VENTAS	9,91%	9,91%	14,36%	21,18%
% GASTOS / VENTAS	12,20%	10,89%	15,14%	11,65%
% MARGEN OPERACIONAL / VENTAS	0,37%	1,54%	2,48%	5,89%
ROTACION DE CARTERA (Meses)	3,65	2,28	1,31	0,98
VOLUMEN DE VENTAS (US\$)	38.789.064	50.809.443	49.805.490	57.296.886
VOLUMEN DE VENTAS (Unidades de Proyectos)	1.035	1.546	2.063	2.373
COSTOS FIJOS (US\$)	34.943.714	45.774.960	42.654.808	45.160.254
COSTOS VARIABLES (US\$)	4.733.606	5.532.197	7.538.788	6.675.556
DEUDA TOTAL / ACTIVO TOTAL	90,27%	89,38%	91,44%	90,02%
DEUDA TOTAL / PATRIMONIO	928,01%	841,66%	1067,55%	901,77%
DEUDA TOTAL / VENTAS	120,71%	90,47%	134,51%	151,92%
UTILIDAD NETA / ACTIVOS	0,06%	0,99%	1,16%	2,23%
UTILIDAD NETA / PATRIMONIO	0,63%	9,36%	13,57%	22,30%
UTILIDAD NETA / VENTAS	0,08%	1,01%	1,71%	3,76%
INVERSIONES (Inversión Acciones)	640	0	0	0
CONTINGENCIAS (en calidad de Fiador)*	0	2.499.816	1.999.633	7.624.495
CONTINGENCIAS (en calidad de Codeudor)**	12.320.929	23.821.940	21.869.000	57.688.562

Nota:

Datos de los años 2022 al 2024, tomados de los Balances Auditados.

Datos de Septiembre de 2025, tomados de las cifras internas.

* Se refiere a la Fianza solidaria que garantiza la Primera Emisión de Obligaciones de su relacionada Formaper S.A.

* Se refiere a los Préstamos con Instituciones Financieras en los que la empresa participa como Codeudor de sus relacionadas.

ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS

MINUTOCORP S.A.

Al 30 de Septiembre de 2025

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

PRODUCTIVOS.-

Efectivo y Equivalentes del Efectivo	1.481.473,01
Activos Financieros Corrientes, neto	54.036.020,65
Inventarios, neto	3.037.489,28
Construcciones en Proceso	879.242,16
Propiedad, Planta y Equipo, neto	3.435.856,85
Propiedades de Inversión	2.557.004,30
Activos Financieros No Corrientes	18.203.443,87
TOTAL ACUMULADO	83.630.530,12

IMPRODUCTIVOS.-

Servicios y Otros Pagos Anticipados	10.057.903,34
Activos por Impuestos Corrientes	1.436.001,11
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	472.318,03
Activos Intangibles, neto	459.291,73
Activos por Impuestos Diferidos	410.436,28
Otros Activos No Corrientes	230.909,34
TOTAL ACUMULADO	13.066.859,83

DETALLE DE INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES

MINUTCORP S.A.

Al 30 de Septiembre de 2025

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

INVERSIONES.-

Según lo dispuesto en el literal f) del numeral 5, Artículo 12, Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017, se manifiesta que la compañía Minutocorp S.A., no ha realizado Inversiones en Acciones durante el presente ejercicio económico.

ADQUISICIONES.-

Según lo dispuesto en el literal f) del numeral 5, Artículo 12, Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017, se manifiesta que la compañía Minutocorp S.A., ha realizado Adquisiciones en Propiedad, Planta y Equipo por la suma de US\$1'273,786,13 en el presente ejercicio económico.

ENAJENACIONES.-

Según lo dispuesto en el literal f) del numeral 5, Artículo 12, Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017, se manifiesta que la compañía Minutocorp S.A., no ha efectuado Enajenación alguna de sus Activos durante el presente ejercicio económico.

CÁLCULO DEL MONTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES MINUTOCORP S.A.

Al 30 de Septiembre de 2025

(expresados en de dólares de los Estados Unidos de América)

Total de Activos	\$96.697.389,95
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	\$410.436,28
(-) Activos gravados:	\$3.396.753,85
Propiedad, Planta y Equipo	\$3.396.753,85
(-) Activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren	\$0,00
(-) Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	\$32.675,81
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	\$0,00
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plazo considérese el total autorizado como saldo en circulación	\$11.339.319,71
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	\$6.758.798,29
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	\$0,00
ACTIVOS MENOS DEDUCCIONES	\$74.759.406,01
CUPO DE LA EMISIÓN (80% ACTIVOS MENOS DEDUCCIONES)	<u>\$59.807.524,81</u>

Nota: De acuerdo a lo indicado en el Artículo 9 del Capítulo I "Disposiciones Comunes a la Oferta Pública de Valores", Título II "Oferta Pública y Emisiones de Valores de Inscripción Genérica", Libro II "Mercado de Valores" de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, CERTIFICO que la empresa no es aceptante de facturas comerciales negociables.



Firmado electrónicamente por:

**DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA**

Validar únicamente con FirmaEC

David Eduardo Concha Becerra
Gerente General

MINUTOCORP S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN MILES DE (US\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	2025			2026					2027				
	Ene-Sep Real	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
Ingresos Netos	55.701.391	10.000.000	65.701.391	12.417.563	17.936.480	16.556.751	22.075.667	68.986.460	13.038.441	18.833.304	17.384.588	23.179.451	72.435.784
Costos de Ventas y Producción	45.160.254	8.054.810	53.215.065	10.002.111	14.447.494	13.336.149	17.781.531	55.567.286	10.502.217	15.169.869	14.002.956	18.670.608	58.345.650
Utilidad Bruta	10.541.136	1.945.190	12.486.326	2.415.451	3.488.985	3.220.602	4.294.136	13.419.175	2.536.224	3.663.435	3.381.632	4.508.843	14.090.134
Gastos Administrativos	3.180.874	672.048	3.852.922	807.142	1.165.871	1.076.189	1.434.918	4.484.120	847.499	1.224.165	1.129.998	1.506.664	4.708.326
Gastos de Venta	3.494.682	709.608	4.204.290	807.142	1.165.871	1.076.189	1.434.918	4.484.120	847.499	1.224.165	1.129.998	1.506.664	4.708.326
Otros Gastos	394.744	73.076	467.819	90.742	131.072	120.989	161.319	504.122	95.279	137.625	127.039	169.385	529.329
Utilidad Operativa	3.470.837	490.458	3.961.295	710.426	1.026.171	947.235	1.262.980	3.946.813	745.948	1.077.480	994.597	1.326.129	4.144.153
Gastos Financieros	1.689.390	264.525	1.953.914	328.475	474.465	437.967	583.956	1.824.864	344.899	498.188	459.866	613.154	1.916.107
Utilidad Antes de Impuestos	1.781.447	225.934	2.007.381	381.951	551.707	509.268	679.024	2.121.949	401.048	579.292	534.731	712.975	2.228.046
Participación Trabajadores	267.217	33.890	301.107	57.293	82.756	76.390	101.854	318.292	60.157	86.894	80.210	106.946	334.207
Impuesto a la Renta	378.558	48.011	426.568	81.165	117.238	108.219	144.293	450.914	85.223	123.100	113.630	151.507	473.460
Utilidad Neta	1.135.673	144.033	1.279.705	243.494	351.713	324.658	432.878	1.352.743	255.668	369.299	340.891	454.521	1.420.380

MINUTOCORP S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN MILES DE (US\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	2028					2029					2030				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
Ingresos Netos	13.690.363	19.774.969	18.253.817	24.338.423	76.057.573	14.374.881	20.763.717	19.166.508	25.555.344	79.860.451	15.093.625	21.801.903	20.124.834	26.833.112	83.853.474
Costos de Ventas y Producción	11.027.328	15.928.362	14.703.104	19.604.138	61.262.932	11.578.694	16.724.781	15.438.259	20.584.345	64.326.079	12.157.629	17.561.020	16.210.172	21.613.563	67.542.383
Utilidad Bruta	2.663.035	3.846.606	3.550.714	4.734.285	14.794.640	2.796.187	4.038.937	3.728.249	4.970.999	15.534.372	2.935.996	4.240.884	3.914.662	5.219.549	16.311.091
Gastos Administrativos	889.874	1.285.373	1.186.498	1.581.998	4.943.742	934.367	1.349.642	1.245.823	1.661.097	5.190.929	981.086	1.417.124	1.308.114	1.744.152	5.450.476
Gastos de Venta	889.874	1.285.373	1.186.498	1.581.998	4.943.742	934.367	1.349.642	1.245.823	1.661.097	5.190.929	981.086	1.417.124	1.308.114	1.744.152	5.450.476
Otros Gastos	100.043	144.507	133.391	177.854	555.795	105.045	151.732	140.060	186.747	583.585	110.298	159.319	147.063	196.084	612.764
Utilidad Operativa	783.245	1.131.354	1.044.327	1.392.435	4.351.361	822.407	1.187.922	1.096.543	1.462.057	4.568.929	863.528	1.247.318	1.151.370	1.535.160	4.797.375
Gastos Financieros	362.144	523.097	482.859	643.812	2.011.912	380.251	549.252	507.002	676.002	2.112.508	399.264	576.715	532.352	709.803	2.218.133
Utilidad Antes de Impuestos	421.101	608.257	561.468	748.624	2.339.449	442.156	638.670	589.541	786.055	2.456.421	464.264	670.603	619.018	825.358	2.579.242
Participación Trabajadores	63.165	91.239	84.220	112.294	350.917	66.323	95.800	88.431	117.908	368.463	69.640	100.590	92.853	123.804	386.886
Impuesto a la Renta	89.484	129.255	119.312	159.083	497.133	93.958	135.717	125.277	167.037	521.990	98.656	142.503	131.541	175.388	548.089
Utilidad Neta	268.452	387.764	357.936	477.248	1.491.399	281.874	407.152	375.832	501.110	1.565.969	295.968	427.509	394.624	526.165	1.644.267

MINUTOCORP S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN MILES DE (US\$)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	2031					2032				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
Ingresos Netos	15.848.307	22.891.998	21.131.075	28.174.767	88.046.148	16.640.722	24.036.598	22.187.629	29.583.506	92.448.455
Costos de Ventas y Producción	12.765.510	18.439.071	17.020.681	22.694.241	70.919.502	13.403.786	19.361.024	17.871.715	23.828.953	74.465.477
Utilidad Bruta	3.082.796	4.452.928	4.110.395	5.480.527	17.126.645	3.236.936	4.675.574	4.315.915	5.754.553	17.982.978
Gastos Administrativos	1.030.140	1.487.980	1.373.520	1.831.360	5.723.000	1.081.647	1.562.379	1.442.196	1.922.928	6.009.150
Gastos de Venta	1.030.140	1.487.980	1.373.520	1.831.360	5.723.000	1.081.647	1.562.379	1.442.196	1.922.928	6.009.150
Otros Gastos	115.812	167.285	154.417	205.889	643.402	121.603	175.649	162.137	216.183	675.572
Utilidad Operativa	906.704	1.309.683	1.208.939	1.611.918	5.037.244	952.039	1.375.168	1.269.386	1.692.514	5.289.106
Gastos Financieros	419.227	605.550	558.970	745.293	2.329.040	440.189	635.828	586.918	782.557	2.445.492
Utilidad Antes de Impuestos	487.477	704.133	649.969	866.625	2.708.204	511.851	739.340	682.468	909.957	2.843.615
Participación Trabajadores	73.122	105.620	97.495	129.994	406.231	76.778	110.901	102.370	136.494	426.542
Impuesto a la Renta	103.589	149.628	138.118	184.158	575.493	108.768	157.110	145.024	193.366	604.268
Utilidad Neta	310.766	448.885	414.355	552.474	1.726.480	326.305	471.329	435.073	580.097	1.812.804

MINUTOCORP S.A.
PROYECTADO TRIMESTRAL
EN MILES DE (US\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	2025			2026					2027				
	Ene-Sep Real	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
Flujo en Actividades de Operación													
Recibido de Clientes	45.660.547	10.000.000	55.660.547	12.417.563	17.936.480	16.556.751	22.075.667	68.986.460	13.038.441	18.833.304	17.384.588	23.179.451	72.435.784
Otras Entradas de Efectivo	775.042	337.600	1.112.642	419.217	605.536	558.957	745.276	2.328.986	440.178	635.813	586.904	782.539	2.445.435
Total de Ingresos por Act. de Operación	46.435.589	10.337.600	56.773.190	12.836.780	18.542.016	17.115.707	22.820.943	71.315.446	13.478.619	19.469.117	17.971.493	23.961.990	74.881.219
Pagos Proveedores	45.160.254	8.054.810	53.215.065	10.002.111	14.447.494	13.336.149	17.781.531	55.567.286	10.502.217	15.169.869	14.002.956	18.670.608	58.345.650
Pagos a Empleados y Otros	5.312.385	1.381.656	6.694.041	1.614.283	2.331.742	2.152.378	2.869.837	8.968.240	1.694.997	2.448.329	2.259.996	3.013.329	9.416.652
Total de Egresos por Act. de Operación	50.472.640	9.436.466	59.909.106	11.616.395	16.779.237	15.488.526	20.651.368	64.535.526	12.197.214	17.618.198	16.262.952	21.683.937	67.762.302
			-										
Total Actividades de Operación	(4.037.051)	901.134	(3.135.916)	1.220.386	1.762.779	1.627.181	2.169.575	6.779.921	1.281.405	1.850.918	1.708.540	2.278.053	7.118.917
Actividades de Inversión													
(Compra) Venta/Adiciones de PPE	1.273.786	-	1.273.786	200.000	200.000	200.000	200.000	800.000	225.000	225.000	225.000	225.000	900.000
Actividades de Financiamiento													
Ingresos 6EO	-	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-	-	-	5.000.000					
Ingresos 5EO	6.000.000	-	6.000.000										
Ingresos 3PC	3.000.000	-	3.000.000										
Otros Ingresos por Act. de Financiamientc	6.665.466	-	6.665.466										
Pago de Obligaciones Bancarias	4.112.429	1.370.810	5.483.239	400.000	400.000	400.000	400.000	1.600.000	400.000	400.000	400.000	400.000	1.600.000
Pagos Capital+Interés 2da. Emisión	318.000	102.000	420.000										
Pagos Capital+Interés 3era. Emisión	826.848	266.112	1.092.960	261.360	256.608	251.856	247.104	1.016.928					
Pagos Capital+Interés 4ta. Emisión	516.804	166.631	683.435	163.813	160.995	158.176	155.358	638.342	152.540	149.721	146.903	144.084	593.248
Pagos Capital+Interés 5ta. Emisión	1.071.860	522.245	1.594.105	513.121	503.998	494.874	485.751	1.997.744	476.627	467.503	458.380	449.256	1.851.767
Pagos Capital III Papel Comercial	3.000.000	-	3.000.000	-	-	3.000.000	-	3.000.000					
Pagos Capital+Interés 6ta. Emisión	-	-	-	788.333	775.658	762.983	750.308	3.077.283	737.633	724.958	712.283	699.608	2.874.483
Total Actividades de Financiamiento	5.819.524	2.572.202	8.391.726	2.873.372	(2.097.259)	(5.067.890)	(2.038.521)	(6.330.297)	(1.766.800)	(1.742.183)	(1.717.566)	(1.692.949)	(6.919.498)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes de Efvo. en el periodo	508.688	3.473.336	3.982.024	3.893.758	(534.479)	(3.640.709)	(68.946)	(350.376)	(710.395)	(116.265)	(234.026)	360.104	(700.581)
Equivalentes al Efvo. al principio del perio	972.785	1.481.473	972.785	4.954.810	8.848.568	8.314.089	4.673.380	4.954.810	4.604.434	3.894.039	3.777.775	3.543.749	4.604.434
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	1.481.473	4.954.810	4.954.810	8.848.568	8.314.089	4.673.380	4.604.434	4.604.434	3.894.039	3.777.775	3.543.749	3.903.853	3.903.853

MINUTOCORP S.A.
PROYECTADO TRIMESTRAL
EN MILES DE (US\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	2028					2029					2030				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
Flujo en Actividades de Operación															
Recibido de Clientes	13.690.363	19.774.969	18.253.817	24.338.423	76.057.573	14.374.881	20.763.717	19.166.508	25.555.344	79.860.451	15.093.625	21.801.903	20.124.834	26.833.112	83.853.474
Otras Entradas de Efectivo	462.187	667.604	616.250	821.666	2.567.707	485.297	700.984	647.062	862.750	2.696.092	509.561	736.033	679.415	905.887	2.830.897
Total de Ingresos por Act. de Operación	14.152.550	20.442.573	18.870.067	25.160.090	78.625.280	14.860.178	21.464.701	19.813.570	26.418.094	82.556.544	15.603.187	22.537.936	20.804.249	27.738.999	86.684.371
Pagos Proveedores	11.027.328	15.928.362	14.703.104	19.604.138	61.262.932	11.578.694	16.724.781	15.438.259	20.584.345	64.326.079	12.157.629	17.561.020	16.210.172	21.613.563	67.542.383
Pagos a Empleados y Otros	1.779.747	2.570.746	2.372.996	3.163.995	9.887.484	1.868.735	2.699.283	2.491.646	3.322.195	10.381.859	1.962.171	2.834.247	2.616.228	3.488.305	10.900.952
Total de Egresos por Act. de Operación	12.807.075	18.499.108	17.076.100	22.768.133	71.150.417	13.447.429	19.424.064	17.929.905	23.906.540	74.707.938	14.119.800	20.395.267	18.826.400	25.101.867	78.443.335
Total Actividades de Operación	1.345.475	1.943.464	1.793.967	2.391.956	7.474.863	1.412.749	2.040.638	1.883.665	2.511.554	7.848.606	1.483.387	2.142.669	1.977.849	2.637.132	8.241.036
Actividades de Inversión															
(Compra) Venta/Adiciones de PPE	250.000	250.000	250.000	250.000	1.000.000	275.000	275.000	275.000	275.000	1.100.000	300.000	300.000	300.000	300.000	1.200.000
Actividades de Financiamiento															
Ingresos 6EO															
Ingresos 5EO															
Ingresos 3PC															
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento															
Pago de Obligaciones Bancarias															
Pagos Capital+Interés 2da. Emisión															
Pagos Capital+Interés 3era. Emisión															
Pagos Capital+Interés 4ta. Emisión	141.266	138.448	67.897	66.603	414.214	65.309	64.014	62.720	61.426	253.468	60.131	59.481	-	-	119.612
Pagos Capital+Interés 5ta. Emisión	441.405	166.131	162.967	159.802	930.304	156.638	153.473	150.309	147.144	607.564	143.980	1.132	1.110	1.089	147.311
Pagos Capital III Papel Comercial															
Pagos Capital+Interés 6ta. Emisión	686.933	674.258	661.583	650.242	2.673.017	358.537	352.109	345.682	339.254	1.395.582	332.827	326.399	319.972	313.544	1.292.742
Total Actividades de Financiamiento	(1.269.604)	(978.837)	(892.447)	(876.647)	(4.017.535)	(580.483)	(569.597)	(558.710)	(547.824)	(2.256.614)	(536.938)	(387.012)	(321.082)	(314.633)	(1.559.665)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes de Efvo. en el periodo	(174.129)	714.627	651.520	1.265.309	2.457.328	557.266	1.196.041	1.049.955	1.688.730	4.491.992	646.449	1.455.657	1.356.767	2.022.499	5.481.371
Equivalentes al Efvo. al principio del perio	3.903.853	3.729.724	4.444.351	5.095.871	3.903.853	6.361.180	6.918.446	8.114.487	9.164.442	6.361.180	10.853.172	11.499.621	12.955.278	14.312.045	10.853.172
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	3.729.724	4.444.351	5.095.871	6.361.180	6.361.180	6.918.446	8.114.487	9.164.442	10.853.172	10.853.172	11.499.621	12.955.278	14.312.045	16.334.543	16.334.543

MINUTOCORP S.A.
PROYECTADO TRIMESTRAL
EN MILES DE (US\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	2031					2032				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
Flujo en Actividades de Operación										
Recibido de Clientes	15.848.307	22.891.998	21.131.075	28.174.767	88.046.148	16.640.722	24.036.598	22.187.629	29.583.506	92.448.455
Otras Entradas de Efectivo	535.040	772.835	713.386	951.181	2.972.442	561.792	811.477	749.055	998.740	3.121.064
Total de Ingresos por Act. de Operación	16.383.346	23.664.833	21.844.461	29.125.949	91.018.589	17.202.513	24.848.075	22.936.685	30.582.246	95.569.519
Pagos Proveedores	12.765.510	18.439.071	17.020.681	22.694.241	70.919.502	13.403.786	19.361.024	17.871.715	23.828.953	74.465.477
Pagos a Empleados y Otros	2.060.280	2.975.960	2.747.040	3.662.720	11.445.999	2.163.294	3.124.758	2.884.392	3.845.856	12.018.299
Total de Egresos por Act. de Operación	14.825.790	21.415.030	19.767.720	26.356.960	82.365.501	15.567.080	22.485.782	20.756.106	27.674.808	86.483.776
Total Actividades de Operación	1.557.556	2.249.803	2.076.741	2.768.988	8.653.088	1.635.434	2.362.293	2.180.578	2.907.438	9.085.742
Actividades de Inversión										
(Compra) Venta/Adiciones de PPE	325.000	325.000	325.000	325.000	1.300.000	350.000	350.000	350.000	350.000	1.400.000
Actividades de Financiamiento										
Ingresos 6EO										
Ingresos 5EO										
Ingresos 3PC										
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento										
Pago de Obligaciones Bancarias										
Pagos Capital+Interés 2da. Emisión										
Pagos Capital+Interés 3era. Emisión										
Pagos Capital+Interés 4ta. Emisión										
Pagos Capital+Interés 5ta. Emisión	1.067	1.046	1.024	1.003	4.140	992	-	-	-	992
Pagos Capital III Papel Comercial										
Pagos Capital+Interés 6ta. Emisión	140.450	137.773	135.095	132.418	545.735	129.740	127.063	124.385	123.041	504.228
Total Actividades de Financiamiento	(141.517)	(138.818)	(136.119)	(133.420)	(549.875)	(130.732)	(127.063)	(124.385)	(123.041)	(505.220)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes de Efvo. en el periodo	1.091.039	1.785.985	1.615.622	2.310.568	6.803.213	1.154.702	1.885.231	1.706.193	2.434.397	7.180.522
Equivalentes al Efvo. al principio del perio	16.334.543	17.425.582	19.211.567	20.827.189	16.334.543	23.137.757	24.292.459	26.177.689	27.883.882	23.137.757
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	17.425.582	19.211.567	20.827.189	23.137.757	23.137.757	24.292.459	26.177.689	27.883.882	30.318.279	30.318.279

MINUTOCORP S.A.
PROYECTADO TRIMESTRAL
EN MILES DE (US\$)

	2025			2026					2027				
	Ene-Sep Real	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA													
Saldo Inicial de Caja	972.785	1.481.473	972.785	4.954.810	8.848.568	8.314.089	4.673.380	4.954.810	4.604.434	3.894.039	3.777.775	3.543.749	4.604.434
Ingresos Operacionales													
Cobros de las Ventas	45.660.547	10.000.000	55.660.547	12.417.563	17.936.480	16.556.751	22.075.667	68.986.460	13.038.441	18.833.304	17.384.588	23.179.451	72.435.784
Otros Ingresos por Act. de Operación	775.042	337.600	1.112.642	419.217	605.536	558.957	745.276	2.328.986	440.178	635.813	586.904	782.539	2.445.435
Total Ingresos Operacionales	46.435.589	10.337.600	56.773.190	12.836.780	18.542.016	17.115.707	22.820.943	71.315.446	13.478.619	19.469.117	17.971.493	23.961.990	74.881.219
Egresos Operacionales													
Proveedores y Otros	45.160.254	8.054.810	53.215.065	10.002.111	14.447.494	13.336.149	17.781.531	55.567.286	10.502.217	15.169.869	14.002.956	18.670.608	58.345.650
Gastos Administrativos y Ventas	5.312.385	1.381.656	6.694.041	1.614.283	2.331.742	2.152.378	2.869.837	8.968.240	1.694.997	2.448.329	2.259.996	3.013.329	9.416.652
Total Egresos Operacionales	50.472.640	9.436.466	59.909.106	11.616.395	16.779.237	15.488.526	20.651.368	64.535.526	12.197.214	17.618.198	16.262.952	21.683.937	67.762.302
Flujo Operacional, Neto	(3.064.265)	2.382.608	(2.163.131)	6.175.196	10.611.347	9.941.270	6.842.955	11.734.731	5.885.839	5.744.958	5.486.315	5.821.802	11.723.351
Otros no Operacionales													
Ingresos 6EO	-	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-	-	-	5.000.000	-	-	-	-	-
Pago Emisiones (k+i) y Papel Comercial	5.733.512	1.056.988	6.790.501	1.726.628	1.697.259	4.667.890	1.638.521	9.730.297	1.366.800	1.342.183	1.317.566	1.292.949	5.319.498
Pago Obligaciones Bancarias	4.112.429	1.370.810	5.483.239	400.000	400.000	400.000	400.000	1.600.000	400.000	400.000	400.000	400.000	1.600.000
Otros Ingresos no Operacionales	15.665.466	-	15.665.466	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total No Operacionales	5.819.524	2.572.202	8.391.726	2.873.372	(2.097.259)	(5.067.890)	(2.038.521)	(6.330.297)	(1.766.800)	(1.742.183)	(1.717.566)	(1.692.949)	(6.919.498)
Inversiones													
Activo Fijo (Total)	1.273.786	-	1.273.786	200.000	200.000	200.000	200.000	800.000	225.000	225.000	225.000	225.000	900.000
Saldo Final de Caja	1.481.473	4.954.810	4.954.810	8.848.568	8.314.089	4.673.380	4.604.434	4.604.434	3.894.039	3.777.775	3.543.749	3.903.853	3.903.853

MINUTOCORP S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN MILES DE (US\$)

	2028					2029					2030				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA															
Saldo Inicial de Caja	3.903.853	3.729.724	4.444.351	5.095.871	3.903.853	6.361.180	6.918.446	8.114.487	9.164.442	6.361.180	10.853.172	11.499.621	12.955.278	14.312.045	10.853.172
Ingresos Operacionales															
Cobros de las Ventas	13.690.363	19.774.969	18.253.817	24.338.423	76.057.573	14.374.881	20.763.717	19.166.508	25.555.344	79.860.451	15.093.625	21.801.903	20.124.834	26.833.112	83.853.474
Otros Ingresos por Act. de Operación	462.187	667.604	616.250	821.666	2.567.707	485.297	700.984	647.062	862.750	2.696.092	509.561	736.033	679.415	905.887	2.830.897
Total Ingresos Operacionales	14.152.550	20.442.573	18.870.067	25.160.090	78.625.280	14.860.178	21.464.701	19.813.570	26.418.094	82.556.544	15.603.187	22.537.936	20.804.249	27.738.999	86.684.371
Egresos Operacionales															
Proveedores y Otros	11.027.328	15.928.362	14.703.104	19.604.138	61.262.932	11.578.694	16.724.781	15.438.259	20.584.345	64.326.079	12.157.629	17.561.020	16.210.172	21.613.563	67.542.383
Gastos Administrativos y Ventas	1.779.747	2.570.746	2.372.996	3.163.995	9.887.484	1.868.735	2.699.283	2.491.646	3.322.195	10.381.859	1.962.171	2.834.247	2.616.228	3.488.305	10.900.952
Total Egresos Operacionales	12.807.075	18.499.108	17.076.100	22.768.133	71.150.417	13.447.429	19.424.064	17.929.905	23.906.540	74.707.938	14.119.800	20.395.267	18.826.400	25.101.867	78.443.335
Flujo Operacional, Neto	5.249.328	5.673.189	6.238.318	7.487.827	11.378.716	7.773.929	8.959.084	9.998.153	11.675.996	14.209.786	12.336.559	13.642.291	14.933.127	16.949.176	19.094.209
Otros no Operacionales															
Ingresos 6EO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Emisiones (k+i) y Papel Comercial	1.269.604	978.837	892.447	876.647	4.017.535	580.483	569.597	558.710	547.824	2.256.614	536.938	387.012	321.082	314.633	1.559.665
Pago Obligaciones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos no Operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total No Operacionales	(1.269.604)	(978.837)	(892.447)	(876.647)	(4.017.535)	(580.483)	(569.597)	(558.710)	(547.824)	(2.256.614)	(536.938)	(387.012)	(321.082)	(314.633)	(1.559.665)
Inversiones															
Activo Fijo (Total)	250.000	250.000	250.000	250.000	1.000.000	275.000	275.000	275.000	275.000	1.100.000	300.000	300.000	300.000	300.000	1.200.000
Saldo Final de Caja	3.729.724	4.444.351	5.095.871	6.361.180	6.361.180	6.918.446	8.114.487	9.164.442	10.853.172	10.853.172	11.499.621	12.955.278	14.312.045	16.334.543	16.334.543

MINUTOCORP S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN MILES DE (US\$)

	2031					2032				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA										
Saldo Inicial de Caja	16.334.543	17.425.582	19.211.567	20.827.189	16.334.543	23.137.757	24.292.459	26.177.689	27.883.882	23.137.757
Ingresos Operacionales										
Cobros de las Ventas	15.848.307	22.891.998	21.131.075	28.174.767	88.046.148	16.640.722	24.036.598	22.187.629	29.583.506	92.448.455
Otros Ingresos por Act. de Operación	535.040	772.835	713.386	951.181	2.972.442	561.792	811.477	749.055	998.740	3.121.064
Total Ingresos Operacionales	16.383.346	23.664.833	21.844.461	29.125.949	91.018.589	17.202.513	24.848.075	22.936.685	30.582.246	95.569.519
Egresos Operacionales										
Proveedores y Otros	12.765.510	18.439.071	17.020.681	22.694.241	70.919.502	13.403.786	19.361.024	17.871.715	23.828.953	74.465.477
Gastos Administrativos y Ventas	2.060.280	2.975.960	2.747.040	3.662.720	11.445.999	2.163.294	3.124.758	2.884.392	3.845.856	12.018.299
Total Egresos Operacionales	14.825.790	21.415.030	19.767.720	26.356.960	82.365.501	15.567.080	22.485.782	20.756.106	27.674.808	86.483.776
Flujo Operacional, Neto	17.892.099	19.675.385	21.288.308	23.596.177	24.987.631	24.773.190	26.654.752	28.358.267	30.791.320	32.223.499
Otros no Operacionales										
Ingresos 6EO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Emisiones (k+i) y Papel Comercial	141.517	138.818	136.119	133.420	549.875	130.732	127.063	124.385	123.041	505.220
Pago Obligaciones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos no Operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total No Operacionales	(141.517)	(138.818)	(136.119)	(133.420)	(549.875)	(130.732)	(127.063)	(124.385)	(123.041)	(505.220)
Inversiones										
Activo Fijo (Total)	325.000	325.000	325.000	325.000	1.300.000	350.000	350.000	350.000	350.000	1.400.000
Saldo Final de Caja	17.425.582	19.211.567	20.827.189	23.137.757	23.137.757	24.292.459	26.177.689	27.883.882	30.318.279	30.318.279

Tabla Referencial 6ta. Emisión de Obligaciones

Clase 3 años

Fecha Vta.: 20/12/2025
Monto Total: \$ 3.333.333 (*)
Tasa: Fija = 9,00%
Capital: Trimestral
Intereses: Trimestral

Numero de Periodo	Vencimiento del Cupon	Pago de Capital	Pago de Intereses	% Pago Capital
1	20/03/2026	\$ 277.666,64	\$ 74.999,99	8,33%
2	20/06/2026	\$ 277.666,64	\$ 68.752,49	8,33%
3	20/09/2026	\$ 277.666,64	\$ 62.504,99	8,33%
4	20/12/2026	\$ 277.666,64	\$ 56.257,49	8,33%
5	20/03/2027	\$ 277.666,64	\$ 50.009,99	8,33%
6	20/06/2027	\$ 277.666,64	\$ 43.762,50	8,33%
7	20/09/2027	\$ 277.666,64	\$ 37.515,00	8,33%
8	20/12/2027	\$ 277.666,64	\$ 31.267,50	8,33%
9	20/03/2028	\$ 277.666,64	\$ 25.020,00	8,33%
10	20/06/2028	\$ 277.666,64	\$ 18.772,50	8,33%
11	20/09/2028	\$ 277.666,64	\$ 12.525,00	8,33%
12	20/12/2028	\$ 278.999,97	\$ 6.277,50	8,37%
		\$ 3.333.333,00	\$ 487.664,95	100,00%

Clase 5 años

Fecha Vta.: 20/12/2025
Monto Total: \$ 3.333.333 (*)
Tasa: Fija = 9,00%
Capital: Trimestral
Intereses: Trimestral

Numero de Periodo	Vencimiento del Cupon	Pago de Capital	Pago de Intereses	% Pago Capital
1	20/03/2026	\$ 166.666,65	\$ 74.999,99	5%
2	20/06/2026	\$ 166.666,65	\$ 71.249,99	5%
3	20/09/2026	\$ 166.666,65	\$ 67.499,99	5%
4	20/12/2026	\$ 166.666,65	\$ 63.749,99	5%
5	20/03/2027	\$ 166.666,65	\$ 59.999,99	5%
6	20/06/2027	\$ 166.666,65	\$ 56.249,99	5%
7	20/09/2027	\$ 166.666,65	\$ 52.499,99	5%
8	20/12/2027	\$ 166.666,65	\$ 48.750,00	5%
9	20/03/2028	\$ 166.666,65	\$ 45.000,00	5%
10	20/06/2028	\$ 166.666,65	\$ 41.250,00	5%
11	20/09/2028	\$ 166.666,65	\$ 37.500,00	5%
12	20/12/2028	\$ 166.666,65	\$ 33.750,00	5%
13	20/03/2029	\$ 166.666,65	\$ 30.000,00	5%
14	20/06/2029	\$ 166.666,65	\$ 26.250,00	5%
15	20/09/2029	\$ 166.666,65	\$ 22.500,00	5%
16	20/12/2029	\$ 166.666,65	\$ 18.750,00	5%
17	20/03/2030	\$ 166.666,65	\$ 15.000,00	5%
18	20/06/2030	\$ 166.666,65	\$ 11.250,00	5%
19	20/09/2030	\$ 166.666,65	\$ 7.500,00	5%
20	20/12/2030	\$ 166.666,65	\$ 3.750,00	5%
		\$ 3.333.333,00	\$ 787.499,92	100,00%

Clase 7 años

Fecha Vta.: 20/12/2025
Monto Total: \$ 3.333.334 (*)
Tasa: Fija = 9,00%
Capital: Trimestral
Intereses: Trimestral

Numero de Periodo	Vencimiento del Cupon	Pago de Capital	Pago de Intereses	% Pago Capital
1	20/03/2026	\$ 119.000,02	\$ 75.000,02	3,57%
2	20/06/2026	\$ 119.000,02	\$ 72.322,51	3,57%
3	20/09/2026	\$ 119.000,02	\$ 69.645,01	3,57%
4	20/12/2026	\$ 119.000,02	\$ 66.967,51	3,57%
5	20/03/2027	\$ 119.000,02	\$ 64.290,01	3,57%
6	20/06/2027	\$ 119.000,02	\$ 61.612,51	3,57%
7	20/09/2027	\$ 119.000,02	\$ 58.935,01	3,57%
8	20/12/2027	\$ 119.000,02	\$ 56.257,51	3,57%
9	20/03/2028	\$ 119.000,02	\$ 53.580,01	3,57%
10	20/06/2028	\$ 119.000,02	\$ 50.902,51	3,57%
11	20/09/2028	\$ 119.000,02	\$ 48.225,01	3,57%
12	20/12/2028	\$ 119.000,02	\$ 45.547,51	3,57%
13	20/03/2029	\$ 119.000,02	\$ 42.870,01	3,57%
14	20/06/2029	\$ 119.000,02	\$ 40.192,51	3,57%
15	20/09/2029	\$ 119.000,02	\$ 37.515,01	3,57%
16	20/12/2029	\$ 119.000,02	\$ 34.837,51	3,57%
17	20/03/2030	\$ 119.000,02	\$ 32.160,01	3,57%
18	20/06/2030	\$ 119.000,02	\$ 29.482,51	3,57%
19	20/09/2030	\$ 119.000,02	\$ 26.805,01	3,57%
20	20/12/2030	\$ 119.000,02	\$ 24.127,50	3,57%
21	20/03/2031	\$ 119.000,02	\$ 21.450,00	3,57%
22	20/06/2031	\$ 119.000,02	\$ 18.772,50	3,57%
23	20/09/2031	\$ 119.000,02	\$ 16.095,00	3,57%
24	20/12/2031	\$ 119.000,02	\$ 13.417,50	3,57%
25	20/03/2032	\$ 119.000,02	\$ 10.740,00	3,57%
26	20/06/2032	\$ 119.000,02	\$ 8.062,50	3,57%
27	20/09/2032	\$ 119.000,02	\$ 5.385,00	3,57%
28	20/12/2032	\$ 120.333,36	\$ 2.707,50	3,61%
		\$ 3.333.334,00	\$ 1.087.905,22	100,00%

(*) El monto colocado por cada Clase, será de acuerdo a la solicitud del Mercado al momento de la colocación de los Valores.

PREMISAS DE PROYECCIONES

Se prevee cerrar el año 2024 con Ingresos netos cercanos a los US\$65,7 millones; y para los siguientes años, se ha considerado un crecimiento lineal en ventas del 5%.

Ahorro de costos para mantenerlos en valores parecidos a la actualidad, a fin de obtener una utilidad bruta del 19,45%.

Austeridad en gastos: reestructuras funcionales para mantener los gastos en valores absolutos (5,50% en gastos administrativos y 4% en gastos de ventas).

El pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta, se mantienen de acuerdo a lo presupuestado la ley.

El flujo de efectivo, se encuentra dividido por actividades, el mismo que en primera instancia considera las actividades de operación, el mismo que parte de dinero recibido de clientes, y otros ingresos operativos, como alquiler de bienes e ingresos por proyectos de construcción.

La proyección de los egresos operativos, representa en promedio en el periodo estudiado, aproximadamente el 91,83% del total de los ingresos por actividades de operación; se consideran en dichos gastos operativos: materias de construcción, proveedores, personal de venta y administrativos, impuestos, etc.

En segunda instancia está el flujo correspondiente a actividades de inversión en donde se evidencian US\$1,12 millones en promedio aproximadamente, como compra/adiciones de propiedad, planta y equipo; y, finalmente, está el flujo originado por actividades de financiamiento, en el que se consideraron los US\$10 millones que la empresa recibirá por el presente proceso de emisión de obligaciones de largo plazo en el último trimestre del presente y el primer trimestre del 2026, incluyendo los costos que generará esta operación en los años posteriores; pero que generará un oxígeno al flujo de la empresa.

Es importante destacar que la proyección determina flujos finales de efectivo positivos para cada periodo analizado, de tal modo que la compañía dispondría de flujo de efectivo para hacer frente a las obligaciones.



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Ab. Radmila Pandzic Arapov, por los derechos que represento del **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en mi calidad de Presidenta, de conformidad con lo estipulado la letra p), numeral 4), del Art. 12, de la Sección I, del Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, declaro bajo juramento, que mi representada la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, no está incurso en las prohibiciones del Art. 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y del Art. 2 de la Sección I, Capítulo I, Título XV del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No.22 del día 26 de Junio del 2017, respecto de la **emisión de obligaciones** que efectúa la compañía **MINUTOCORP S.A.**

Guayaquil, noviembre 7 del 2025.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

RADMILA
MIRYANA
PANDZIC
ARAPOV

Firmado digitalmente
por RADMILA MIRYANA
PANDZIC ARAPOV
Fecha: 2025.11.07
17:45:17 -05'00'

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta

2025	9	01	8	PO 3162
AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	NOTARIA	SECUENCIAL



DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE EFECTÚA
EL SEÑOR DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y COMO TAL REPRESENTANTE
LEGAL DE LA COMPAÑÍA MINUTOCORP S.A.

CUANTIA: INDETERMINADA.-

DI: 2 COPIAS.-

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,
 República del Ecuador, hoy día **trece de Noviembre del año**
dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA LUZ MARINA VÁSQUEZ**
CRUZ, NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL, comparece la
 compañía **MINUTOCORP S.A.**, debidamente representada por el
 señor **DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA**, en su calidad de
GERENTE GENERAL, según consta de la copia del nombramiento
 que se adjunta como documento habilitante; el compareciente
 declara ser de nacionalidad estadounidense, de estado civil
 casado, ejecutivo, domiciliado en esta ciudad. El
 compareciente es mayor de edad, capaz para obligarse y
 contratar, a quien por haberme presentado sus respectivos
 documentos de identificación, de conocer doy fe, el mismo quien
 comparece a celebrar esta escritura pública de DECLARACIÓN
 JURAMENTADA, sobre cuyo objeto y resultados está bien instruido,
 a la que procede de una manera libre y espontánea y para su
 otorgamiento expone lo siguiente: Yo, David Eduardo Concha
 Becerra, en mi calidad de GERENTE GENERAL y Representante
 Legal de la compañía MINUTOCORP S.A., declaro bajo juramento
 que:-----

UNO) A los treinta días del mes de Septiembre de dos mil
 veinticinco, la compañía MINUTOCORP S.A., tiene un **TOTAL DE**

1 **ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN** conforme consta en el Anexo 1 que
2 se acompaña como documento habilitante al presente
3 instrumento; los cuales se encuentran libres de todo gravamen,
4 litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda
5 industrial y/o prenda comercial ordinaria. Los activos libres de
6 gravamen MINUTOCORP S.A., compromete por la suma de hasta
7 DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
8 (US\$10'000.000,00), respecto de la Sexta Emisión de Obligaciones
9 de Largo Plazo, con el compromiso de mantenimiento y reposición
10 hasta por el monto que garanticen las obligaciones en circulación
11 de la presente Oferta Pública hasta su redención total, son los que
12 constan en el Anexo 2 que se acompaña como documento
13 habilitante al presente instrumento.-----
14 **DOS)** De acuerdo a lo establecido Numeral seis del Artículo doce
15 de la Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo, de la
16 Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de
17 Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la
18 Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, que la
19 información contenida en el Prospecto de Oferta Pública de la
20 Sexta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, es **FIDEDIGNA, REAL**
21 **Y COMPLETA**, y seré penal y civilmente responsable por cualquier
22 falsedad u omisión contenida en ella; haciendo especial mención
23 que, su aprobación no implica, de parte de la Superintendencia de
24 Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros de la Junta de
25 Política y Regulación Financiera y Monetaria, recomendación de la
26 suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido
27 alguno sobre su precio, la solvencia de esta entidad EMISORA, el
28 riesgo o rentabilidad de la emisión. Es todo lo que puedo declarar

AB. LUZ MARINA VÁSQUEZ CRUZ
NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

ESTA FOJA CORRESPONDE A LA DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE EFECTÚA EL SEÑOR
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y COMO TAL
REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA MINUTOCORP S.A.



1 en honor a la verdad, la presente declaración la hago conociendo
2 las penas contempladas por la Ley en caso de perjurio. **HASTA AQUÍ**
3 **LA DECLARACIÓN QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA.-**
4 Para la celebración y otorgamiento de la presente se observaron
5 los preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por mí,
6 la Notaria al compareciente el mismo que autoriza el uso de los
7 datos biométricos en la presente, aquel se ratifica en la aceptación
8 de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, se incorpora
9 al protocolo de esta Notaria la presente escritura, de todo lo cual
10 doy fe.-

11
12 **p. MINUTOCORP S.A.**

13 **R.U.C. No.: 0992472731001**

14
15
16 **F) Sr. David Eduardo Concha Becerra**

17 **C.C. No.: 170720151-1**

18 **GERENTE GENERAL**

19
20
21
22 **ABOGADA LUZ MARINA VÁSQUEZ CRUZ**
23 **NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

24 **Se otorgo ante mi, y en fé de ello confiero**
25 **este *Se otorgo*, TESTIMONIO, que**
26 **sello y firmo en la ciudad de Guayaquil,.-**

27 **Guayaquil,**

13 MAR 2025

28 **La Notaria.-**



Abg. Luz Marina Vásquez Cruz
Notaria Octava
del Cantón Guayaquil

MINUTOCORP S.A.
Al 30 de Septiembre de 2025
(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



ANEXO 1

DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN

Efectivo y Equivalentes del Efectivo	1.481.473,01
Activos Financieros Corrientes, neto	54.036.020,65
Inventarios, neto	3.037.489,28
Servicios y Otros Pagos Anticipados	10.057.903,34
Activos por Impuestos Corrientes	1.436.001,11
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	472.318,03
Construcciones en Proceso	879.242,16
Propiedad, Planta y Equipo, neto	39.103,00
Propiedades de Inversión	2.557.004,30
Activos Intangibles, neto	459.291,73
Activos por Impuestos Diferidos	410.436,28
Activos Financieros No Corrientes	18.203.443,87
Otros Activos No Corrientes	230.909,34
TOTAL ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN	93.300.636,10

ANEXO 2

**DETALLE DE ACTIVOS QUE GARANTIZAN LA SEXTA
EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**

Efectivo y Equivalentes del Efectivo	1.481.473,01
Activos Financieros Corrientes, neto	47.277.222,36
Inventarios, neto	3.037.489,28
Servicios y Otros Pagos Anticipados	10.057.903,34
Activos por Impuestos Corrientes	1.436.001,11
Propiedad, Planta y Equipo, neto	39.103,00

MINUTOCORP S.A.

Samborondón, 26 de abril de 2023

Señor

David Eduardo Concha Becerra

Ciudad.-



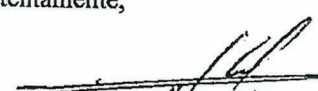
De mis consideraciones:

Por medio de la presente, comunico a usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía **MINUTOCORP S.A.**, celebrada el día de hoy, 26 de abril del 2023, resolvió reelegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo de CINCO AÑOS.

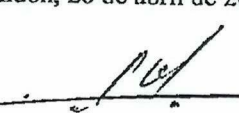
En el ejercicio de su cargo, a usted le corresponderán todas las facultades establecidas en el Estatuto Social de la compañía, entre las que consta la de ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía **MINUTOCORP S.A.** se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décima de Guayaquil, el 5 de junio del 2006, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 13 de julio del 2006. Mediante escritura pública otorgada el día 12 de noviembre de 2012 ante la Notaría Cuarta de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 1 de mayo de 2013, la compañía reformó su objeto social. Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el 18 de marzo de 2019 ante la Notaría Cuadragésima Tercera de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 6 de febrero de 2020, la compañía aumentó su capital y reformó su estatuto social. Finalmente, mediante escritura pública otorgada el 19 de agosto de 2021 ante la Notaría Cuadragésima Tercera del cantón Guayaquil, la compañía cambió su domicilio y reformó su estatuto social. Esta escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el día 22 de septiembre de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Samborondón el 27 de octubre de 2021.

Atentamente,


David Eduardo Concha Becerra
Secretario de la Junta

RAZÓN: En esta fecha acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **MINUTOCORP S.A.** para el cual he sido elegido, siendo mi nacionalidad estadounidense.
Samborondón, 26 de abril de 2023.


David Eduardo Concha Becerra
CI: 1707201511
Cod Dáctilar: V2443I2222



TRÁMITE NÚMERO: 826



REGISTRO MERCANTIL DE LOS CANTONES DE SAMBORONDÓN Y DURÁN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO..

NÚMERO DE REPERTORIO:	699
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	08/05/2023
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	632
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

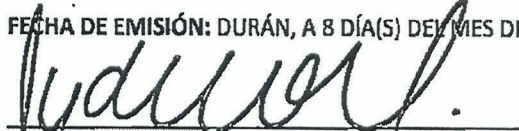
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	MINUTOCORP S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO
IDENTIFICACIÓN	1707201511
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERÍODO(Años):	5

3. DATOS ADICIONALES:

EJERCERÁ LA REPRESENTACIÓN LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA COMPAÑÍA DE FORMA INDIVIDUAL. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DE REGISTRO, SE TOMAN LAS ANOTACIONES DE REFERENCIA PERTINENTES.

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: DURÁN, A 8 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2023



AB. LUIS IDROVO MURILLO

REGISTRADOR MERCANTIL DE LOS CANTONES DE SAMBORONDÓN Y DURÁN

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: 12 DE NOVIEMBRE MANZANA W NORTE EDF REGISTRO CIVIL



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1707201511

Nombres del ciudadano: CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 11 DE AGOSTO DE 1963

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NEME ANTON TARRUZ GUADALUPE

Fecha de Matrimonio: 9 DE JUNIO DE 1988

Datos del Padre: CONCHA REGATTO JULIO EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BECERRA CHIRIBOGA ROSA GLADYS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE MARZO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE NOVIEMBRE DE 2025

Emisor: FREDY SAMUEL RAMOS MURILLO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 8 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 258-208-56427



258-208-56427

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE
IDENTIDAD*EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
CONCHA BECERRA
DAVID EDUARDO
LUGAR DE NACIMIENTO

Nº 170720151-1

Estados Unidos de América
New York

FECHA DE NACIMIENTO 1963-08-11
NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE
SEXO M

ESTADO CIVIL CASADO
TARRUZ GUADALUPE
NEME ANTON



10-11-15 04:41:24

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PERMI. POR LA LEY

V244312222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CONCHA REGATTO JULIO EDUARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BECERRA CHIRIBOGA ROSA GLADYS

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL

2016-03-18

FECHA DE EXPIRACIÓN

2026-03-18

DIRECTOR GENERAL

FOTOCOPIA DEL ORIGINAL

00105 17138



Razón Social
MINUTOCORP S.A.**Número RUC**
0992472731001**Representante legal**

• CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO



Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
11/09/2006	07/02/2024	13/07/2006
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
13/07/2006	No registra	No registra
Jurisdicción		Obligado a llevar contabilidad
ZONA 8 / GUAYAS / SAMBORONDON		SI
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	SI	SI

Domicilio tributario**Ubicación geográfica****Provincia:** GUAYAS **Cantón:** SAMBORONDON **Parroquia:** SAMBORONDON**Dirección****Calle:** AV. MIGUEL YUNEZ ZAGIA **Carretera:** VIA SAMBORONDON **Kilómetro:** 14.5
Conjunto: ALMAX **Número de oficina:** 6 **Manzana:** 2 **Referencia:** DIAGONAL A GASOLINERA PRIMAX**Medios de contacto****Teléfono trabajo:** 043917226 **Web:** www.minutocorp.com **Email:** documentoselectronicos@minutocorp.com **Email:** minutocorp2000@gmail.com **Teléfono trabajo:** 043917225**Actividades económicas**

- F41001002 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
- G46631301 - VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: PIEDRA, ARENA, GRAVA, CEMENTO, ETCÉTERA.
- H52290201 - ACTIVIDADES LOGÍSTICAS: PLANIFICACIÓN, DISEÑO Y APOYO DE OPERACIONES DE TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN; CONTRATACIÓN DE ESPACIO EN BUQUES Y AERONAVES, ORGANIZACIÓN DE ENVÍOS DE GRUPO E INDIVIDUALES (INCLUIDAS LA RECOGIDA Y ENTREGA DE MERCANCÍAS Y LA AGRUPACIÓN DE ENVÍOS); MANIPULACIÓN DE MERCANCÍAS, COMO: EL EMBALAJE TEMPORAL CON LA EXCLUSIVA FINALIDAD DE PROTEGER LAS MERCANCÍAS DURANTE EL TRÁNSITO, DESEMBALAJE, MUESTREO Y PESAJE DE LA CARGA.
- L68200202 - ACTIVIDADES DE ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO (LOCALES COMERCIALES).
- M711011 - ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO TÉCNICO DE ARQUITECTURA EN DISEÑO DE EDIFICIOS Y DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.
- M71102201 - ACTIVIDADES DE DISEÑO DE INGENIERÍA Y CONSULTORÍA DE INGENIERÍA PARA PROYECTOS DE INGENIERÍA CIVIL, HIDRÁULICA Y DE TRÁFICO.

Razón Social
MINUTOCORP S.A.

Número RUC
0992472731001

Establecimientos

Abiertos

5

Cerrados

1

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPE, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

RCR1707401774069930

Fecha y hora de emisión:

08 de febrero de 2024 09:16

Dirección IP:

186.33.187.247

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.



Factura: 001-004-000141627



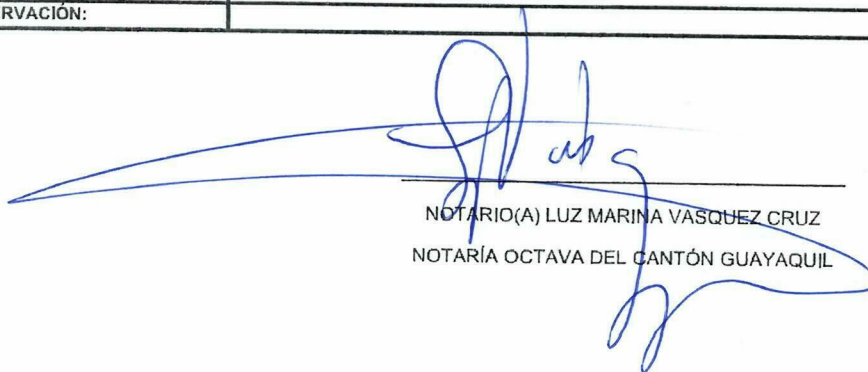
20250901008P03162

NOTARIO(A) LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ
NOTARÍA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL
EXTRACTO



Escritura N°:	20250901008P03162						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACION JURAMENTADA PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	13 DE NOVIEMBRE DEL 2025, (12:35)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Jurídica	MINUTOCORP S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0992472731001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
GUAYAS		GUAYAQUIL		CARBO/CONCEPCION			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20250901008P03162
FECHA DE OTORGAMIENTO:	13 DE NOVIEMBRE DEL 2025, (12:35)
OTORGA:	NOTARÍA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL
OBSERVACIÓN:	


NOTARIO(A) LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ
NOTARÍA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



CALIFICACIÓN:

Sexta Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	(-)
Acción de calificación	Inicial
Metodología de calificación	Valores de deuda
Fecha última calificación	N/A

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y en la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
 Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
 Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA (-) para la Sexta Emisión de Obligaciones de MINUTOCORP S.A. en comité No. 365-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 11 de noviembre de 2025; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2022, 2023 y 2024 estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha septiembre de 2024 y 2025. (Aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 16 de octubre de 2025 por un monto de hasta USD 10.000.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector de la construcción tiene una participación importante en el PIB total del Ecuador al estar relacionado con otras industrias como la siderurgia, el comercio, la manufactura y el transporte. El dinamismo y desarrollo de la construcción depende en gran medida de las políticas que puedan fomentar mayores obras a través de inversión privada y pública; sin embargo, la crisis de inseguridad, la crisis energética, la incertidumbre política y el bajo presupuesto estatal son factores que no permiten un crecimiento en la actividad económica del sector en los últimos años, evidenciado en una contracción de -7,76% en el PIB de 2024. Sin embargo, un crecimiento de 1,51% en el VAB a marzo de 2025 y un aumento en el nivel de crédito otorgado sugieren un mayor dinamismo económico, lo que podría fomentar mayor inversión e impulsar la productividad de la industria. El BCE prevé que el sector crezca en 2,20% en 2025.
- MINUTOCORP S.A. cuenta con una trayectoria de más de 19 años en el sector de la construcción y surgió con la idea de construir soluciones habitacionales bajo un sistema industrializado con la finalidad de disminuir costos y tiempos en los procesos. La estructura corporativa de MINUTOCORP S.A. está integrado por una Junta General de Accionistas, que constituye el órgano supremo, además cuenta con un Comité de Control Interno que junto a los principales directivos desempeñan un trabajo organizado para una adecuada administración y planificación de la compañía y que a través del personal altamente capacitado y experimentado con las competencias necesarias para ejecutar las funciones y desempeñarse en los cargos han alcanzado un adecuado desarrollo de la compañía.
- Los ingresos registraron un crecimiento constante post pandemia, sustentados en la reactivación de la economía en general y del sector de la construcción en particular, a pesar de una contracción marginal para el cierre de 2024. En 2024 los costos de venta fueron un 86% de las ventas y gastos operacionales 14,70%, lo que produjo 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 ROE de 14%, superior al de los años 2023 y 2022 en que este índice llegó a 9% debido a menores intereses ganados en esos años. En septiembre 2025 el costo de ventas fue 81% de las ventas, esto produjo un margen bruto de 19%, que combinados con gastos operacionales y gastos financieros generaron un ROE de 47%, el más alto del periodo estudiado.
- La proyección basada en la evolución de los proyectos en curso y de nuevos proyectos permite estimar niveles de ROE para 2025 de 13,57% y retorno de 15% para los próximos años. En 2025 por efecto de un aumento en el nivel de cuentas por cobrar a los fideicomisos que mantienen los proyectos de construcción se produciría flujos a nivel operativo negativos, lo que incidió en un nivel de apalancamiento de 9,88x, escenario que se mantendría similar en 2024. Se proyectaría generación positiva de flujos operacionales a partir de 2027, lo que permitiría un descenso paulatino de los niveles de deuda con costo y una disminución del apalancamiento que llegaría a una relación de 7,16x en 2027. La generación de EBITDA permitiría cubrir los gastos financieros y el índice de liquidez se mantendría sobre la unidad.
- La Emisión bajo estudio está debidamente instrumentada y cumple con todos los requerimientos normativos 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 garantizaría el pago de las obligaciones de MINUTOCORP S.A.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

MINUTOCORP S.A. mantiene una trayectoria comercial sólida: las ventas crecieron de USD 38,79 millones en 2022 a USD 50,81 millones en 2023 (+31%) y se ajustaron a USD 49,81 millones en 2024 por menor actividad en servicios, mientras que a septiembre de 2025 sumaron USD 55,70 millones (+52,92% interanual), con tracción de proyectos como Almax y vivienda. En paralelo, la disciplina en compras y negociación con proveedores comprimió el costo de ventas desde 90,09% en 2023 a 85,64% en 2024 y 81,08% a septiembre de 2025, llevando el margen bruto de USD 3,85 millones (2022) a USD 5,03 millones (2023), USD 7,15 millones (2024) y USD 10,54 millones a septiembre de 2025.

Los gastos operativos crecieron de USD 4,71 millones en 2022 a USD 7,32 millones en 2024 y alcanzaron USD 6,67 millones a septiembre de 2025 (+24% interanual); en términos relativos, representaron 12,14% de ingresos en 2022, 10,62% en 2023 y 14,7% en 2024. Con esa base, la utilidad operativa pasó de USD 19 mil (2022) a USD 189 mil (2023), USD 1,69 millones (2024) y USD 3,86 millones a septiembre de 2025, apoyada además por ingresos no operacionales por intereses de relacionadas (USD 2,30 millones en 2023 y USD 1,20 millones a septiembre de 2025). El gasto financiero fue de USD 868 mil en 2022, USD 1,56 millones en 2023, USD 1,44 millones en 2024 y USD 1,68 millones a septiembre de 2025; así, la utilidad neta fue positiva en 2022–2024 (máximo en 2024 con USD 852 mil) y llegó a USD 3,37 millones a septiembre de 2025 (+56,38% interanual).

El activo total avanzó de USD 51,87 millones (2022) a USD 73,27 millones (2024) y alcanzó USD 96,69 millones a septiembre de 2025, con predominio de activos corrientes (≈72,6% en promedio) y un peso alto de cuentas por cobrar a relacionadas: USD 21,52 millones en 2023 (41,85% del activo), USD 43,21 millones en 2024 (59%) y 53,73% del activo a septiembre de 2025; cerca del 5% de ese saldo devenga intereses (USD 2,42 millones). Las cuentas por cobrar a no relacionadas descendieron hasta USD 2,0 millones a septiembre de 2025; los inventarios se mantuvieron acotados (3,14% del activo) y las propiedades de inversión estables en USD 2,55 millones (terreno en Samborondón), mientras que propiedad, planta y equipo sumó USD 4,01 millones en 2024 con incrementos selectivos en maquinaria en 2025; los anticipos a proveedores llegaron a USD 10,02 millones (10,37% del activo) a septiembre de 2025.

La estructura de financiamiento combina cuentas por pagar a proveedores y relacionadas, anticipos de clientes y deuda con costo (bancos y Mercado de Valores), que en conjunto representaron 78,34% del pasivo en 2024. La deuda neta pasó de USD 12,56 millones (2022) a USD 16,58 millones (2024) y sumó USD 22,53 millones a septiembre de 2025; 61% se concentra en el corto plazo y las tasas activas se ubican entre 8,00% y 9,70% anual. Los proveedores financiaron en promedio 11,68% del pasivo y crecieron hasta USD 14,53 millones a septiembre de 2025; los anticipos de clientes se expandieron a USD 35,91 millones (44% fideicomisos y 56% clientes), mientras que las cuentas por pagar a relacionadas se redujeron a USD 3,89 millones. El patrimonio aumentó de USD 5,04 millones (2022) a USD 9,65 millones a septiembre de 2025 tras un aumento de capital y mejores resultados, con apalancamiento que descendió de 10,68 (2024) a 9,02 a septiembre de 2025.

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	38.789	50.809	49.805	36.425	55.701
Utilidad operativa (miles USD)	19	189	1.699	1.643	3.866
Utilidad neta (miles USD)	32	511	852	2.159	3.377
EBITDA (miles USD)	299	593	2.175	2.114	4.369
Deuda neta (miles USD)	12.559	9.035	15.606	15.461	21.036
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	1.645	14.457	8.209	(6.392)	(4.037)
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	9.262	4.399	(2.037)	2.804	(9.495)
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	7.713	8.975	5.038	8.384	4.781
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,04	0,07	0,43	0,25	0,91
Capital de trabajo (miles USD)	242	4.913	155	2.164	1.048
ROE	0,63%	9,36%	13,57%	37,78%	46,65%
Apalancamiento	9,28	8,42	10,68	9,29	9,02

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos septiembre 2024 – 2025.

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. considera que las proyecciones financieras de MINUTOCORP S.A. reflejan un escenario conservador sustentado en el comportamiento histórico de la compañía y su modelo de negocios. Se anticipa un crecimiento de los ingresos, con un aumento del 25% anual para 2025, 15% en 2016 y de 12% para 2027, especialmente en los segmentos de soluciones habitacionales y bodegas. Para periodos futuros se estimaron crecimientos 10% y 5%. El margen operativo proyectado se mantiene en línea con años anteriores, con un costo de ventas del 85% y gastos operativos del 8% sobre ventas. Bajo estas premisas, la compañía generaría un EBITDA promedio anual de USD 4,6 millones y resultados operativos por USD 4,07 millones, permitiendo la cobertura de gastos financieros y el pago total de la deuda en menos de siete años, con beneficios netos estimados en USD 1,1 millones para 2025 y en crecimiento hacia los años siguientes.

La estabilidad de la cartera con no relacionadas, con una cobranza promedio de 15 días, y un nivel de inventario de 20 días, contribuye positivamente a la gestión de capital de trabajo. Se prevé una inversión anual moderada en propiedad, planta y equipo con un crecimiento cercano al 5%, destinada principalmente a maquinaria y vehículos relacionados con la operación, mientras que los derechos de uso y otras inversiones se mantendrán sin variaciones significativas. A partir de 2027, se proyectan flujos operativos positivos que permitirán financiar nuevas inversiones y reducir progresivamente el endeudamiento financiero, alcanzando un nivel de apalancamiento inferior a 7,16 veces en 2027. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. concluye que, bajo los supuestos planteados y considerando los riesgos propios del entorno legal y financiero, el Emisor cuenta con la capacidad para cumplir oportunamente sus obligaciones financieras.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsible en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Un rebrote inflacionario a nivel nacional y mundial y medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva lo que es beneficioso para todas las empresas.
- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo volátil, por su propia naturaleza, constituye el principal elemento que influye en el devenir económico. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo así la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles.
- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y al costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas del Estado que fomenten la estabilidad política y que generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.
- Los desequilibrios fiscales en Ecuador producidos por egresos sin el financiamiento requerido obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. Tal como se mencionó, el riesgo país hace muy oneroso el financiamiento externo y el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. El riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales tendientes a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.
- La crisis de seguridad junto con la crisis eléctrica, tienen impactos significativos en la economía ecuatoriana por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad

avanzados y la implementación de medidas de protección, además de la adquisición de plantas eléctricas y planificaciones estratégicas de horarios laborales los que pueden afectar la rentabilidad y reducir el poder adquisitivo. Las medidas gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna y la crisis eléctrica son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

- La promulgación de nuevas medidas impositivas, incrementos de aranceles, restricciones de importaciones u otras políticas gubernamentales genera incertidumbre para el crecimiento del sector. De esta forma, se incrementan los precios de los bienes importados y necesarios para la construcción de diferentes tipos de obras.
- La continuidad de la operación de la compañía puede verse en riesgo efecto de la pérdida de la información, en cuyo caso la compañía mitiga este riesgo ya que posee políticas y procedimientos para la administración de respaldos de bases de datos, cuyo objetivo es generar back up por medios magnéticos externos para proteger las bases de datos y aplicaciones de software contra fallas que puedan ocurrir y posibilitar la recuperación en el menor tiempo posible y sin pérdida de la información.

Conforme a la Declaración Juramentada entregada por la empresa, los activos que respaldan la Emisión de Obligaciones son principalmente: activos financieros (efectivo y equivalente de efectivo; activos financieros corrientes; inventarios netos; servicios y otros pagos anticipados; propiedad, planta y equipo, neto; activos por impuestos corrientes. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones del mercado. Al respecto:

- Un elevado porcentaje de las ventas de MINUTOCORP S.A. son realizadas a crédito, lo que podría producir incumplimiento en los cobros y, por lo tanto, una menor generación de caja. Sin embargo, la mayor parte de la cartera de la empresa pertenece a compañías relacionadas, las cuales corresponden a fideicomisos de los proyectos vigentes que mantiene la empresa. El riesgo de no recuperar la cartera viene del fallo de alguno de estos proyectos, los cuales son correctamente gestionados y están en zonas de gran interés del público, lo que mitiga adecuadamente el riesgo.
- Uno de los riesgos que puede mermar la calidad de las cuentas por cobrar que respaldan la emisión son escenarios económicos adversos que afecten la capacidad de pago de los clientes a quienes se ha facturado, provocando disminución de flujos propios de la operación. La empresa mitiga este riesgo mediante la diversificación de los clientes que mantiene.
- Una concentración en ingresos futuros en determinados clientes podría disminuir la dispersión de las cuentas por cobrar y por lo tanto crear un riesgo de concentración. Si la empresa no mantiene altos niveles de gestión de recuperación y cobranza, podría generar cartera vencida e incobrabilidad, lo que podría crear un riesgo de deterioro de cartera y por lo tanto de los activos que respaldan la Emisión. La empresa considera que toda su cartera es recuperable dentro de los plazos pactados.
- Afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales los vehículos de carga liviana y pesada, al igual que los edificios, se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas a la compañía. El riesgo se mitiga con una póliza de seguros que mantiene sobre los activos contratada con La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A.

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene MINUTOCORP S.A. se registran cuentas por cobrar con compañías relacionadas a septiembre 2025 por USD 70,16 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden a un 72,56% de los activos totales. Por lo que su efecto sobre el respaldo de la emisión es representativo y si alguna de las compañías relacionadas llegara a incumplir con sus obligaciones, ya sea por motivos internos de las empresas o por motivos exógenos atribuibles a escenarios económicos adversos, existirá un efecto negativo en los flujos de la empresa. En tal virtud, el riesgo de que alguna de las empresas relacionadas no cumpla con sus obligaciones es mitigado, por cuanto los proyectos de construcción tienen siempre el respaldo de las obras en curso. Además, por tratarse de varias compañías, la posibilidad de que aún en escenarios muy desfavorables todas las relacionadas fallen simultáneamente es prácticamente nula.

INSTRUMENTO

SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERÉS

SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
	I J K	10.000.000	1.080 1.800 2.520	9,00%	Trimestral	Trimestral
Garantía general	De acuerdo con el Art.162 Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Consiste en la 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 presente emisión.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un treinta por ciento (30%), para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el setenta por ciento (70%) restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.					
Agente estructurador	Intervalores Casa de Valores S.A.					
Agente Colocador	Casa de Valores ADVFIN S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representantes de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. - No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. - Mantener durante la vigencia de la Emisión, la relación de Activos Depurados sobre obligaciones en circulación en una razón mayor o igual a 1,25.					
Límite endeudamiento	La compañía MINUTOCORP S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta emisión, un nivel de endeudamiento referente a los pasivos efectos al pago de intereses equivalente hasta el ochenta por ciento (80%) de los activos de la empresa.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del Informe de Calificación de Riesgos de la Sexta Emisión de Obligaciones MINUTOCORP S.A. realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

**Hernan Enrique Lopez Aguirre**

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
 Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025

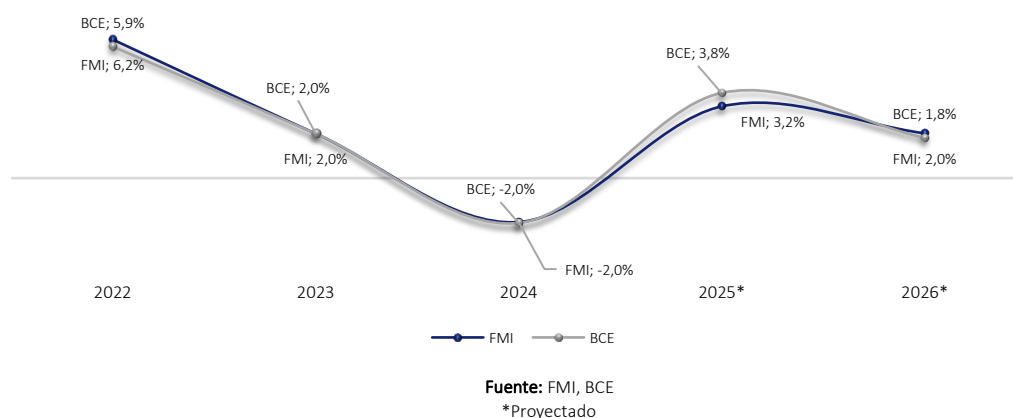
Contexto Mundial: La economía global crece moderadamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga moderado, con un pronóstico de 3,2% en 2025 y 3,1% en 2026. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,5 %, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4%, en un contexto de inflación aún desigual: más alta en EE. UU. y moderada en otras regiones. La actividad global se ha beneficiado de factores transitorios, como el adelanto del comercio, pero estos se están desvaneciendo en un entorno aún volátil y marcado por tensiones comerciales, vulnerabilidades fiscales y riesgos financieros. El FMI insta a los gobiernos a restaurar la confianza mediante políticas creíbles, transparentes y sostenibles, fortaleciendo los márgenes fiscales, preservando la independencia de los bancos centrales y profundizando las reformas estructurales para sostener la estabilidad y el crecimiento a largo plazo¹.

Por otro lado, el Banco Mundial² proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,3% en 2025-2026, pero esta estabilidad oculta una tendencia preocupante: la economía mundial se está asentando en un ritmo de expansión demasiado bajo para sostener un desarrollo duradero. Las economías emergentes y en desarrollo enfrentan una lenta convergencia en ingresos respecto a las naciones avanzadas, y muchos países de bajos ingresos no lograrán alcanzar niveles de ingreso medio para 2050. Ante este escenario, se requiere una acción coordinada a nivel global y nacional que impulse un entorno más favorable, refuerce la estabilidad macroeconómica, elimine barreras estructurales y enfrente los desafíos del cambio climático para acelerar el crecimiento a largo plazo.

Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 1,7% en 2025.

CRECIMIENTO DEL ECUADOR



Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales problemas fue una intensa sequía, la peor en 60 años, que provocó cortes de electricidad entre abril y diciembre al disminuir la capacidad de generación hidroeléctrica, fuente clave de energía en el país³.

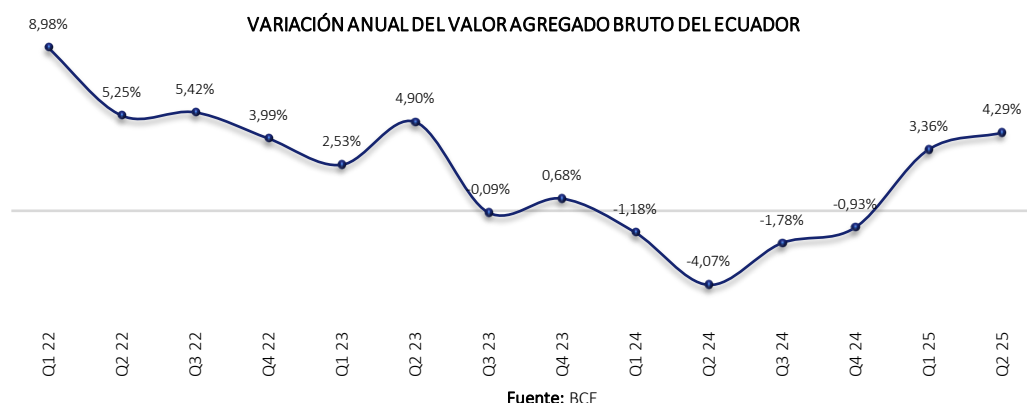
Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron un desempeño negativo.

¹ FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)

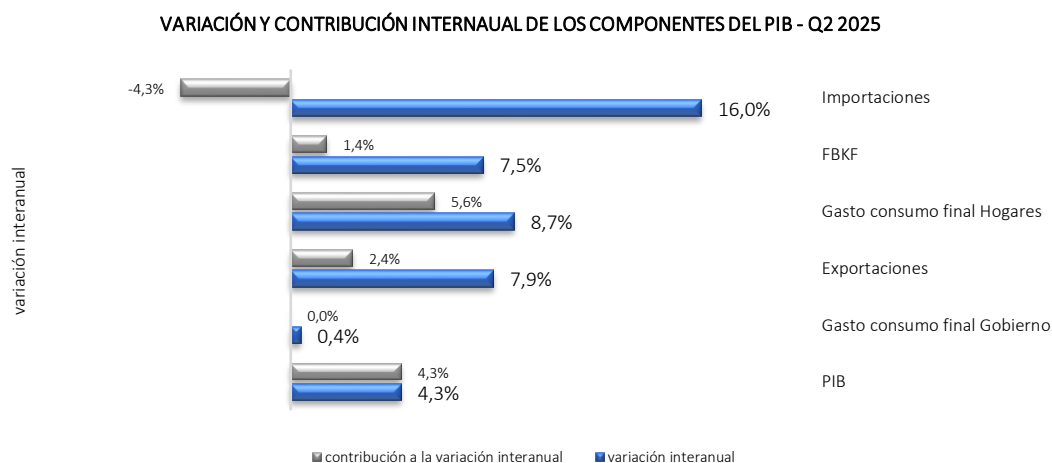
² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)

³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024



Al segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 4,29% anual, mostrando una clara recuperación tras las contracciones de 2024. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual fue impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias clasificadas por el BCE. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 6,0% y una contribución de 0,9 puntos porcentuales (p.p); Agricultura, ganadería y silvicultura con un crecimiento de 10,1% y una contribución de 0,8 p.p; Manufactura de productos alimenticios (8,3% y 0,6 p.p.); y Actividades financieras y de seguros (13,6% y 0,6 p.p.). En conjunto, estos sectores explicaron más de la mitad del crecimiento interanual de la economía ecuatoriana.⁴

Además, este desempeño positivo es coherente con la recuperación del consumo de los hogares, de las exportaciones no petroleras y de la inversión. Este resultado contrasta con lo observado en el segundo trimestre del año anterior, periodo en el que se inició el estiaje que incidió en el desempeño negativo de la actividad económica.



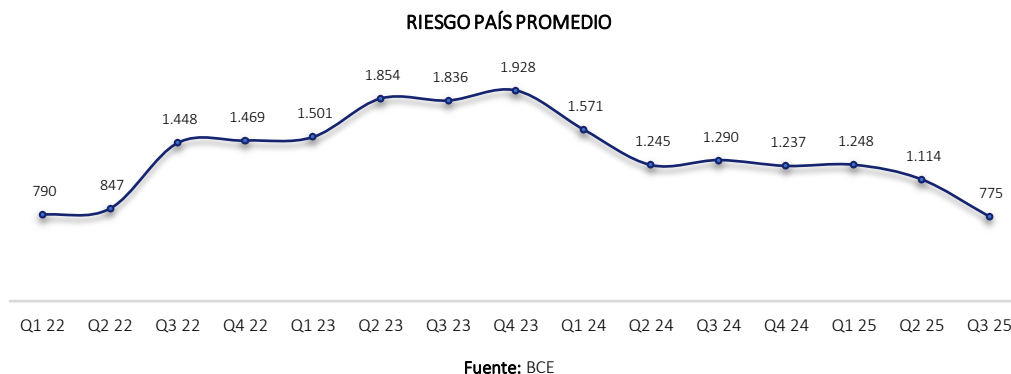
El consumo de los hogares aumentó en 8,7% debido a una mayor compra de productos alimenticios y mayor dinamismo en el crédito de consumo y remesas. Asimismo, la formación bruta de capital fijo (FBKF) mostró un crecimiento de 7,5%, debido a un aumento de la demanda de los equipos de transporte y bienes de capital para la agricultura e industria. Las exportaciones aumentaron en 7,9% ante el buen desempeño de las exportaciones no petroleras de banano, camarón, cacao y enlatados de pescado. Además, el gasto de gobierno creció ligeramente en 0,4% debido a mayores compras de bienes y servicios. Por otro lado, las importaciones crecieron en 16,0% impulsadas por el incremento en las compras externas de bienes de consumo, materiales de construcción y materias primas, consistente con la recuperación económica⁴.

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,2% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales II 2025

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año en torno a 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas⁵. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social. No obstante, en 2024 se observó una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.337 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo.



Entre los meses de enero y septiembre de 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 684 puntos al 11 de septiembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, un valor que cae por debajo de los 700 puntos por primera vez desde octubre de 2019. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los mercados internacionales en la capacidad del país de cumplir sus obligaciones de deuda. Uno de los motivos de esta tendencia son la aprobación reciente de varias leyes clave por el gobierno de Daniel Noboa (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional⁶.

Al cierre de septiembre de 2025, el índice de riesgo país de Ecuador alcanzó 777 puntos (con un promedio de 775 en el tercer trimestre del año). Esta alza se dio en medio del noveno día del paro nacional motivado por la eliminación del subsidio al diésel, lo que refleja una elevada incertidumbre en los mercados ante la escalada de tensión social que incluyó bloqueos de vías, confrontaciones y una reunión de diálogo fallida entre el gobierno y el movimiento indígena.

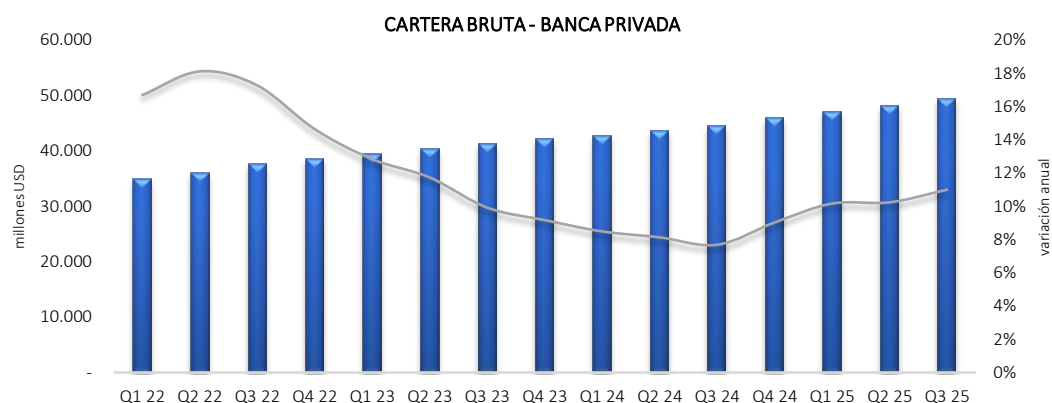
NIVELES DE CRÉDITO

En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).⁷ En 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 45.934 millones, un 9,03% mayor al valor de 2023. Considerando que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional aumentó en 16,07% a pesar de que factores como la inestabilidad política y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo. Las industrias que más crédito recibieron en el año fueron el Comercio; Industrias Manufactureras; Consumo; Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y; Actividades Financieras y de Seguros.

⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'

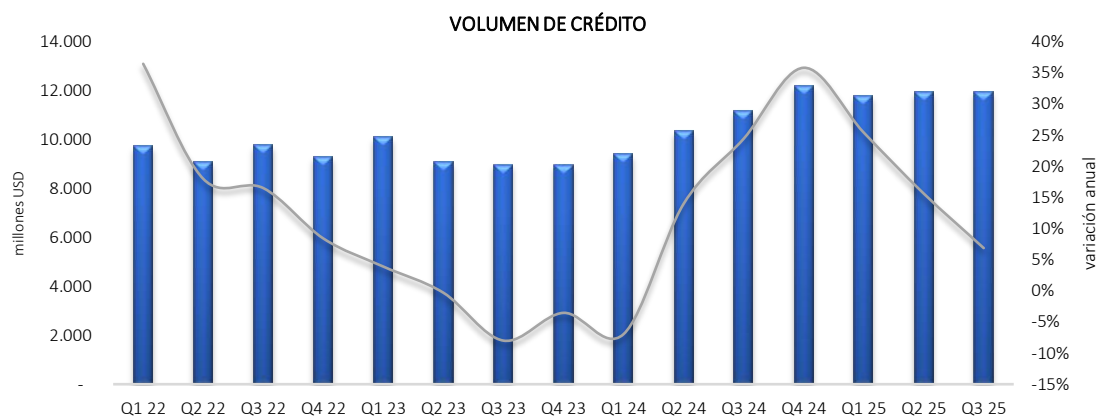
⁶ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/>

⁷ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 11% anual, cifra que podría sugerir un mayor dinamismo del crédito otorgado por parte de la banca privada. De hecho, el volumen de crédito aumentó en 15,44% anual entre enero y septiembre de 2025, impulsado por los sectores Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras; Consumo - no productivo; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y Actividades de servicios administrativos y de apoyo, los mismo que representaron 74,43% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La evolución del crédito para cerrar 2025 y de cara a 2026 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La economía ecuatoriana entró a un proceso de contracción económica en el primer trimestre de 2024, el cual se mantuvo a lo largo de ese año. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética tras la de finales de 2023, crisis que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica se estimó en alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757 megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.⁸ Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Los resultados consolidados por el BCE muestran que, del total de empresas encuestadas, un 57,7% declararon algún tipo de afectación. Por sector, el porcentaje fue superior en manufactura (69,8%) y comercio (58,1%), mientras que en construcción y servicios este valor estuvo cercano a 50,0%. Del total de empresas afectadas,

⁸ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>

un 21,1% se concentró en el sector de manufactura, seguidas por comercio (18,3%) y servicios (15,8%). De forma agregada, las pérdidas ascendieron a USD 1.916 millones. A nivel de sector económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.⁹

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento hasta el primer semestre de 2025. En el segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana consolidó su proceso de recuperación, registrando un crecimiento interanual del PIB de 4,3%, en contraste con la caída de 4,1% observada en el mismo período de 2024. Este resultado se sustentó principalmente en el dinamismo del sector no petrolero, donde 15 de las 20 industrias mostraron variaciones positivas. Destacaron el Comercio, la Agricultura, los Servicios financieros, los Servicios profesionales y la Manufactura de alimentos, que impulsaron el Valor Agregado Bruto y generaron efectos multiplicadores en otras actividades productivas. Desde el enfoque del gasto, el Consumo de los Hogares (8,7%) y las Exportaciones (7,9%) fueron los principales motores del crecimiento, reflejando mayor confianza económica, recuperación de la demanda externa y un fortalecimiento del gasto interno⁴.

Por su parte, el Gasto de Consumo Final del Gobierno aumentó 0,4% interanual, sustentado en una mejor ejecución presupuestaria en áreas sociales, educación, salud y seguridad. Las importaciones crecieron, impulsadas por la demanda de bienes de consumo, intermedios y combustibles, coherente con el dinamismo del transporte y el comercio.

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; las elecciones en 2025 causaron incertidumbre en el primer trimestre del año, tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. Según el informe de perspectivas para la economía del hemisferio occidental del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador crecerá un 3,2 % en 2025, ubicándose como la tercera con mayor crecimiento proyectado en Sudamérica, solo por detrás de Argentina y Paraguay. El organismo destaca que este buen desempeño se da pese a desafíos como la caída de la producción petrolera, y lo atribuye a factores como el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, la entrada considerable de remesas y la ejecución satisfactoria de políticas fiscales respaldadas por el programa de crédito del FMI.

De cara al cierre de 2025, las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	3,8%	1,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,28%	0,81%	-0,47 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	4,64%	1,63%	-0,03 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	34,3%	35,1%	0,80 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	4,0%	3,6%	-0,40 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	75,53	64,19	-15,01%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.337	787	-41,14%
Ventas netas (millones USD)*	229.065	238.152	244.375	134.551	144.675	7,52%

Fuente: BCE, INEC

*acumulado enero-julio de 2025

SECTOR EXTERNO*	2022	2023	2024	ENERO-AGOSTO 2024	ENERO-AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	22.651	24.406	7,75%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	6.696	5.258	-21,48%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	15.955	19.149	20,02%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	18.021	19.901	10,43%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	4.630	4.505	-2,70%

Fuente: BCE

⁹ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	30.080	32.982	9,65%
Cuasidinerio - millones USD	45.120	49.855	57.023	54.538	63.577	16,57%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	84.617	96.558	14,11%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.995	29.209	0,74%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	2,92	3,31	0,39 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	8.578	8.322	-2,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.798	5.820	-14,38%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,68	8,00	-3,68 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	8,25	5,73	-2,52 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	ENERO-AGOSTO 2024	ENERO-AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	45.199	43.610	46.177	15.759	15.638	-0,77%
Gastos fiscales acumulados	45.223	47.883	47.810	16.175	17.860	10,42%
Resultado fiscal	-24	-4.274	-1.633	-406	-2.221	447,04%

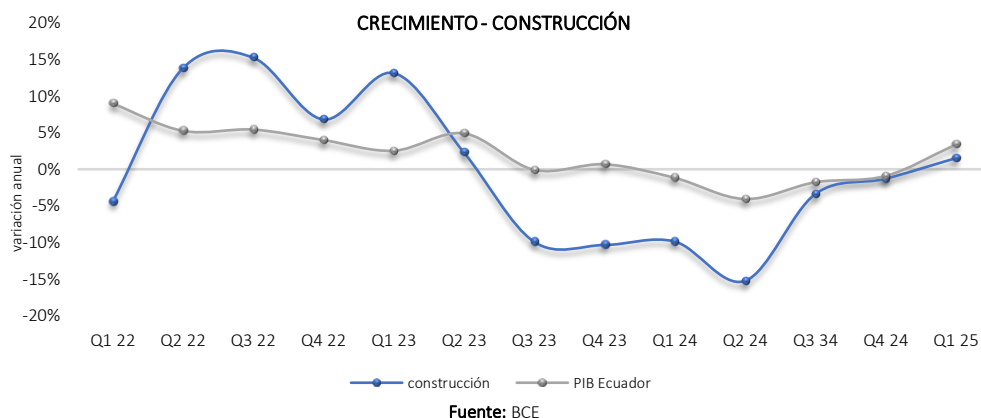
Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

SECTOR CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción es fundamental para el desarrollo económico y social del Ecuador, ya que impulsa la generación de empleo, dinamiza otras industrias como la manufactura, el transporte y los servicios, y contribuye significativamente al Producto Interno Bruto (PIB). Además, la construcción de viviendas, infraestructura vial, hospitales y escuelas mejora la calidad de vida de la población y facilita el acceso a servicios básicos. Este sector también desempeña un papel clave en la reactivación económica del país, especialmente en contextos de crisis, al atraer inversión pública y privada que promueve el crecimiento sostenible¹⁰.

CRECIMIENTO

El nivel de inversión en obras públicas tiene un efecto directo en el desempeño del sector de la construcción en los últimos años, algo que se ve reflejado en la fluctuación del crecimiento económico. En 2024, el sector de la Construcción se contrajo en -7,8% respecto a 2023. Este resultado respondió a una menor demanda de insumos utilizados por la industria, reflejada en ciertos indicadores¹¹: la producción de cemento disminuyó un 4,5% en toneladas métricas; 2) las importaciones de materiales de construcción (hierro y acero) en toneladas métricas disminuyeron en 16,3%; 3) según registros del SRI, las ventas de la actividad de fabricación de otros minerales no metálicos (incluye cemento) cayeron un 9,1%; asimismo, las ventas de fabricación de metales comunes y derivados del metal descendió un 5,4%. En cuanto a los créditos hipotecarios en 2024, el BIESS colocó un total de USD 537,5 millones, lo que representa una disminución anual de más de USD 50 millones, es decir, una variación negativa del 9%. Además, según la encuesta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda (APIVE), entre enero y noviembre de 2024, las reservas de viviendas cayeron un 8,8% en comparación con el mismo período de 2023. Además de esto, se debe considerar que en el año hubo una reducción del consumo de los hogares como respuesta a la crisis de inseguridad, la crisis eléctrica y la incertidumbre política.



¹⁰ <https://www.primicias.ec/revistagestion/analisis/construccion-economia-ecuador-empleo-ventas-pib-93673/>

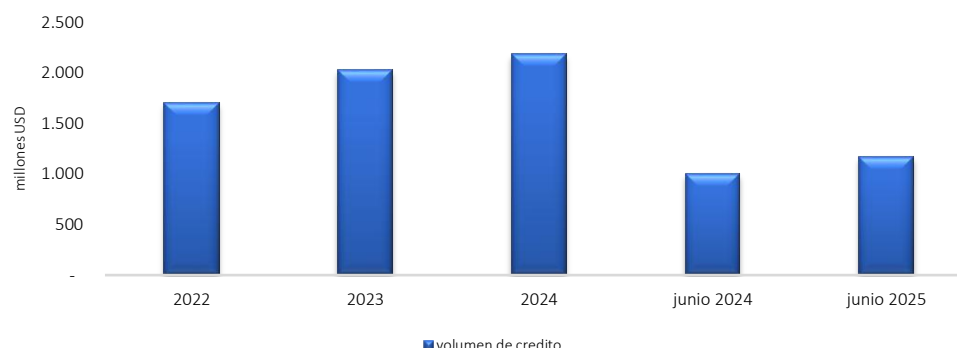
¹¹ BCE – Informe de cuentas trimestrales IV 2024

En el primer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica creció en 1,51% anual, reflejando una recuperación de este sector luego de presentar seis trimestres consecutivos de tasas negativas¹². Este resultado se asocia al comportamiento positivo de varios insumos y actividades relacionadas: la producción y los despachos de cemento crecieron en 4,6% y 5,6%, respectivamente; las ventas de productos minerales no metálicos aumentaron 3,5%; la fabricación de metales comunes y sus derivados se expandió en 5,7%; y en el ámbito laboral, se evidenció un incremento del empleo registrado en actividades de obras de ingeniería civil (12,8%) y preparación del terreno (12,6%).

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. En 2022 el volumen de crédito disminuyó en 7,96% anual, totalizando USD 1.706 millones otorgados. Sin embargo, es importante mencionar que, a pesar de este decrecimiento, el nivel de crédito otorgado fue mayor a lo observado en años prepandemia, lo que todavía sugiere un mayor dinamismo. Al terminar el año 2023 el volumen de crédito del sector totalizó USD 2.029 millones, evidenciando un incremento de 18,89% anual. Finalmente, en 2024 el volumen de crédito al sector de la construcción totalizó USD 2.185 millones, valor 7,70% mayor al reportado en 2023. Las actividades que más crédito recibieron fueron la de construcción de edificios, seguido por construcción de carreteras, y por la construcción de proyectos de servicios públicos. Los bancos que más crédito otorgaron fueron Banco Pacífico S.A., Banco Pichincha C.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

VOLUMEN DE CRÉDITO - CONSTRUCCIÓN



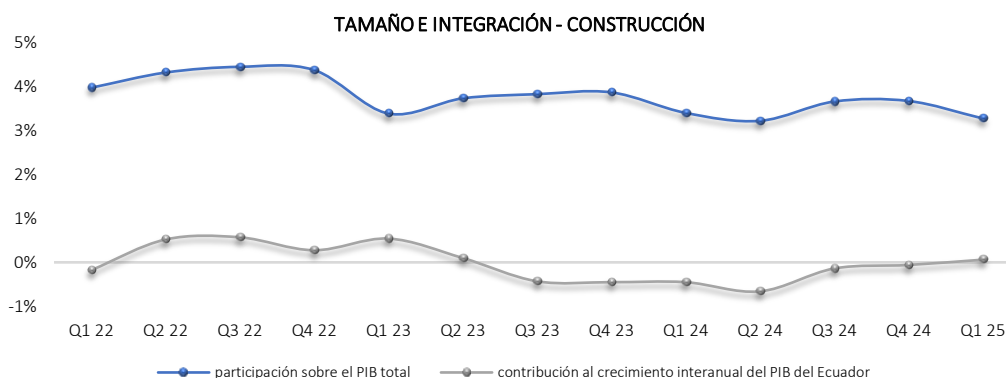
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador del Ecuador

A junio de 2025, el volumen de crédito al sector de la construcción totalizó USD 1.171 millones, valor 16,45% mayor al reportado en el mismo periodo de 2024, lo que sugiere un mayor dinamismo. Las actividades que más crédito recibieron fueron la de construcción de edificios, seguido por construcción de carreteras, y por la construcción de proyectos de servicios públicos. Los bancos que más crédito otorgaron fueron Banco Pichincha C.A., Banco Pacífico S.A., y Banco Guayaquil S.A.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de la construcción sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 2,3% en los últimos años, por encima de actividades como la pesca y acuicultura y el alojamiento y comidas. Es importante mencionar que el sector de la construcción y su productividad se relaciona con otras industrias de relevancia en el país como la siderurgia, las actividades inmobiliarias, el transporte y logística, el comercio, entre algunas otras. En el primer trimestre de 2025, la construcción mantuvo una participación de 3,27% sobre el PIB del Ecuador.

¹² BCE Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales I 2025



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido por debajo de 1%, evidenciando la falta de dinamismo y las fluctuaciones en el propio crecimiento de la construcción. Sin embargo, coherente con el crecimiento presentado en el primer trimestre de 2015, el VAB de la construcción contribuyó positivamente al crecimiento interanual, con una cifra de 0,06%.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

El sector de la construcción es una fuente importante de empleo y su aporte al PIB resulta significativo al contar con un amplio encadenamiento con otras industrias involucradas con el sector (cemento; acero; hormigoneras, proveedores de cable; acabados, tuberías, varios servicios, entre otras). A pesar de su importancia, el sector ha presentado cifras que evidencian una contracción en la actividad económica en el último año. La inversión en obra pública en 2024 ha sido una de las más bajas de los últimos cuatro años, considerando datos del Ministerio de Finanzas reflejan que en el año, la inversión en obra pública alcanzó USD 689 millones, cifra que es USD 73 millones menos que en 2023¹³.

Con respecto a los retos que presentará el sector en el resto de 2025, se encuentra posibles reformas tributarias, la crisis de seguridad, y la incertidumbre de una nueva crisis eléctrica, factores que podrían afectar la demanda de vivienda y el nivel de inversiones a nivel privado y público.

Por otra parte, La Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, establece una reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno en el que se determina que las transferencias locales de materiales de construcción estarán gravadas con 5% del IVA. En este sentido, tras una resolución del SRI, algunos materiales de construcción tuvieron una reducción del impuesto a partir de abril 2024, con el objetivo de reducir costos en el sector e impulsar la inversión en proyectos inmobiliarios, promover el crecimiento y el empleo¹⁴. Sin embargo, con la devolución del IVA, los constructores tienen una reducción en los costos asociados a sus proyectos, que beneficiará a los compradores de viviendas, por una disminución de los precios de hasta 4%, según Constructores Positivos¹⁵. Esto podría fomentar un mayor dinamismo al plantea atraer y beneficiar a las inversiones realizadas en los sectores de la construcción e inmobiliaria, situación que podría permitir el crecimiento de 0,40% en el PIB del sector según proyecciones del BCE.

La Cámara de Industrias y Producción (CIP), destacó que el sector de la construcción requiere políticas públicas específicas y un ambiente económico propicio para recuperar su impulso y aportar al desarrollo de Ecuador. Se espera que, mediante una colaboración entre los sectores público y privado, la industria recupere su papel como motor económico en 2025, promoviendo la sostenibilidad e innovación hacia el futuro².

CRECIMIENTO	2022	2023	2024	2025*	VARIACIÓN ANUAL
VAB - Construcción	7,46%	-1,49%	-7,76%	2,20%	-6,27 p.p.
PIB Ecuador	5,87%	1,99%	-2,00%	2,90%	-3,99 p.p.

Fuente: BCE

¹³ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025>

¹⁴ <https://ekosnegocios.com/articulo/panorama-de-los-precios-en-el-sector-de-la-construccion#:~:text=Seg%C3%BAAn%20las%20cifras%20del%20Banco,a%20un%206%2C8%25>

¹⁵ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/precios-vivienda-iva-devolucion-casas/#:~:text=Beneficio%20adicional,constructores%20y%20a%20consumidor%20final>

INDICADORES	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,02%	-0,04%	-4,06 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,06%	-0,53%	-4,59 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,30%	-0,42%	-3,72 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	0,79%	0,94%	0,15 p.p.
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	39,00%	43,20%	4,20 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	3,30%	2,10%	-1,20 p.p.
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.495	9.244	9.189	4.403	4.109	-6,68%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

POSICIÓN COMPETITIVA

MINUTOCORP S.A. se desenvuelve en el sector construcción en donde compite con más de 2.000 mil empresas con el mismo giro de negocio. Ocupa una posición importante en relación con el total de sus ingresos al cierre del año 2024.

COMPETENCIA (DICIEMBRE 2024)	INGRESO TOTAL (USD)	ACTIVO (USD)	PATRIMONIO (USD)	UTILIDAD DEL EJERCICIO (USD)	ROE
Etinar S.A.	69.817.632	70.528.863	15.919.840	4.528.900	28,45%
MINUTOCORP S.A.	49.805.490	73.271.430	6.275.678	851.845	13,57%
Ritofa S.A.	41.715.823	78.222.169	21.263.009	4.340.081	20,41%
Concesionaria Del Guayas Concegua S.A.	39.816.000	43.372.000	35.977.000	1.655.000	4,60%
Elot, Construcciones Y Servicios C. Ltda.	14.207.707	32.431.289	13.029.337	96.866	0,74%
Inmomariuxi C.A.	14.092.584	21.374.478	4.475.804	-520.940	-11,64%
Ekron Construcciones S.A.	12.456.273	28.335.557	7.347.334	1.423.358	19,37%
Gonzalo León Serrano Constructores S.A.	2.358.748	11.861.116	7.797.672	749.548	9,61%

Fuente: SCVS

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía mantiene una buena posición en su sector con una fuerte competencia, pero mantiene una adecuada imagen corporativa.

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

MINUTOCORP S.A. se dedica a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas, edificios, ciudadelas, entre otros, a través de un análisis detallado tanto cuantitativo como cualitativo de la solvencia, procesos y calidad.

2025 ACTUALIDAD	MINUTOCORP S.A. cuenta con 18 años de experiencia en la construcción y entrega de obras con resultados efectivos, altos niveles de detalle y entregas a tiempo, aportando al desarrollo del Ecuador.
2022 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de MINUTOCORP S.A. aprobó el aumento de capital pagado de la compañía en USD 728,094, mediante la emisión de nuevas acciones normativas.
2021 CAMBIO DE DOMICILIO	El 19 de agosto, la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de domicilio de la compañía del cantón Guayaquil al cantón Samborondón, provincia del Guayas.
2019 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de MINUTOCORP S.A. aprobó el aumento de capital pagado de la compañía en USD 2.24 millones, mediante la emisión de nuevas acciones normativas.
2018 INCURSIONAMIENTO	Incursionó en la construcción de vivienda de gama alta, trabajando junto a destacados arquitectos, urbanizaciones de Samborondón.
2013 RECONOCIMIENTO	Holcim Ecuador S.A. otorgó un reconocimiento por su proyecto de vivienda social.
2007 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	MINUTOCORP S.A. participó en la construcción, la promoción inmobiliaria y la gerencia de importantes proyectos en el Ecuador.
2006 CONSTITUCIÓN	MINUTOCORP S.A. Se constituye el 5 de junio ante el Notario Décimo del cantón Guayaquil, República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón Guayaquil el día 13 de julio del mismo año.

Fuente: MINUTOCORP S.A.

MINUTOCORP S.A. define su misión como: “Desligar al promotor inmobiliario de los problemas diarios del proceso constructivo de viviendas”. Así mismo, define su visión como: “Incorporar herramientas, procesos y tecnologías que

nos permitan ser líder a nivel nacional e internacional en construcciones industrializadas de soluciones habitacionales”.

A la fecha del presente informe, la compañía cuenta con un capital social de USD 4.272.299,00, con acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos, hecho que se refleja en la fortaleza patrimonial que ha mantenido la compañía históricamente.

ACCIONISTAS	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Concha Neme Carlos Andrés	Ecuador	1.424.100	33,33%
Concha Neme David Eduardo	Ecuador	1.424.100	33,33%
Concha Neme María Daniela	Ecuador	1.424.099	33,33%
Total		4.272.299	100,00%

Fuente: SCVS

La compañía mantiene partes con empresas relacionadas mediante vinculación de accionariado y administración.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Petrolbusiness S.A.S.	Administración	Activa
Inmobiliaria Chaps S.A.S.	Administración	Activa
Garden-Buijo S.A.S.	Administración	Activa
Construterra S.A.	Administración	Activa
Labotella S.A.S.	Administración	Activa
Transporte De Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	Administración	Activa
Fsrc S.A.S.	Administración	Activa
Almaxhold S.A.	Accionaria	Activa
Ethos S.A.S.	Administración	Activa
Jarbh Holding S.A.S.	Administración	Activa
Cocteles y Bebidas del Ecuador Cybec S.A.S.	Accionaria	Activa
Smykker S.A.	Accionaria	Activa
Lokarsa S.A.	Accionaria	Activa
Constropolis S.A.	Accionaria	Activa
Forlano S.A.	Accionaria	Activa
Biscotti S.A.	Accionaria	Activa
Construterra S.A.	Administración	Activa
Almablanca CIA.LTDA	Accionaria	Activa
Minutocorp S.A.	Accionaria	Activa
Benzino S.A.S.	Administración	Activa
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Administración	Activa
Confetex S.A.	Administración	Activa
Bastian S.A.	Administración	Activa
Formaper S.A.	Accionaria	Activa
Confetex S.A.	Accionaria	Activa

Fuente: SCVS

Una demostración del compromiso accionarial se refleja en la reinversión de utilidades en la mayor parte de los periodos. Algunos accionistas participan activamente en la administración de la empresa lo que acentúa su compromiso con el devenir de la compañía.

MINUTOCORP S.A. tiene implementado el Código de Buen Gobierno Corporativo, el cual se define como el conjunto de reglas y prácticas (formales e informales) por las cuales se gobiernan las relaciones entre la Junta General de Accionistas y la Administración, adicionalmente permite manejar eficientemente los intereses de los diferentes grupos. Los lineamientos, políticas y mecanismos descritos en el presente código, están basados en los siguientes principios:

- Derechos y trato equitativos de los accionistas
- Funciones y responsabilidades de la Junta General de Accionistas.
- Transparencias, fluidez e integridad de la información
- Grupos de interés de la sociedad y la responsabilidad social

- El ejecutivo principal
- Los conflictos de interés
- Administración y resolución de controversias.

El Código de Gobierno Corporativo garantiza la continuidad y desarrollo de MINUTOCORP S.A., lo que genera confianza en el mercado, sumado a una definida cultura corporativa y responsabilidad social, agrega valor a los grupos de interés. Por tal motivo, existe el compromiso de la empresa de aplicar el Código de Gobierno Corporativo como una política empresarial responsable, guiada por los principios de honestidad, transparencia, efectividad, rectitud y laboriosidad. Principios referentes del Código de Ética, que permiten mejorar el nivel administrativo, puliendo las técnicas de control y minimizando los riesgos institucionales, para obtener una empresa competitiva y sostenible en el tiempo.

Los principios que rigen las actuaciones de funcionarios, directivos y colaboradores de la empresa, están basados en el cumplimiento del Código de Ética, el mismo que orienta cómo el usuario debe actuar en las diferentes gestiones de negociación con los clientes, con el proveedor y las instituciones de control. El Código de Ética establece los lineamientos generales en cuanto a:

- Respeto a los derechos fundamentales.
- Compromiso con la formación.
- Seguridad y salud en el trabajo.
- Igualdad de oportunidades y ausencia de discriminación.
- Prevención del acoso o intimidación.
- Compromiso con el medio ambiente.
- Conflictos de interés.

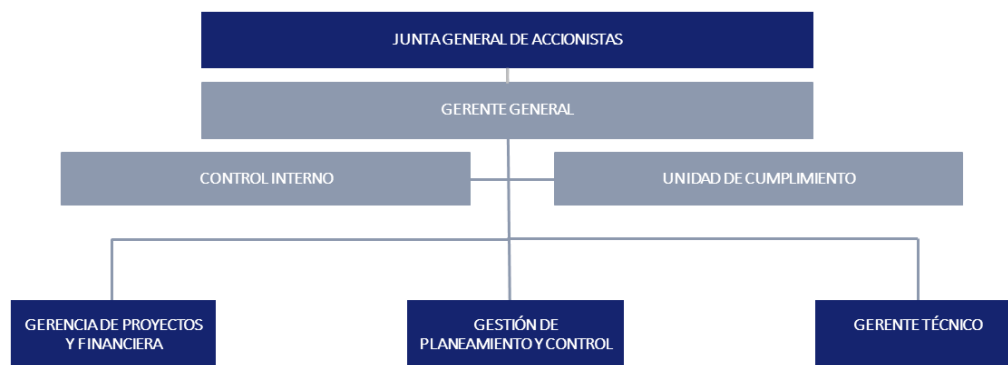
El gobierno de MINUTOCORP S.A. está a cargo de la Junta General de Accionistas, que constituye su órgano supremo. La administración de la compañía se ejecuta a través del Gerente General y del Presidente de acuerdo con los términos que se indican en los estatutos. La Junta General está integrada por los accionistas, legalmente convocados y reunidos. Son atribuciones de la Junta General de Accionistas: nombrar y remover al Presidente y Gerente General y fijar su remuneración, conocer y aprobar anualmente el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados, resolver sobre el aumento y disminución de capital, entre otras atribuciones mencionadas en los estatutos.

Es atribución del Gerente General ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Adicionalmente, MINUTOCORP S.A. cuenta con un Comité Ejecutivo que se reúne mensualmente para tratar temas de importancia para el desarrollo de la compañía, al igual que con un Comité de Control Interno, que se encuentra interrelacionado con todos los procesos y actividades que son realizados por el Gerente General, administradores y el personal. Este comité está diseñado para proporcionar seguridad razonable mirando el cumplimiento de los objetivos en las siguientes categorías:

- Suficiencia y confiabilidad de la información financiera.
- Efectividad y eficiencia de las operaciones.
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicable según los entes de control.

El Comité de Control Interno está conformado por integrantes de la dirección, y personal administrativo, quienes son los encargados de convocar a las reuniones, establecer el orden del día y enviar la información que resulte pertinente para su desarrollo.

MINUTOCORP S.A. contó con 738 empleados, distribuidos en las distintas áreas de la empresa: administrativa (184) y en obra (554) en los que invierte recursos a través de talleres y programas de capacitación, aportando continuamente al desarrollo del talento humano. Cabe mencionar que a la fecha no presenta sindicatos ni comités. La compañía tiene el compromiso de preservar y cuidar de su capital humano para lo que ha establecido un marco permanente de promoción de las políticas y reglamentos de Seguridad y Salud Ocupacional. Este esfuerzo comprende formar de manera continua a los colaboradores sobre los riesgos inherentes en su trabajo, así como de los medios y las medidas a adoptar para su prevención.



Fuente: MINUTOCORP S.A.

MINUTOCORP S.A. es una empresa que nació con la idea de construir soluciones habitacionales de calidad y durabilidad, bajo un sistema industrializado que permite disminuir costos y tiempo en los procesos constructivos. En el mercado existen métodos de construcción tradicional y pocas alternativas de sistemas constructivos para viviendas de interés social, por lo que la empresa diseñó un sistema constructivo con encofrados de madera fenólica con metal que fueron registrados en el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual como un modelo de invención. Si bien el sistema de encofrados ya existía en diferentes formas en el mundo, estos fueron adaptados a las necesidades locales.

Por el tipo de negocio, los proyectos funcionan a través de fideicomisos, donde se lleva el registro individual de cada construcción. Históricamente MINUTOCORP S.A. operaba como constructor para terceros, sin embargo, como parte de su estrategia ha decidido incursionar como promotor de proyectos. Uno de sus principales proyectos como constructor durante los últimos años ha sido “Villa de Rey”, con alrededor de 1.000 viviendas, en el que los usuarios finales, familias, adquieren casas construidas, de tal forma que el fideicomiso se ha constituido en uno de sus principales clientes.

La empresa ha definido dos aristas principales como su estrategia para el corto y mediano plazo.

Crecimiento corporativo:

- Complementar el departamento de arquitectura para captar clientes de construcción de viviendas de gama alta y edificaciones en altura.
- Desarrollar un departamento que este constantemente evolucionando y preparado para armar estrategias y procedimientos de ventas en proyectos de distinta naturaleza dentro del sector inmobiliario.

Proyectos:

- Adquisición de terrenos para desarrollo de un variado portafolio de proyectos de distinta naturaleza.
- Penetrar el sector constructivo de villas residenciales de gama alta.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía mantiene una adecuada estructura administrativa y gerencial, que se desarrolla a través de adecuados sistemas de administración y planificación que se han afirmado en el tiempo. La empresa cumple con lineamientos de Gobierno Corporativo que son implementados por los accionistas que demuestran una activa participación y compromiso con la compañía y que se traslada a los administradores y al personal en general.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de la información la compañía dispone de diversos sistemas de información, entre los que destaca el sistema ERP bajo el nombre ODOO y un sistema CRM llamado Zoho. ODOO es un sistema completo de gestión empresarial (ERP) personalizado de código abierto que cubre las necesidades de las áreas de: contabilidad y finanzas, ventas, talento humano, compras, proyectos, reportería, almacenes (SGA), posventa, entre otras. Zoho es un sistema integral desarrollado, configurado, personalizando los módulos basados en el proceso B2C implementado en varios proyectos del inmobiliario.

Por otra parte, la compañía ha obtenido los siguientes reconocimientos por su desempeño:

- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar otorgó el reconocimiento por haber presentado un proyecto de urbanización, contribuyendo al adelanto urbanístico del cantón.
- La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (APIVE), otorgó, a la empresa MINUTOCORP S.A. un certificado de reconocimiento en calidad de socio adherente.
- Holcim Ecuador S.A. otorgó una placa a MINUTOCORP S.A. en reconocimiento del proyecto de vivienda social (Socio Vivienda 2013).

Para MINUTOCORP S.A. la responsabilidad social empresarial es uno de los ejes centrales de su actividad y constituye el compromiso permanente que la entidad tiene con el desarrollo sustentable y el bienestar de la sociedad, tomando en cuenta las expectativas de los grupos de interés, cumpliendo las leyes y normativas aplicables, siendo consistente con normas internacionales. La empresa tiene el objetivo de minimizar el impacto que sus proyectos y procesos de construcción tienen en el medio ambiente a través de buenas prácticas ambientales, para lo que lleva un meticuloso proceso, empezando desde la fase de diseño hasta la construcción y almacenamiento de materiales, en el cual se centra en la prevención y reducción de impactos adversos al ambiente.

De igual manera, la empresa optimiza los recursos mediante procesos de reciclaje de residuos y reducción en el consumo de agua. MINUTOCORP S.A. se centra en cinco áreas claves dentro de este rubro: ahorro de energía, reducción de emisiones, ahorro de agua, manejo integral de residuos sólidos y Responsabilidad Social Empresarial respecto a temas ambientales.

MINUTOCORP S.A. cuenta con un Plan de Emergencia y contingencia para el control de posibles ocurrencias no previsible, junto con una serie de herramientas para prevenirlos y mitigar sus efectos, con el fin de proteger el bienestar de los colaboradores. El giro del negocio de MINUTOCORP S.A., junto con sus objetivos, comprometen a la empresa a desarrollar proyectos útiles y soluciones integrales para la sociedad y la comunidad. La empresa busca brindar soluciones habitacionales de calidad y asequibles para las familias ecuatorianas.

La empresa ha presentado certificados de cumplimiento de obligaciones con el Servicio de Rentas Internas, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social al igual que un certificado del buró de crédito, evidenciando que se encuentra al día con el sistema financiero, no registra demandas judiciales activas por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos; pero se presenta como codeudora de compañías relacionadas del grupo. Cabe mencionar que a la fecha la compañía no mantiene juicios laborales, evidenciando que bajo un orden de prelación no tiene compromisos pendientes que podrían afectar los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

NEGOCIO

MINUTOCORP S.A. nace con el objetivo de desligar al promotor inmobiliario de los problemas diarios del proceso constructivo de viviendas, presentándose como una empresa que está a la vanguardia en construcción de viviendas en serie para niveles socio económicos “medio” y “medio bajo”.

En la actualidad y a lo largo de su trayectoria, la empresa ha utilizado encofrados de aluminio y ha logrado construir alrededor de 8.000 soluciones habitacionales de una o dos plantas en la región costa del país.

LÍNEA DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
PROMOTORA	Comprende urbanizaciones residenciales, comerciales y edificios comerciales.
CONSTRUCTORA	Comprende viviendas de interés social, viviendas de clase media alta y alta, urbanismo y bodegas.
INMOBILIARIA	<Comprende alquiler de bodegas, de oficinas y de estaciones de servicio.

Fuente: MINUTOCORP S.A.

RIESGO OPERACIONAL

Para reducir el riesgo de pérdidas en sus operaciones, MINUTOCORP S.A. mantiene vigentes pólizas de seguros con la finalidad de preservar los activos productivos de la empresa y mitigar el riesgo inherente a la actividad económica.

PÓLIZA	ASEGURADORA	VENCIMIENTO
Vehículo	La Unión Compañía de Seguros S.A.	24/05/2026
Edificios		24/05/2026

Fuente: MINUTOCORP S.A.

PRESENCIA BURSÁTIL

A la fecha del presente informe, MINUTOCORP S.A. mantiene vigente varias Emisiones de Obligaciones al igual que el Tercer Programa de Papel Comercial.

INSTRUMENTOS EMITIDOS	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primera Emisión de Obligaciones	2019	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00001430	4.000.000	Cancelada
Segunda Emisión de Obligaciones	2020	SCVS-INMV-DNAR-2020-00007411	2.000.000	Vigente
Tercera Emisión de Obligaciones	2022	SCVS-INMV-DNAR-2022-00000553	4.000.000	Vigente
Primer Programa de Papel Comercial	2020	SCVS-INMV-DNAR-2020-00007463	1.000.000	Cancelada
Segundo Programa de Papel Comercial	2021	SCVS-INMV-DNAR-2021-00010926	2.000.000	Cancelada
Cuarta Emisión de Obligaciones	2023	SCVS-INMV-DNAR-2023-00039893	3.500.000	Vigente
Tercer Programa de Papel Comercial	2024	SCVS-INMV-DNAR-2024-00012834	3.000.000	Vigente
Quinta Emisión de Obligaciones	2025	SCVS-INMV-DNAR-2024-00017927	6.000.000	Vigente

Fuente: SCVS.

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que ha presentado el instrumento de MINUTOCORP S.A. en el Mercado de Valores.

LIQUIDEZ DE INSTRUMENTOS	CLASES	MONTO COLOCADO (USD)	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES
Primera Emisión de Obligaciones	A	3.938.907	203	16
Segunda Emisión de Obligaciones	B	2.000.000	91	13
Tercera Emisión de Obligaciones	C	4.000.000	13	27
Cuarta Emisión de Obligaciones	D	1.611.425	313	27
	E	1.617.911		
Quinta Emisión de Obligaciones	F	3.179.466	77	23
	G	2.793.668	78	63
	H	26.866	1	1
Primer Programa de Papel Comercial	SC	1.000.000	93	7
	SC	1.000.000	195	62
	SC	900.000	195	5
	SC	250.000	1	1
Segundo Programa de Papel Comercial	SC	2.000.000	119	7
	SC	1.413.255	149	15
	SC	119.938	2	10
Tercer Programa de Papel Comercial	SC	2.884.722	27	16

Fuente: SCVS.

En función de lo antes mencionado, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. opina que se observa consistencia en la presencia bursátil y aceptabilidad de los títulos dando cumplimiento a lo estipulado en la normativa.

INSTRUMENTO

Con fecha 16 de octubre del 2025, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía MINUTOCORP S.A. donde fue autorizada la Sexta Emisión de Obligaciones. La Emisión fue autorizada por un monto total de hasta USD 10.000.000 comprendida en las clases I, J, K.

SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERÉS
Características	I J K	10.000.000	1.080 1.800 2.520	9,00%	Trimestral	Trimestral
Garantía general	De acuerdo con el Art.162 Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Consiste en la 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 presente emisión.					
Tipo de emisión	Títulos desmaterializados.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un treinta por ciento (30%), para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el setenta por ciento (70%) restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.					
Sistema de colocación	Se negociará de manera bursátil					
Rescates anticipados	No se contempla redención, rescates anticipados, ni sorteos de los valores.					
Valor nominal	USD 1,00					
Agente estructurador	Intervalores Casa de Valores S.A.					
Agente Colocador	Casa de Valores ADVFIN S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representantes de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. - No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. - Mantener durante la vigencia de la Emisión, la relación de Activos Depurados sobre obligaciones en circulación en una razón mayor o igual a 1,25.					
Límite endeudamiento	La compañía MINUTOCORP S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta emisión, un nivel de endeudamiento referente a los pasivos efectos al pago de intereses equivalente hasta el ochenta por ciento (80%) de los activos de la empresa.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en el supuesto de colocación del 50% en la clase I, y el 50% restante distribuido equitativamente entre la clase J y K.

AMORTIZACIÓN CLASE I	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	5.000.000	416.667	112.500	529.167	4.583.333
2	4.583.333	416.667	103.125	519.792	4.166.667
3	4.166.667	416.667	93.750	510.417	3.750.000
4	3.750.000	416.667	84.375	501.042	3.333.333
5	3.333.333	416.667	75.000	491.667	2.916.667
6	2.916.667	416.667	65.625	482.292	2.500.000
7	2.500.000	416.667	56.250	472.917	2.083.333
8	2.083.333	416.667	46.875	463.542	1.666.667
9	1.666.667	416.667	37.500	454.167	1.250.000
10	1.250.000	416.667	28.125	444.792	833.333
11	833.333	416.667	18.750	435.417	416.667
12	416.667	416.667	9.375	426.042	-

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

AMORTIZACIÓN CLASE J	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	2.500.000	125.000	56.250	181.250	2.375.000
2	2.375.000	125.000	53.438	178.438	2.250.000
3	2.250.000	125.000	50.625	175.625	2.125.000
4	2.125.000	125.000	47.813	172.813	2.000.000

AMORTIZACIÓN CLASE J	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
5	2.000.000	125.000	45.000	170.000	1.875.000
6	1.875.000	125.000	42.188	167.188	1.750.000
7	1.750.000	125.000	39.375	164.375	1.625.000
8	1.625.000	125.000	36.563	161.563	1.500.000
9	1.500.000	125.000	33.750	158.750	1.375.000
10	1.375.000	125.000	30.938	155.938	1.250.000
11	1.250.000	125.000	28.125	153.125	1.125.000
12	1.125.000	125.000	25.313	150.313	1.000.000
13	1.000.000	125.000	22.500	147.500	875.000
14	875.000	125.000	19.688	144.688	750.000
15	750.000	125.000	16.875	141.875	625.000
16	625.000	125.000	14.063	139.063	500.000
17	500.000	125.000	11.250	136.250	375.000
18	375.000	125.000	8.438	133.438	250.000
19	250.000	125.000	5.625	130.625	125.000
20	125.000	125.000	2.813	127.813	-

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

AMORTIZACIÓN CLASE K	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	2.500.000	89.286	56.250	145.536	2.410.714
2	2.410.714	89.286	54.241	143.527	2.321.429
3	2.321.429	89.286	52.232	141.518	2.232.143
4	2.232.143	89.286	50.223	139.509	2.142.857
5	2.142.857	89.286	48.214	137.500	2.053.571
6	2.053.571	89.286	46.205	135.491	1.964.286
7	1.964.286	89.286	44.196	133.482	1.875.000
8	1.875.000	89.286	42.188	131.473	1.785.714
9	1.785.714	89.286	40.179	129.464	1.696.429
10	1.696.429	89.286	38.170	127.455	1.607.143
11	1.607.143	89.286	36.161	125.446	1.517.857
12	1.517.857	89.286	34.152	123.438	1.428.571
13	1.428.571	89.286	32.143	121.429	1.339.286
14	1.339.286	89.286	30.134	119.420	1.250.000
15	1.250.000	89.286	28.125	117.411	1.160.714
16	1.160.714	89.286	26.116	115.402	1.071.429
17	1.071.429	89.286	24.107	113.393	982.143
18	982.143	89.286	22.098	111.384	892.857
19	892.857	89.286	20.089	109.375	803.571
20	803.571	89.286	18.080	107.366	714.286
21	714.286	89.286	16.071	105.357	625.000
22	625.000	89.286	14.063	103.348	535.714
23	535.714	89.286	12.054	101.339	446.429
24	446.429	89.286	10.045	99.330	357.143
25	357.143	89.286	8.036	97.321	267.857
26	267.857	89.286	6.027	95.313	178.571
27	178.571	89.286	4.018	93.304	89.286
28	89.286	89.286	2.009	91.295	-

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

GARANTÍA ESPECÍFICA

Con el objetivo de mostrar su compromiso con los obligacionistas, MINUTOCORP S.A. ha implementado una garantía específica para la emisión. Esta garantía consta de una Fianza Solidaria otorgada por la compañía Formaper S.A. a favor de la compañía MINUTOCORP S.A., que servirá como mecanismo para garantizar la Sexta Emisión de Obligaciones de dicha compañía. Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía Formaper S.A. con fecha 29 de octubre de 2025 se aprueba otorgar una fianza solidaria por la suma de

USD 14,2 millones a favor de MINUTOCORP S.A., la misma que servirá como mecanismo para garantizar el pago del capital más el 120% del monto excedido por la premisa del 200% del patrimonio.

Dicha garantía específica conlleva a analizar la posición financiera de la compañía Formaper S.A., una empresa ecuatoriana dedicada a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. Para septiembre 2025, la empresa contó con un monto de activos totales de USD 115,99 millones. A la fecha de análisis, los pasivos de Formaper S.A. alcanzaron USD 91,109 millones, y su patrimonio contabilizó USD 24,88 millones.

A septiembre 2025, la empresa alcanzó un monto de ingresos de USD 2,55 millones, y la utilidad neta del ejercicio fue USD 52,42 mil. Formaper S.A. mantiene activos libres de gravamen por USD 50,75 millones y estos activos libres de gravamen cubren la emisión.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. con la información entregada ha verificado que la garantía otorgada por Formaper S.A. empresa relacionada por administración, dispone de los recursos suficientes para respaldar el compromiso del emisor, cuya solvencia está basada en terrenos en zonas de gran plusvalía, lo que garantiza el pago de las obligaciones de MINUTOCORP S.A., producto de la presente emisión.

MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN

La presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 30 de septiembre de 2025, la compañía posee un total de activos de USD 96,69 millones, de los cuales USD 75,20 millones son activos menos deducciones, evidenciando que el monto máximo de emisión es de USD 60,16 millones.

El proceso para determinar el monto máximo de la emisión es: “Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plazo considérese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir”.

MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN (SEPTIEMBRE 2025)	MONTO (USD)
Activo Total	96.697.390
(-) Activos o impuestos diferidos	
(-) Activos gravados	3.396.754
(-) Activos en litigio	
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	11.339.320
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	6.758.798
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	
Total activos menos deducciones	75.202.518
80 % Activos menos deducciones	60.162.014

Fuente: MINUTOCORP S.A.

Por otro lado, “El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización de flujos de fondos de bienes que se espera que existan, de emisiones de obligaciones de largo y corto plazo de un mismo originador y/o emisor, además del monto en circulación como aceptante de facturas comerciales negociables, no podrá ser superior al doscientos por ciento (200%) de su patrimonio. De excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran por lo menos en un ciento veinte por ciento (120%) el monto excedido”.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor de la Sexta Emisión de Obligaciones de MINUTOCORP S.A., así como de los valores que mantiene en circulación representa un 110,54% del 200% del patrimonio al 30 de septiembre de 2025 y un 221,07% del patrimonio, incumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente, por lo que se constituye una garantía específica que cubre por lo menos un ciento veinte por ciento (120%) del monto excedido.

200% PATRIMONIO (SEPTIEMBRE 2025)	MONTO (USD)
Patrimonio	9.652.620
200% Patrimonio	19.305.240
Aceptante de Facturas Comerciales Negociables	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	11.339.320
Nueva Emisión de Obligaciones	10.000.000
Total Emisiones	21.339.320
Total Emisiones/200% Patrimonio	110,54%

Fuente: MINUTOCORP S.A.

PERFIL FINANCIERO

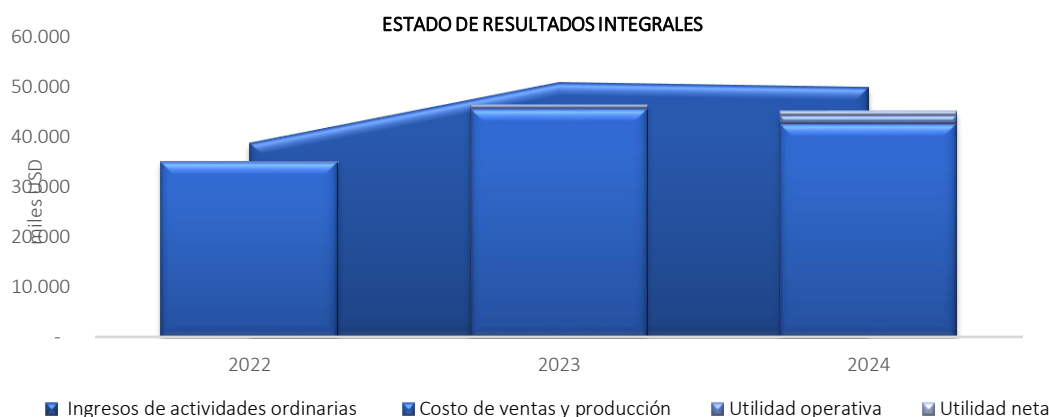
ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis financiero fue realizado con base a los Estados Financieros de los años 2022, 2023 y 2024 por PRICEWATERHOUSECOOPERS del Ecuador Cía. Ltda. y no presentan opiniones con salvedad. Adicionalmente, se utilizaron Estados Financieros internos con corte septiembre 2024 y 2025 según consta en anexos.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

La actividad principal de MINUTOCORP S.A. se basa en la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, entre otros. Los ingresos de la compañía provienen de las líneas principales de negocio: promotora, constructora e inmobiliaria. A partir de 2022, las ventas mantuvieron una tendencia creciente al pasar de USD 38,79 millones a USD 50,81 millones a fines de 2023 dada la reactivación de la economía en general y del sector de la construcción en particular, con ello, se evidenció un aumento de un 31% en el periodo analizado. En 2024 los ingresos se redujeron 1,98%, esto debido a un menor ingreso por servicios de construcción, esta reducción se tradujo a un ingreso de USD 49,81 millones.

Por el tipo de negocio que realiza la compañía, los proyectos funcionan a través de fideicomisos, que llevan el registro individual de cada construcción. Históricamente MINUTOCORP S.A. operaba como constructor para terceros, sin embargo, como parte de su estrategia ha decidido incursionar como promotor de proyectos. A septiembre 2025, los ingresos ordinarios sumaron USD 55,70 millones y fueron 52,92% superiores en comparación con el mismo periodo de 2024.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024.

Las principales fuentes de ingresos de MINUTOCORP S.A. provienen de la construcción de los proyectos Almax Park y Almax Center, proyectos de oficinas y bodegas en el área de Samborondón en Guayaquil. De igual manera, registra

ingresos por construcción de casas, en la cual se destaca el proyecto Ribera del Buijo. Además, ha realizado construcciones de casas mediante contratos con Meisterblue Cía. Ltda. en la urbanización Villa del Rey, las cuales han ido entregando paulatinamente y reconociendo los ingresos según su avance y finalización. Los ingresos corresponden a avances reconocidos de contratos pactados y firmados en fechas previas.

LÍNEAS DE PRODUCTO	2022	PARTICIPACIÓN	2023	PARTICIPACIÓN	2024	PARTICIPACIÓN
	MONTO (USD)		MONTO (USD)		MONTO (USD)	
Construcciones	33.811.948	87,17%	46.831.601	92,17%	43.429.160	87,20%
Servicios de asesoría y diseño	4.977.116	12,83%	3.977.842	7,83%	6.376.330	12,80%
Total	38.789.064	100%	50.809.443	100%	49.805.490	100%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024.

Dado que la empresa se maneja mediante contratos, el costo de ventas se compone principalmente de los materiales, herramientas y mano de obra que utiliza para la construcción de los proyectos. La estructura de costos de la empresa se ha mantenido en niveles similares en los últimos años, variando en términos monetarios manteniendo una participación promedio de 90% sobre las ventas totales. Para diciembre 2023, el costo de venta tuvo una participación estable en comparación con el cierre de 2022 (90,09% vs 90,09%), por un menor costo de los materiales de construcción. Para diciembre 2024 el costo de ventas se redujo en participación, alcanzando 85,64%, esto debido a mejores condiciones en los contratos con sus proveedores, y la situación se mantuvo para septiembre 2025 cuando el costo de ventas alcanzó 81,08% de las ventas.

El margen bruto alcanzó USD 3,85 millones en 2022. En el siguiente período, el margen bruto creció 31% adicional, llegando a USD 5,03 millones en 2023. Este crecimiento continuó, alcanzando USD 7,15 millones con un incremento del 42,03% en 2024. Por otro lado, a septiembre 2025, el margen bruto creció a USD 10,54 millones lo que significa un crecimiento de 50,32% comparado a septiembre 2024.

GESTIÓN OPERATIVA: GASTOS Y RESULTADOS

Los gastos operativos de MINUTOCORP S.A. registraron una tendencia creciente durante el periodo de análisis, al pasar de USD 4,71 millones en diciembre 2022 a USD 7,32 millones a fines de 2024, incremento que se dio por mayores gastos de personal en línea con el dinamismo de las ventas. Para septiembre 2025, alcanzaron USD 6,67 millones y fueron 24% superiores en su lectura interanual. Los gastos operativos de la compañía se dividen en dos rubros principales, gastos administrativos y gastos de venta. Los gastos de venta se componen esencialmente de honorarios, comisiones, sueldos, promoción y publicidad, mientras los gastos administrativos, se conforman principalmente de sueldos, mantenimiento reparaciones, depreciaciones, y otros gastos.

Al cierre de 2022, la proporción entre los ingresos ordinarios y el gasto operativo se ubicó en 12,14%, proporción que se redujo en 2023 a 10,62%, lo que evidenció un incremento en la eficiencia operativa, sin embargo, para 2024 esta proporción aumenta a 14,7%, principalmente por un incremento en honorarios profesionales derivados del giro de negocio de la compañía.

Con los antecedentes mencionados, la utilidad operativa reportó un comportamiento al alza entre 2022 – 2024, al pasar de USD 19 mil a USD 1,69 millones, con este motivo a diciembre 2023 la utilidad operativa se situó en USD 189 mil debido a mayores ventas en el año. Cabe mencionar que para 2024 existieron otros ingresos operacionales por USD 1,8 millones que comprenden principalmente a la reversión de los costos y gastos provisionados, y estos ayudaron a que la utilidad operativa para 2024 sea positiva. Para septiembre 2025, este rubro contabilizó USD 3,86 millones y significó una mejora interanual debido al incremento de las ventas para este mes, y a la generación de otros ingresos fundamentalmente en los proyectos ALMAX. Además, se registran ingresos no operacionales provenientes de intereses generados principalmente de proyectos constructivos realizados a compañías relacionadas, por USD 2,30 millones en 2023.

Los gastos financieros se mantuvieron acorde a las colocaciones en mercado de valores de las emisiones vigentes y así mismo con sus obligaciones financieras. Estos gastos pasaron de USD 868 mil en 2022 y ubicándose en USD 1,56 millones en 2023. Para diciembre 2024 el gasto financiero alcanzó USD 1,44 millones de acuerdo con la deuda

mantenida con entidades financieras y el mercado de valores, y para septiembre 2025 el gasto financiero llegó a USD 1,68 millones, producto de las colocaciones en el mercado de valores.

MINUTOCORP S.A. en septiembre 2025 cuenta además con ingresos no operacionales que alcanzan USD 1,20 millones provenientes de intereses generados principalmente de proyectos constructivos realizados a compañías relacionadas.

De esta manera MINUTOCORP S.A. ha mantenido resultados netos positivos durante el periodo analizado de 2022 a 2024. Siendo el 2024 el mejor año para la empresa registrando una utilidad neta de USD 852 mil. Para septiembre 2025 la compañía alcanza USD 3,37 millones de utilidad neta siendo 56,38% mayor a la registrada en su comparativo interanual, debido a una mejor eficiencia en costos.

CALIDAD DE ACTIVOS

Los activos de MINUTOCORP S.A. registraron un comportamiento alcista al pasar de USD 51,87 millones a fines de 2022 a USD 73,27 millones a diciembre 2024 debido al incremento de la cartera comercial y relacionada. Para septiembre 2025, este rubro sumó USD 96,69 millones y alcanzó su máximo histórico sustentado en incrementos en cartera relacionada.

Históricamente, MINUTOCORP S.A. mantuvo un índice de liquidez superior a la unidad y para diciembre 2024 este se ubicó en 1,00 veces similar al de septiembre 2025, lo que evidenció una cobertura de los exigibles a corto plazo conforme a la planificación estratégica y su giro de negocio.

EVOLUCIÓN EL ACTIVO



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 - 2024 y Estados Financieros Internos septiembre 2024 y 2025.

Los activos corrientes predominan en la estructura de la empresa con un 72,60% en promedio durante el periodo evaluado, debido a que MINUTOCORP S.A. no dispone de un elevado nivel de inversión en activos fijos. Como se mencionó, la compañía opera en base a fideicomisos que corresponden a los diferentes los proyectos. En este esquema, el grueso de los activos se concentra en cuentas por cobrar a compañías relacionadas, las cuales corresponden a los fideicomisos que requieren de fondos para desenvolverse.

Para el término del año 2023, las cuentas por cobrar relacionadas alcanzaron USD 21,52 millones y fueron un 24,95% superiores en comparación con el cierre de 2022 debido a mayores contratos por proyectos firmados con relacionadas, estas se concentraron en la porción corriente y constituyeron un 41,85% del activo total, para diciembre 2024 esta cuenta creció 100% y alcanzó USD 43,21 millones, es decir, 59% del activo total, e incrementa principalmente por los montos por cobrar a los diferentes proyectos que maneja la compañía, entre ellos Almax 3, Urb Arboleda Quevedo, Primax, entre otros. (53,73% del activo total a septiembre 2025). Cabe señalar que un 5% de las cuentas por cobrar a relacionadas (USD 2,42 millones a septiembre 2025) generan intereses. Dentro del activo no corriente se encuentran también cuentas por cobrar a compañías relacionadas que representan en promedio 18,51%

del activo total, con un valor acorde a lo histórico en septiembre 2025 donde alcanzó USD 18,20 millones, seguido por diciembre 2022 con USD 11,5 millones y en diciembre 2024 se registró un valor de USD 10,92 millones.

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionados mantuvieron un comportamiento decreciente al pasar de USD 11,80 millones en 2022 a USD 9,38 millones al cierre de 2023, hasta alcanzar USD 5,12 millones en 2024, sustentado en el desarrollo de nuevos proyectos y se concentraron en su totalidad en la porción corriente representando un 16% en promedio del activo total. Para septiembre 2025 este rubro disminuyó a niveles más bajos a los del 2024 alcanzando un rubro de USD 2 millones.

La empresa ha gestionado la recuperación de las cuentas por cobrar, tanto de corto como de largo plazo de manera oportuna, gracias a una buena diversificación de clientes y la mayoría de los proyectos se hace a través de un fideicomiso que cumple las especificaciones descritas en los contratos.

Política de Crédito:

- El periodo del crédito es establecido en función del tiempo que dure el contrato y a su vez el cliente deberá cumplir con el pago del anticipo, igual establecido en el contrato.

Política de Cobro:

- El plazo para el pago de un cliente se pacta en la cotización o en el contrato de un proyecto.
- La factura será entregada al cliente contra planilla de avance de obra.
- La persona responsable de tesorería será quien mantenga las facturas pendientes de cobro, verificando que tiene el respaldo para el cobro.
- Para el trámite de cobro, la persona responsable de tesorería es la encargada de ponerse en contacto con el cliente.
- Para pagos vencidos, la persona responsable del departamento de contabilidad y finanzas hará seguimiento a los trámites de cobro.

Las propiedades de inversión de MINUTOCORP S.A. reportaron un comportamiento estable y a diciembre 2024 sumaron USD 2,55 millones (3,49% del activo), compuestas en su totalidad por terrenos. Estos corresponden a un terreno ubicado en el Km 14 Vía a Samborondón de 24,949 metros cuadrados. Para septiembre 2025, este rubro se mantiene en USD 2,55 millones.

La empresa no mantiene niveles de inventario significativos dado el giro del negocio. A lo largo del periodo histórico los inventarios registrados por la empresa no han superado un 3,5% de participación sobre los activos. Para el cierre del 2024, esta cuenta registró un valor de USD 2,28 millones y estuvo compuesto de inventarios para obra y para septiembre 2025 alcanzó 3,04 millones que representaron 3,14% de los activos totales.

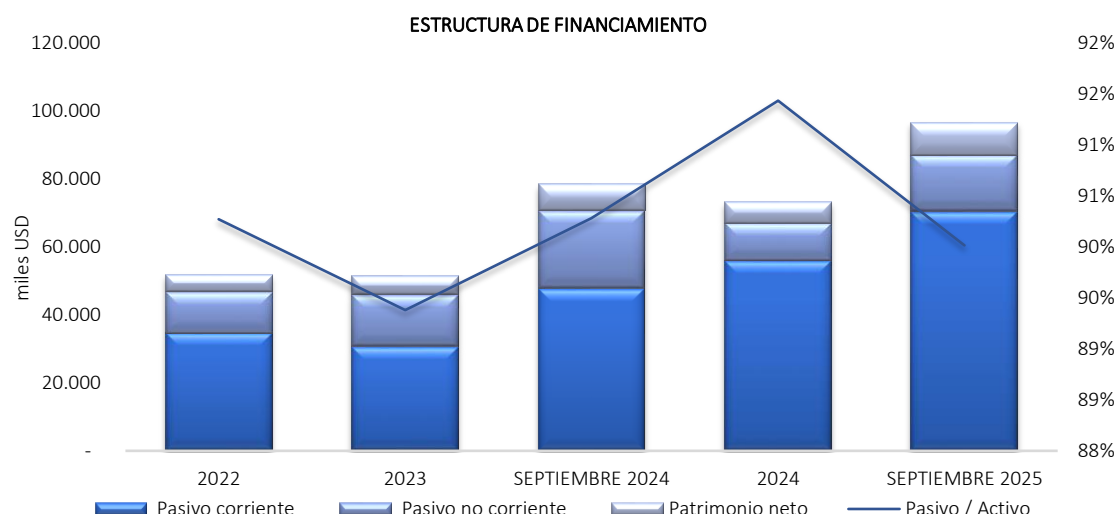
En cuanto a propiedad planta y equipo, la empresa no requirió de inversiones mayores en activos fijos dada la naturaleza del giro de negocio por lo que no evidencia variaciones significativas y disminuye de acuerdo con las depreciaciones y para 2024 crece con la compra de herramientas, equipos y maquinaria. A valor de adquisición, los activos fijos pasan de USD 2,87 millones en 2022 a USD 4,01 millones al cierre de 2024, crecimiento fundamentado en la adquisición de maquinaria, equipos y vehículos. Para septiembre 2025 la propiedad planta y equipo mantuvo niveles similares a los reportados en 2024, sin embargo, se registró un incremento en maquinaria y equipo.

Por su parte, los anticipos a proveedores crecieron durante el periodo de estudio al pasar de USD 2,94 millones en diciembre 2022 a USD 3,28 millones a diciembre 2024. Este incremento se dio por un mayor volumen de compras de materiales de construcción y servicios de gerencia de proyectos. Para septiembre 2025, este rubro ascendió a USD 10,02 millones (10,37% del activo total).

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

MINUTOCORP S.A. a lo largo del periodo histórico a utilizado diversas fuentes de financiamiento para sus actividades ordinarias, siendo las principales: cuentas por pagar relacionadas, cuentas por pagar comerciales, anticipos de

clientes y deuda con costo (bancos y Mercado de Valores). En el agregado, estas constituyeron un 78,34% del pasivo total a diciembre 2024.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 -2024 y Estados Financieros Internos septiembre 2024 y 2025.

La deuda neta fluctuó en el periodo de estudio al pasar de USD 12,56 millones en 2022 a USD 9,04 millones al cierre 2023 hasta alcanzar USD 16,58 millones en 2024, principalmente por un aumento en las obligaciones con el Mercado de Valores para financiar la expansión de la compañía y con entidades financieras. Para septiembre 2025, este indicador sumó USD 22,53 millones, un 61% se concentró en la porción corriente y tienen una tasa activa entre un 8,00% y 9,70% anual.

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	SEPTIEMBRE 2024 INTERANUAL	SEPTIEMBRE 2025
Obligaciones con entidades financieras CP	4.853	2.934	5.580	1.810	7.840
Obligaciones emitidas CP	2.946	1.647	4.895	2.025	5.816
Obligaciones con entidades financieras LP	1.276	788	2.848	5.341	3.208
Obligaciones emitidas LP	3.889	4.054	3.263	6.637	5.661
Subtotal deuda	12.963	9.423	16.586	15.812	22.525
Efectivo y equivalentes al efectivo	383	381	973	344	1.481
Activos financieros disponibles para la venta	16	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	6	7	7	7	8
Deuda neta	12.559	9.035	15.606	15.461	21.036

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 -2024 e Internos septiembre 2024 y 2025.

Los proveedores comerciales han financiado un 11,68% del pasivo en promedio durante el periodo de análisis. Estos registraron una tendencia fluctuante y a diciembre 2022 contabilizaron USD 3,92 millones por mayores necesidades operativas en línea con el comportamiento de las ventas. Para 2023, estos alcanzaron USD 6,25 millones y abarcaron con un 13,59% del pasivo total y se incrementó a diciembre 2024 con USD 9,44 millones, para finalmente alcanzar USD 14,53 millones en septiembre 2025. Se registran también valores en el pasivo no corriente a partir del 2022 alcanzando un rubro de USD 3,98 millones que representaron 8,51% del pasivo total. Para diciembre de 2023 el rubro registró USD 3,5 millones y aumentó en un 4,74% para diciembre de 2024 donde alcanzó USD 3,70 millones. Este valor redujo su participación del pasivo total hasta 5,52%. Para septiembre 2025 este rubro alcanzó USD 7,19 millones y representó 8,26% del pasivo total.

Política de Pago:

- El plazo para el pago a proveedores, con los cuales existe un contrato, está establecido mediante el pago de tres anticipos divididos por la suma total del contrato.
- Los pagos a proveedores por compras y prestación de servicios que cuenten con su respectiva factura se realizarán todos los viernes.

Por su parte, las cuentas por pagar a relacionadas fueron disminuyendo al pasar de USD 7,6 millones en diciembre 2022 a la par de un mayor nivel de financiamiento a través de bancos locales y el Mercado de Valores. Para 2023, este rubro sumó USD 7,15 millones y constituyó un 15,55% del pasivo total, y en diciembre 2024 este rubro alcanzó 15,44 millones debido a una reestructuración en las cuentas por pagar a relacionadas cuando alrededor de 6 millones pasaron al pasivo corriente en 2024, sin embargo, para septiembre 2025 este rubro se redujo hasta alcanzar USD 3,89 millones.

Los anticipos de clientes reportaron un comportamiento decreciente y alcanzaron USD 2,70 millones a diciembre 2022. Estos corresponden a los valores monetarios entregados por los clientes como pago parcial o total de una futura adquisición de bienes inmuebles antes de entregar estos. Para 2023, estos contabilizaron USD 1,75 millones y están concentrados en su totalidad en la porción corriente. Para diciembre 2024 este rubro alcanzó USD 1,85 millones, coherente con el incremento en las ventas y representó el 2,76% del pasivo total, sin embargo, en septiembre 2025 los anticipos se incrementaron hasta alcanzar USD 35,91 millones en concordancia con el incremento en ventas presentado. Dentro de los anticipos se registran en un 44% los anticipos de los fideicomisos, y en un 56% anticipos de clientes, que van acorde a los negocios de la compañía.

El patrimonio creció entre 2022 – 2024 al pasar de USD 5,04 millones a USD 6,28 millones debido a USD 728 mil capitalizados en diciembre 2023 que eran parte de aportes a futuras capitalizaciones y los resultados positivos acumulados. Para septiembre 2025, el patrimonio alcanzó USD 9,65 millones debido a resultados del ejercicio sin liquidar a esa fecha y a un incremento en el capital social de USD 1,30 millones. El crecimiento producido en 2022 en cuentas por cobrar a relacionadas y no relacionadas y el aumento en anticipos a proveedores produjeron necesidades de financiamiento que fueron cubiertas por emisiones con el Mercado de Valores y deuda con entidades financieras, lo que llevó el nivel de apalancamiento a un valor de 9,28. Este parámetro disminuyó a 8,42 a diciembre 2023 producto de aumentos en el patrimonio por efecto de resultados del periodo y de una baja en los niveles de deuda con costo tanto con el Mercado de Valores como con entidades financieras, sin embargo, para diciembre 2024 este indicador incrementó a 10,68 gracias a un incremento en los pasivos y una estabilidad en el patrimonio explicada anteriormente, por lo que a septiembre 2025 se redujo a 9,02 por el incremento en el patrimonio.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero contempla las premisas de proyección de la situación financiera del Emisor durante el periodo de vigencia de la Emisión en análisis, que se basan en los resultados reales de la compañía y en el comportamiento histórico durante el periodo analizado. Estas proyecciones podrían variar en función del comportamiento real de la compañía durante los próximos años, pero proporcionan un escenario conservador del desenvolvimiento esperado para periodos futuros.

En consecuencia, la proyección realizada se basa en el comportamiento histórico de la empresa y primordialmente, en el modelo de negocios de MINUTOCORP S.A. Los ingresos provenientes de contratos de construcción y el avance se proyectan de acuerdo con los estimados para cada año. Muchos de los proyectos de la empresa empezaron en años previos por lo cual se conoce el comportamiento, se supone que estos continuarán y finalizarán en los próximos años de acuerdo con su propio cronograma de avance. Adicionalmente los nuevos proyectos a generar se realizarán bajo estructuras similares a proyectos realizados por la compañía. Evidentemente el nivel de actividad que tendrá la empresa determinará las necesidades de financiamiento por terceros.

Cabe señalar, que las proyecciones y por ende los indicadores financieros fueron elaborados a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de modo que las conclusiones expuestas, así como los análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

En este sentido se consideraron ingresos proyectados en concordancia con el avance estimado de los diferentes proyectos por lo que las proyecciones consideran ventas moderadamente incrementales en todos los segmentos de negocio de MINUTOCORP S.A., con un mayor énfasis en soluciones habitacionales y bodegas. En consecuencia, los ingresos crecerán 25% en 2025 y a futuro el crecimiento será de 15%, 12%, 10% y 5% hasta terminar la emisión. En lo referente al costo de venta se espera una proporción de un 85% sobre las ventas coherente con lo que ha sido el

comportamiento en los últimos años y en especial en el último corte de información. Se estima que los gastos operativos se mantengan en un 8% anual de acuerdo con lo histórico y al interanual a partir de 2025, sin embargo, el Emisor ha trabajado de manera continua en implementar y mejorar los procesos operativos propios del negocio con la finalidad de optimizarlos y mejorar la eficiencia a nivel operativo desde 2024.

En consecuencia, los resultados operativos del periodo proyectado serían del orden de USD 4,07 millones anuales en promedio que generarían un EBITDA promedio de USD 4,6 millones anuales, lo que permitiría cubrir los gastos financieros y pagar la totalidad de la deuda con el Mercado de Valores y entidades financieras en menos de 7 años. Tomando en cuenta lo señalado, la proyección indica que la empresa podría tener beneficios netos superiores a USD 1,1 millones en 2025 con una tendencia creciente para los años siguientes.

La cartera con no relacionadas se proyecta creciente en base a lo registrado en diciembre 2024 con una cobranza promedio de 15 días consistente con su rango histórico y la planificación estratégica de MINUTOCORP S.A., los días de inventario alcanzarían 20 días en promedio acorde a las necesidades de la compañía.

Los aumentos en propiedad, planta y equipo en el periodo proyectado se originarían por la adquisición de maquinarias y vehículos propios del negocio como lo son camiones y volquetas y se estiman en no más de 5% anual. Adicionalmente, las variaciones estarán dadas por la depreciación de cada año y las construcciones en curso que estimó MINUTOCORP S.A., los derechos de uso permanecen estables en torno a USD 280 mil anuales y no se prevén cambios significativos en las inversiones financieras e impuestos por recuperar.

La evolución esperada de la empresa produciría flujos operativos positivos en los años proyectados a partir del 2027 lo que permitiría financiar las necesidades de inversión y una cancelación paulatina de la deuda con costo llevando el nivel de apalancamiento a valores bajo 7,16x en 2027.

Es opinión de GLOBLRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía tiene la capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones del Emisor y las condiciones del mercado, por lo que se estima un cumplimiento oportuno de todas las obligaciones que mantiene el Emisor.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN
AAA (-)

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Conforme el Artículo 12, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones de los respectivos contratos.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Sexta Emisión de Obligaciones MINUTOCORP S.A. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,


**Hernan Enrique
Lopez Aguirre**


Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
							PROYECTADO					INTERANUAL	
ACTIVO	51.866	51.428	73.271	94.766	97.979	100.384	102.183	103.016	103.770	104.232	105.166	78.407	96.697
Activo corriente	34.906	35.425	56.100	73.773	77.115	79.716	81.862	83.039	84.135	84.938	86.365	49.806	71.400
Efectivo y equivalentes al efectivo	383	381	973	905	952	823	936	997	951	584	812	344	1.481
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	11.801	9.381	5.124	2.594	2.983	3.341	3.675	3.859	4.052	4.255	4.467	7.008	2.001
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	17.227	21.524	43.213	57.042	59.323	61.103	62.325	62.948	63.578	64.214	64.856	33.500	51.956
Anticipos a proveedores	2.939	2.409	3.282	9.025	9.205	9.389	9.483	9.578	9.674	9.771	9.868	4.281	10.028
Inventarios	1.378	1.266	2.282	2.940	3.381	3.787	4.165	4.374	4.592	4.822	5.063	2.733	3.037
Activos por impuestos corrientes	485	66	93	94	95	96	97	98	99	100	101	1.142	1.436
Otros activos corrientes	694	399	1.133	1.174	1.175	1.177	1.180	1.184	1.189	1.194	1.198	799	1.461
Activo no corriente	16.960	16.002	17.171	20.992	20.864	20.668	20.322	19.977	19.635	19.295	18.800	28.601	25.297
Propiedades, plantas y equipo	2.877	3.693	4.014	4.817	4.913	4.962	5.012	5.062	5.113	5.164	5.215	3.716	4.793
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(728)	(1.078)	(1.437)	(1.985)	(2.505)	(3.051)	(3.597)	(4.143)	(4.689)	(5.235)	(5.781)	(1.235)	(1.463)
Terrenos	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Propiedad de inversión	2.546	3.029	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557	2.557
Derechos de uso	412	343	274	277	280	283	283	283	283	283	283	291	223
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	11.537	9.284	10.922	14.417	14.705	14.999	15.149	15.301	15.454	15.608	15.608	22.488	18.203
Otros activos no corrientes	212	626	736	804	808	812	812	812	812	812	812	679	878
PASIVO	46.821	45.966	66.996	86.055	87.791	88.084	87.264	85.733	83.808	80.891	77.375	70.786	87.045
Pasivo corriente	34.664	30.512	55.945	68.543	68.769	69.320	77.258	75.972	74.461	71.882	68.744	47.642	70.352
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	3.917	6.247	9.443	11.760	11.833	12.306	12.496	10.934	11.481	12.055	12.657	6.937	14.534
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	7.597	7.147	15.444	16.139	16.946	17.793	18.149	18.512	18.882	19.259	19.645	1.428	3.898
Obligaciones con entidades financieras CP	4.853	2.934	5.580	4.599	6.253	6.050	15.100	14.975	12.596	8.600	4.138	1.810	7.840
Obligaciones emitidas CP	2.946	1.647	4.895	7.847	4.991	3.866	1.650	1.116	486	358	89	2.025	5.816
Anticipo de clientes CP	2.705	1.758	18.976	26.566	27.097	27.639	28.192	28.756	29.331	29.917	30.516	33.966	35.908
Provisiones por beneficios a empleados CP	528	748	966	986	996	1.006	1.006	1.006	1.006	1.006	1.006	881	1.296
Otros pasivos corrientes	12.120	10.031	641	647	654	660	667	673	680	687	694	595	1.061
Pasivo no corriente	12.157	15.454	11.051	17.512	19.022	18.764	10.005	9.762	9.347	9.009	8.631	23.144	16.692
Obligaciones con entidades financieras LP	1.276	788	2.848	2.203	4.050	7.600	625	1.196	950	637	(0)	5.341	3.208
Obligaciones emitidas LP	3.889	4.054	3.263	8.200	7.565	3.700	2.050	933	447	89	-	6.637	5.661
Cuentas y documentos por pagar relacionadas LP	2.355	6.491	672	706	720	720	720	720	720	720	720	-	-
Provisiones por beneficios a empleados LP	80	90	161	178	195	205	207	209	211	213	216	105	215
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas LP	3.986	3.534	3.701	5.821	6.086	6.134	5.998	6.298	6.613	6.943	7.291	10.552	7.190
Pasivos por arrendamientos no corrientes	570	497	406	406	406	406	406	406	406	406	406	497	406
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13
PATRIMONIO NETO	5.045	5.461	6.276	8.711	10.189	12.300	14.920	17.283	19.963	23.341	27.790	7.621	9.653
Capital suscrito o asignado	2.240	2.968	2.968	4.272	4.272	4.272	4.272	4.272	4.272	4.272	4.272	2.968	4.272
Reserva legal	3	6	-	85	203	351	562	824	1.061	1.329	1.666	23	106
Reserva facultativa y estatutaria	549	524	546	483	483	483	483	483	483	483	483	524	483
Ganancias o pérdidas acumuladas	92	50	507	1.274	2.338	3.668	5.568	7.926	10.053	12.465	15.505	496	0
Ganancia o pérdida neta del periodo	32	511	852	1.182	1.478	2.111	2.620	2.363	2.680	3.379	4.449	2.159	3.377
Otras cuentas patrimoniales	2.131	1.402	1.402	1.414	1.414	1.414	1.414	1.414	1.414	1.414	1.414	1.451	1.414

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
							PROYECTADO					INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias	38.789	50.809	49.805	62.257	71.595	80.187	88.206	92.616	97.247	102.109	107.214	36.425	55.701
Costo de ventas y producción	34.944	45.775	42.655	52.918	60.856	68.159	74.975	78.723	82.660	86.793	91.132	29.413	45.160
Margen bruto	3.845	5.034	7.151	9.339	10.739	12.028	13.231	13.892	14.587	15.316	16.082	7.013	10.541
(-) Gastos de administración	(3.939)	(3.199)	(3.560)	(3.667)	(3.777)	(3.890)	(3.890)	(3.890)	(3.890)	(3.890)	(3.890)	(2.566)	(3.181)
(-) Gastos de ventas	(770)	(2.195)	(3.761)	(4.981)	(5.728)	(6.415)	(7.056)	(7.409)	(7.780)	(8.169)	(8.577)	(2.804)	(3.495)
Ingresos (gastos) operacionales neto	882	549	1.869	1.906	1.925	1.829	1.793	1.757	1.722	1.687	1.653	-	-
Utilidad operativa	19	189	1.699	2.598	3.161	3.552	4.077	4.350	4.639	4.945	5.269	1.643	3.866
(-) Gastos financieros	(868)	(1.564)	(1.437)	(2.176)	(2.489)	(1.844)	(1.732)	(2.495)	(2.380)	(1.687)	(435)	(937)	(1.689)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	1.016	2.295	1.192	1.432	1.647	1.604	1.764	1.852	1.945	2.042	2.144	1.454	1.201
Utilidad antes de participación e impuestos	167	920	1.454	1.854	2.318	3.312	4.109	3.707	4.204	5.300	6.978	2.159	3.377
(-) Participación trabajadores	(25)	(138)	(218)	(278)	(348)	(497)	(616)	(556)	(631)	(795)	(1.047)	-	-
Utilidad antes de impuestos	142	782	1.236	1.576	1.971	2.815	3.493	3.151	3.573	4.505	5.932	2.159	3.377
(-) Gasto por impuesto a la renta	(110)	(271)	(384)	(394)	(493)	(704)	(873)	(788)	(893)	(1.126)	(1.483)	-	-
Utilidad neta	32	511	852	1.182	1.478	2.111	2.620	2.363	2.680	3.379	4.449	2.159	3.377
EBITDA	299	593	2.175	3.145	3.681	4.098	4.623	4.896	5.185	5.491	5.815	2.114	4.369

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
							PROYECTADO					INTERANUAL	
Flujo Actividades de Operación	1.645	14.457	8.209	(7.509)	(689)	716	1.598	952	3.376	4.100	5.353	(6.392)	(4.037)
Flujo Actividades de Inversión	(6.342)	(12.172)	(15.309)	(803)	(96)	(49)	(50)	(50)	(51)	(51)	(52)	213	(1.274)
Flujo Actividades de Financiamiento	3.164	(2.288)	7.692	8.244	832	(796)	(1.435)	(841)	(3.371)	(4.417)	(5.073)	6.143	5.820
Saldo Inicial de Efectivo	1.917	384	381	973	905	952	823	936	997	951	584	381	973
Flujo del periodo	(1.533)	(3)	592	(68)	47	(130)	113	61	(46)	(368)	228	(37)	509
Saldo Final de efectivo	384	381	973	905	952	823	936	997	951	584	812	344	1.482

ÍNDICES	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024 INTERANUAL	SEPTIEMBRE 2025
Meses												9	9
MÁRGENES													
Costo de Ventas / Ventas	90%	90%	86%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	81%	81%
Margen Bruto/Ventas	10%	10%	14%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	19%	19%
Utilidad Operativa / Ventas	0%	0%	3%	4%	4%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	7%
LIQUIDEZ													
Capital de trabajo (miles USD)	242	4.913	155	5.230	8.346	10.396	4.603	7.067	9.675	13.056	17.621	2.164	1.048
Prueba ácida	0,97	1,12	0,96	1,03	1,07	1,10	1,01	1,04	1,07	1,11	1,18	0,99	0,97
Índice de liquidez	1,01	1,16	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06	1,09	1,13	1,18	1,26	1,05	1,01
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	1.645	14.457	8.209	(7.509)	(689)	716	1.598	952	3.376	4.100	5.353	(6.392)	(4.037)
SOLVENCIA													
Pasivo total / Activo total	90%	89%	91%	91%	90%	88%	85%	83%	81%	78%	74%	90%	90%
Pasivo corriente / Pasivo total	74%	66%	84%	80%	78%	79%	89%	89%	89%	89%	89%	67%	81%
EBITDA / Gastos financieros	0,34	0,38	1,51	1,45	1,48	2,22	2,67	1,96	2,18	3,25	13,38	2,26	2,59
Años de pago con EBITDA (APE)	42,06	15,23	7,17	6,97	5,95	4,97	4,00	3,52	2,61	1,66	0,59	5,48	3,61
Años de pago con FLE (APF)	7,64	0,62	1,90	-	-	28,47	11,56	18,08	4,01	2,22	0,64	-	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	7.713	8.975	5.038	11.739	13.975	12.258	10.704	18.240	17.513	14.178	8.574	8.384	4.781
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,04	0,07	0,43	0,27	0,26	0,33	0,43	0,27	0,30	0,39	0,68	0,25	0,91
Capital social / Patrimonio	44%	54%	47%	49%	42%	35%	29%	25%	21%	18%	15%	39%	44%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	9,28	8,42	10,68	9,88	8,62	7,16	5,85	4,96	4,20	3,47	2,78	9,29	9,02
ENDEUDAMIENTO													
Deuda financiera / Pasivo total	28%	21%	25%	27%	26%	24%	22%	21%	17%	12%	5%	22%	26%
Deuda largo plazo / Activo total	10%	9%	8%	11%	12%	11%	3%	2%	1%	1%	0%	15%	9%
Deuda neta (miles USD)	12.559	9.035	15.606	21.936	21.900	20.385	18.481	17.216	13.520	9.094	3.408	15.461	21.036
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	9.262	4.399	(2.037)	(6.226)	(5.469)	(5.179)	(4.655)	(2.701)	(2.836)	(2.978)	(3.127)	2.804	(9.495)
RENTABILIDAD													
ROA	0%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	2%	3%	3%	4%	4%	5%
ROE	1%	9%	14%	13,57%	15%	17%	18%	14%	13%	14%	16%	38%	47%
EFICIENCIA													
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	12	51	(248)	(47)	(37)	(32)	(28)	(26)	(25)	(24)	(23)	(153)	(178)
Días de inventario	14	10	19	20	20	20	20	20	20	20	20	25	18
CxC relacionadas / Activo total	55,46%	59,90%	73,88%	75,41%	75,56%	75,81%	75,82%	75,96%	76,16%	76,58%	76,51%	71,41%	72,56%
Días de cartera CP	110	66	37	15	15	15	15	15	15	15	15	52	10
Días de pago CP	40	49	80	80	70	65	60	50	50	50	50	64	87

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024 INTERANUAL	SEPTIEMBRE 2025
Obligaciones con entidades financieras CP	4.853	2.934	5.580	4.599	6.253	6.050	15.100	14.975	12.596	8.600	4.138	1.810	7.840
Obligaciones emitidas CP	2.946	1.647	4.895	7.847	4.991	3.866	1.650	1.116	486	358	89	2.025	5.816
Obligaciones con entidades financieras LP	1.276	788	2.848	2.203	4.050	7.600	625	1.196	950	637	(0)	5.341	3.208
Obligaciones emitidas LP	3.889	4.054	3.263	8.200	7.565	3.700	2.050	933	447	89	-	6.637	5.661
Subtotal deuda	12.963	9.423	16.586	22.848	22.859	21.215	19.425	18.221	14.479	9.685	4.227	15.812	22.525
Efectivo y equivalentes al efectivo	383	381	973	905	952	823	936	997	951	584	812	344	1.481
Activos financieros disponibles para la venta	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8
Deuda neta	12.559	9.035	15.606	21.936	21.900	20.385	18.481	17.216	13.520	9.094	3.408	15.461	21.036

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024 INTERANUAL	SEPTIEMBRE 2025
Inventarios	1.378	1.266	2.282	2.940	3.381	3.787	4.165	4.374	4.592	4.822	5.063	2.733	3.037
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	11.801	9.381	5.124	2.594	2.983	3.341	3.675	3.859	4.052	4.255	4.467	7.008	2.001
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	3.917	6.247	9.443	11.760	11.833	12.306	12.496	10.934	11.481	12.055	12.657	6.937	14.534
NOF	9.262	4.399	(2.037)	(6.226)	(5.469)	(5.179)	(4.655)	(2.701)	(2.836)	(2.978)	(3.127)	2.804	(9.495)

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SEPTIEMBRE 2024 INTERANUAL	SEPTIEMBRE 2025
Obligaciones con entidades financieras CP	3.019	4.853	2.934	5.580	4.599	6.253	6.050	15.100	14.975	12.596	8.600	4.853	2.934
Obligaciones emitidas CP	4.215	2.946	1.647	4.895	7.847	4.991	3.866	1.650	1.116	486	358	2.946	1.647
(-) Gastos financieros	868	1.564	1.437	2.176	2.489	1.844	1.732	2.495	2.380	1.687	435	937	1.689
Efectivo y equivalentes al efectivo	389	388	980	912	960	830	943	1.005	959	591	819	351	1.489
SERVICIO DE LA DEUDA	7.713	8.975	5.038	11.739	13.975	12.258	10.704	18.240	17.513	14.178	8.574	8.384	4.781

La calificación otorgada por GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

EMISIÓN DE DEUDA, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBAL RATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBAL RATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GLOBAL RATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBAL RATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBAL RATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Literal g, h, i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 3, Artículo 2, Sección I, Capítulo I, Título XVIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Literales c, e y f, Numeral 1, Artículo 10 y en los Numerales 3, 4 y 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
INSTRUMENTO	Numeral 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN	Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Literal c, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
200% PATRIMONIO	Artículo 9, Capítulo I, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.



MINUTOCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 29 de abril del 2025

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante la “Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de Minutocorp S.A. al 31 de diciembre del 2024, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Minutocorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos los asuntos de nuestra auditoría
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes Tal como se menciona en las notas 2.21 y 25, los ingresos por servicios de construcción provistos por Minutocorp S.A., por su naturaleza, son reconocidos a lo largo del tiempo, y sobre la medición que la Compañía hace del progreso hacia el cumplimiento integral de la obligación de desempeño de los contratos con clientes. La Compañía al 31 de diciembre del 2024 generó ingresos provenientes de contratos suscritos con clientes por aproximadamente USD49.8 millones; esta área se considera un asunto significativo de auditoría debido al nivel de transaccionalidad y la significatividad que dicho rubro representa frente al contexto general de los estados financieros.	Para responder a esta área, nuestros principales procedimientos de auditoría consistieron en: • Entendimos el diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por la Administración para el reconocimiento de ingresos por desarrollo inmobiliario de unidades en construcción. • Inspeccionamos una muestra de los contratos vigentes durante el año 2024. En base a estos contratos realizamos pruebas de recálculo de los ingresos reconocidos en el ejercicio con base en los porcentajes de avance determinados. En función de los procedimientos aplicados validamos corte e integridad. • Inspeccionamos una muestra de los documentos de respaldo de los costos incurridos durante el año. • Seleccionamos una muestra de registros contables manuales asociados con el reconocimiento de ingreso con la finalidad de identificar posibles partidas inusuales que pudieran afectar el reconocimiento del ingreso. • Evaluamos las revelaciones relacionadas con el reconocimiento de ingresos en los estados financieros adjuntos.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

	Con base en los procedimientos de auditoría realizados para este rubro de los estados financieros, consideramos que los criterios y supuestos adoptados por la Administración de la Compañía, así como las revelaciones hechas en las notas explicativas, son razonables con los datos e información obtenidos.
--	---

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Minutocorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Christian Enríquez P.", enclosed within a blue circular stamp or seal.

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	980,095	387,782
Cuentas por cobrar a clientes	7	5,051,882	9,354,509
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	22	43,213,405	21,523,871
Otras cuentas por cobrar	8	379,111	289,741
Inventarios	9	2,281,669	1,265,680
Anticipos a proveedores	10	3,281,717	2,408,767
Impuestos por recuperar	21	93,184	65,842
Otros activos corrientes		<u>346,564</u>	<u>129,305</u>
Total activos corrientes (excluidos activos mantenidos para la venta)		55,627,627	35,425,497
Activos clasificados como mantenidos para la venta	13	<u>472,318</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		56,099,945	35,425,497
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	11	2,681,953	2,720,212
Propiedades de inversión	12	2,557,004	3,029,322
Activos Intangibles		318,015	224,041
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	22	10,921,727	9,283,690
Activos por derecho de uso	14	274,350	342,937
Otros activos no corrientes		8,000	8,000
Impuesto a la renta diferido	21	<u>410,436</u>	<u>393,841</u>
Total activos no corrientes		17,171,485	16,002,043
Total activos		<u>73,271,430</u>	<u>51,427,540</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID
EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:16:42 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
17:27:55 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Pasivos y Patrimonio	Nota	2024	2023
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Préstamos con instituciones financieras	15		5,580,467	2,934,378
Emisión de obligaciones y papel comercial	16		4,895,045	1,700,473
Cuentas por pagar a proveedores	17		9,442,874	6,247,272
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22		15,443,614	7,146,566
Otras cuentas por pagar	18		17,124,818	9,480,908
Anticipos de clientes	19		1,850,744	1,757,602
Pasivos por arrendamiento	14		91,172	73,661
Impuesto a la renta por pagar	21		140,621	115,101
Otros impuestos por pagar	21		408,997	307,930
Beneficios a empleados	20		966,453	748,247
Total pasivos corrientes			55,944,805	30,512,138
Pasivos no corrientes				
Préstamos con instituciones financieras	15		2,847,556	788,259
Emisión de obligaciones y papel comercial	16		3,262,862	4,053,583
Cuentas por pagar a proveedores	17		3,701,489	3,533,868
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22		672,068	6,491,183
Pasivos por arrendamiento	14		405,504	496,676
Beneficios a empleados	20		161,468	90,481
Total pasivos no corrientes			11,050,947	15,454,050
Total pasivos			66,995,752	45,966,188
Patrimonio				
Capital social	23		2,968,094	2,968,094
Reservas			546,186	529,425
Superávit por revaluación			1,402,092	1,402,092
Resultados acumulados			1,359,306	561,741
Total patrimonio			6,275,678	5,461,352
Total pasivos y patrimonio			73,271,430	51,427,540

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:16:56 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
17:28:10 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos procedentes de contratos con clientes	22 y 25	49,805,490	50,809,443
Costos por servicios de construcción	27	<u>(42,654,808)</u>	<u>(45,774,960)</u>
Utilidad bruta		7,150,682	5,034,483
Gastos de administración	27	(3,777,962)	(3,336,948)
Gastos de venta	27	(3,760,826)	(2,195,249)
Otros ingresos, neto	26	<u>1,869,028</u>	<u>548,273</u>
Utilidad operativa		1,480,922	50,559
(Gastos) ingresos financieros, neto	28	<u>(244,670)</u>	<u>731,125</u>
Utilidad neta antes del impuesto a la renta		1,236,252	781,684
Impuesto a la renta	21	<u>(384,407)</u>	<u>(270,710)</u>
Utilidad neta del año		851,845	510,974
<u>Otros resultados integrales</u>			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio (Pérdidas) Ganancias actuariales	20	<u>(33,793)</u>	<u>25,043</u>
Otro resultado integral, neto de impuestos		(33,793)	25,043
Total resultado integral del año		818,052	536,017

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:17:08 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
17:28:26 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Superávit por revaluación	Resultados acumulados		
			Reserva legal	Reserva facultativa		Por adopción inicial NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2023	2,240,000	728,094	2,696	548,567	1,402,092	385	123,501	5,045,335
Aumento de capital								
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 3 de abril del 2023								
Apropiación de reserva legal	-	-	3,162	-	-	-	(3,162)	-
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 30 de octubre del 2023								
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(25,000)	-	-	25,000	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	25,043	25,043
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	510,974	510,974
Saldos al 31 de diciembre del 2023	2,968,094	-	5,858	523,567	1,402,092	385	561,356	5,461,352
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 19 de marzo del 2024								
Apropiación de reserva legal	-	-	16,761	-	-	-	(16,761)	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	(33,793)	(33,793)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	851,845	851,845
Otros menores	-	-	-	-	-	-	(3,726)	(3,726)
Saldos al 31 de diciembre del 2024	2,968,094	-	22,619	523,567	1,402,092	385	1,358,921	6,275,678

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:17:21 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
17:29:12 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2024	2023
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta del año antes del impuesto a la renta		1,236,252	781,684
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades y equipos	11	475,978	404,381
Baja de propiedades y equipos, neto	11	8,817	154,801
Depreciación de activos por derecho de uso	14	68,587	68,587
Amortización de activos intangibles		50,162	39,854
Deterioro de cuentas por cobrar a clientes	7	73,641	10,431
Provisión por Jubilación y desahucio	20	48,294	45,441
Provisión por participación a trabajadores	20	218,162	138,286
Intereses por pagar en obligaciones financieras		97,228	39,784
Intereses por pagar en emisión de obligaciones		31,248	53,582
Interés por arrendamiento	14	50,115	56,206
		<u>2,358,484</u>	<u>1,793,037</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		4,139,616	2,509,831
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(9,015,820)	8,529,974
Inventarios		(609,538)	112,130
Anticipos a proveedores		(872,950)	529,740
Impuestos por recuperar		(27,342)	418,817
Otros activos corrientes		(217,259)	172,242
Cuentas por pagar a proveedores		3,363,223	1,878,377
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,642,933	2,039,096
Anticipos de clientes		93,142	(946,993)
Otras cuentas por pagar		7,643,731	(2,376,046)
Otros impuestos por pagar		101,067	103,652
Beneficios a empleados		<u>92,959</u>	<u>88,115</u>
		<u>8,692,246</u>	<u>14,851,972</u>
Pago de participación de trabajadores	20	(92,915)	(5,692)
Pago de jubilación patronal y desahucio	20	(11,100)	(10,306)
Pago de impuesto a la renta	21	(379,029)	(498,974)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>8,209,202</u>	<u>14,337,000</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	11	(852,987)	(1,024,978)
Préstamos entregados a relacionadas	22	(14,311,751)	(10,574,422)
Adiciones netas de intangibles		(144,136)	(102,275)
Adiciones netas de propiedades de inversión	12	-	(483,678)
Venta de activos mantenidos para la venta		-	15,604
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(15,308,874)</u>	<u>(12,169,749)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos con instituciones financieras		7,708,720	2,457,382
Efectivo pagado por préstamos con instituciones financieras		(2,354,493)	(4,513,890)
Efectivo recibido por préstamos con relacionadas	22	835,000	1,526,000
Efectivo recibido por emisión de obligaciones y papel comercial		3,000,000	4,383,475
Efectivo pagado por emisión de obligaciones y papel comercial		(113,526)	(5,079,233)
Pago por intereses en obligaciones financieras		(746,069)	(389,370)
Pago por intereses en emisión de obligaciones		(513,871)	(438,161)
Pagos de pasivos por arrendamientos	14	(123,776)	(114,608)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>7,691,985</u>	<u>(2,168,405)</u>
Aumento neto (Disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo		592,313	(1,154)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>387,782</u>	<u>388,936</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>980,095</u>	<u>387,782</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:17:34 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
17:29:32 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Minutocorp S.A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida el 5 de junio del 2006, con el objeto de dedicarse a la construcción, reparación, remodelación, decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea, aeropuertos, obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en la ciudad de Samborondón, en el Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 ½ vía a Samborondón.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el personal total de la Compañía es de 675 y 631 empleados, respectivamente.

1.2 Situación económica del país

La economía mundial continúa su lenta recuperación tras la pandemia y la guerra Ucrania – Rusia; adicionalmente, varios países de América del Sur fueron golpeados por una temporada de sequía que ocasionó un incremento en el precio de los alimentos. El panorama en la región podría empeorar derivado de posibles nuevos efectos asociados con el cambio climático y posibles tensiones geopolíticas.

En el año 2024, Ecuador enfrentó desafíos importantes vinculados con la crisis de seguridad y crisis energética que ocasionaron cortes de suministro de energía en todo el país producto de una de las sequías más fuertes de los últimos años y de la dependencia en las hidroeléctricas que no se encuentran operando a su máxima capacidad. Varias entidades y familias a nivel nacional se han visto afectadas por esta problemática, las cuales han obligado a tomar medidas alternativas para seguir operando. El Gobierno ha implementado acciones importantes para hacer frente a esta situación entre las que se incluye el incremento de la tarifa del IVA que pasó del 12% al 15%, se incrementó el porcentaje del Impuesto a la Salida de Divisas ISD de 3.5% al 5%, reducción y focalización de subsidios, establecimiento de una contribución especial, entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos materiales en las operaciones de la Compañía, las cuales se han mantenido con relativa normalidad en el año 2024.

1.3 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 2 de abril del 2025 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES POTENCIALMENTE MATERIALES

A continuación, se describen las políticas contables potencialmente materiales adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), vigentes al 31 de diciembre del 2024, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades y equipos que se miden a su importe revaluado y los beneficios a empleados a largo plazo a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son materiales para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas, enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2024:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Enmiendas a NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes con convenants	Aclaran que los covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo, como corrientes o no corrientes, en el período sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del período de reporte. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en el período de reporte, esto afectará la clasificación como corrientes y no corrientes incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después del período sobre el que se informa.	1 de enero 2024
Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor - arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor - arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.	1 de enero 2024
Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7	Establecen nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), el objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.	1 de enero 2024

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

En noviembre de 2021, la Fundación IFRS creó el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB), mismo que ha desarrollado y publicado los siguientes estándares:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIIF S1 Requisitos generales para divulgación de información relacionada con la sostenibilidad información financiera	La NIIF S1 requiere que una entidad revele información sobre todos los riesgos relacionados con la sostenibilidad y oportunidades que se podrían esperar afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a la financiación o costos de capital a corto, mediano o largo plazo.	(*)
NIIF S2 Divulgaciones relacionadas con el clima	La NIIF S2 requiere que una entidad revele información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima y su posible afectación en los flujos de efectivo de la entidad.	(*)

(*) El regulador en Ecuador aún debe confirmar formalmente el mecanismo de aplicación de estos estándares, así como su fecha de implementación.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2024, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad	En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para añadir requisitos que ayuden a las entidades a determinar si una moneda es convertible a otra moneda y el tipo de cambio al contado que se debe utilizar cuando no lo es. Antes de estas modificaciones, la NIC 21 establecía el tipo de cambio que se debe utilizar cuando la falta de convertibilidad es temporal, pero no qué hacer cuando la falta de convertibilidad no es temporal.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025
Modificaciones a la clasificación y medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i> y a la NIIF 7 <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones</i> , para responder a preguntas recientes que surgen en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones consisten en: i) aclarar la fecha de reconocimiento y des reconocimiento de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo, ii) aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple únicamente el criterio de pagos de capital e intereses (SPPI), iii) añadir nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG), iv) actualizar las revelaciones para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI).	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros	Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en estados financieros, que reemplaza a la NIC 1, con foco en las actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos introducidos en la NIIF 18 están relacionados a: i) la estructura del estado de resultados con subtotales definidos, ii) requisito para determinar la estructura resumida más útil para presentar los gastos en el estado de resultados, iii) revelaciones requeridas en una sola nota dentro de los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de ganancias o pérdidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y iv) principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027
NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar	Esta nueva norma funciona junto con otras Normas de Contabilidad NIIF. Una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de revelación; y aplica en su lugar los requisitos de revelación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de revelación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias elegibles. Una subsidiaria es elegible si: i) no tiene responsabilidad pública; y ii) tiene una Matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027
Mejoras anuales a las IFRS - Volumen 11	NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Contabilidad de coberturas por una entidad que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, guía de implementación de la NIIF 7 Instrumentos Financieros, información a revelar sobre las diferencias diferidas entre el valor razonable y el precio de transacción e Información a revelar sobre el riesgo crediticio. NIIF 9 Instrumentos Financieros: baja en cuentas de los pasivos por arrendamiento financiero, precio de la transacción. NIIF 10 Estados Financieros Consolidados: determinación de un "agente de facto", NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo Método del costo.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026, su aplicación anticipada en permitida

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto material en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones, excepto por la NIIF 18, en la cual la Administración de la Compañía va a establecer un plan por el cambio de estructura en los estados financieros para llegar a la fecha de implementación.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros y notas adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América y han sido redondeados a la unidad monetaria superior sin considerar decimales.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior y compañías relacionadas se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen los resultados del ejercicio; sin embargo, la Compañía a la fecha no mantiene transacciones y saldos con moneda extranjera.

2.4 Información por segmentos

La Administración de la Compañía define los segmentos de negocio con base en informes utilizados para la toma de decisiones estratégicas por los miembros de la Gerencia clave de la Compañía. Los miembros clave de la Gerencia consideran las operaciones de Minutocorp S.A. como un único segmento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera las operaciones de construcción de toda clase de obra civil, reparación, remodelación, como un solo segmento.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.6 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro "Otros ingresos, neto" junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otros resultados integrales:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en el rubro "Otros ingresos, neto." Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en el rubro "Otros ingresos, neto". Las pérdidas por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en el rubro “otros ingresos, neto” en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar a clientes”, las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas” y las “Otras cuentas por cobrar”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6.1).

Efectivo y equivalente de efectivo

Ver Nota 2.5

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes por los avances de obra en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar a clientes cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 60 días y vencimientos de acuerdo a los convenios de cobro suscritos con clientes. No existen montos materiales de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponden principalmente a avance de obra, anticipos entregados y préstamos otorgados a compañías relacionadas que devengan intereses a tasas de mercado, se clasifican en el activo corriente excepto por los de vencimientos mayores a los 12 meses contados de la fecha del estado de situación financiera. Las transacciones comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 60 días.

Los ingresos por intereses se presentan en el rubro “(Gastos) ingresos financieros, neto”.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el período en que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.6.1 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar a clientes la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

2.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los "Préstamos con instituciones financieras", la "Emisión de obligaciones y papel comercial", las "Cuentas por pagar a proveedores", las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas", las "Otras cuentas por pagar", y los "Pasivos por arrendamientos". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos con instituciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción en caso de ser materiales, pues están contratados y emitidas a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en los resultados del ejercicio bajo el rubro "(Gastos) ingresos financieros, neto".

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera y por los créditos revolventes, mismos que se refieren a líneas de crédito mantenidas con un cupo fijo y se renuevan conforme a los pagos realizados, los cuales se presentan en el pasivo no corriente.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Emisión de obligaciones y papel comercial

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos en caso de ser significativos, y se registran a su costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados calculados se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro “(Gastos) ingresos financieros, neto”, en el período en que se devengan.

Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar a proveedores se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar a proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Corresponden principalmente a préstamos y anticipos recibidos para la construcción de los proyectos. Se liquidan en el corto y largo plazo y contractualmente no devengan intereses; por lo cual se presentan a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. La Administración de la Compañía ha evaluado y considera que el impacto del interés implícito no es un monto material para los estados financieros tomados en su conjunto.

Otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de la Compañía, tal como se establece en los contratos de prestación de servicio de comercialización celebrados.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos por arrendamientos

Ver Nota 2.15

2.8 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la factura de acuerdo al avance de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.9 Inventarios

Los inventarios de materiales o bienes para la construcción se registran al costo o a su costo de reposición el que resulte mayor. El costo de las materias primas y los insumos para la construcción están compuesto por los costos de adquisición y otros costos incurridos para dejar los materiales en las ubicaciones y condiciones necesarias para su uso, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de las materias primas y los insumos para la construcción se determina usando el método promedio ponderado.

El costo de reposición es el costo menor entre el costo promedio ponderado y el costo actual de reemplazar el inventario por otro de las mismas características.

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

2.10 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta y no a través del uso continuo y una venta, se considera altamente probable. Se miden al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, excepto activos como impuesto sobre la renta diferido, activos derivados de los beneficios a empleados, activos financieros y propiedades de inversión que se registran al valor razonable y derechos contractuales de contratos de seguros que están específicamente exentos de este requisito.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior del activo al valor razonable menos los costos de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento subsecuente en el valor razonable menos los costos de venta de un activo, pero que no exceda cualquier pérdida por deterioro acumulada previamente reconocida. Una ganancia o pérdida no reconocida previamente en la fecha de venta del activo no corriente se reconoce en la fecha de baja.

Los activos no corrientes no se amortizan o deprecian mientras se clasifican como mantenidos para la venta. Intereses y otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta, continúan reconociéndose.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y los activos de un grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta se presentan por separado de los demás activos del estado de situación financiera. Los pasivos de un grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta se presentan por separado de otros pasivos en el estado de situación financiera.

Incluyen terrenos mantenidos por la Compañía y que la Administración por medio de un plan formal de disposición espera realizar su venta en un período menor a 12 meses.

2.11 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes materiales identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades y equipos, y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las vidas útiles estimadas de los años 2024 y 2023 de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Años</u>
Instalaciones	10
Equipo de computación	3
Muebles, equipos y maquinarias	10
Vehículos	5
Otros equipos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio.

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Método de revaluación. - Después del reconocimiento inicial, terrenos son presentados a sus importes revaluados. Las revaluaciones se efectúan periódicamente cada 2 años.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipos, excepto si este aumento incluye el reverso de una revaluación previa que disminuyó el valor del mismo activo con cargo a resultados, en cuyo caso se registra como una ganancia en el estado de resultados hasta por el valor de la pérdida previamente registrada. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos es registrada en resultados del año en la medida en que exceda al saldo de la reserva por revaluación surgida en revaluaciones previas efectuadas al activo.

Cuando el uso de los terrenos cambia de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja o disposición en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento, en el caso de ser un activo calificable. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificable (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación y deterioro en caso de producirse. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil. Los terrenos no se deprecian.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan periódicamente cada 2 años.

2.13 Activos intangibles

Los activos intangibles que tienen una vida útil definida se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición de licencias de software.

La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada (3 - 7 años).

2.14 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación y amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.15 Arrendamientos

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

<u>No.</u>	<u>Tipo</u>	<u>Canon de arrendamiento</u>	<u>Período de arrendamiento</u>	<u>Año de terminación</u>	<u>Tasa Descuento</u>	<u>Plazo Años</u>
1	Oficina	5,000	31/12/2018	31/12/2028	9.33%	10
2	Oficina	1,500	31/12/2018	31/12/2028	9.33%	10

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la Compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúan un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía:

- Usa una tasa calculada partiendo desde una tasa libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito de los arrendamientos mantenidos por la Compañía. (en caso no existan financiamientos recientes)

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 9,33% al año, que corresponde al cálculo de la tasa promedio de endeudamiento de la Compañía, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado a los resultados en el período del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada período.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, comprendiendo los siguiente:

- Medición inicial del pasivo de arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio del contrato menos cualquier incentivo recibido.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el período menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en los resultados del ejercicio. Los arrendamientos de corto plazo son aquellos con una duración de 12 meses o menos.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

2.16 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del ejercicio, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador o si la compañía ha incumplido su deber de informar sobre su composición societaria, y se reduce en 10 puntos porcentuales para los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas calificados como prioritarios, de atención a las personas con discapacidad, deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación o por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, según corresponda y, de 8 puntos porcentuales en el resto de programas.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía calculó su impuesto a la renta aplicando una tasa del 25% sobre las utilidades gravables debido a que no tiene accionistas domiciliados en paraísos fiscales ni tampoco ha reinvertido sus utilidades.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.17 Beneficios a empleados

a) Corrientes: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) No corrientes (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 5.90% anual

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

equivalente a la tasa promedio de los bonos de corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de América, estimación cambiada prospectivamente a partir del año 2024. los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento. En el año 2023, la estimación utilizada por la Compañía fue de 9.64% considerando los Bonos del mercado Ecuatoriano en dicho año.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.18 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Durante el año 2024 mediante acta de Junta General de Accionista de fecha 19 de marzo de 2024 se autorizó la apropiación de la reserva legal por USD16,761. Durante el año 2023 mediante acta de Junta General de Accionistas de fecha 3 de abril del 2023 se autorizó la apropiación de la reserva legal por USD3,162.

Facultativa

Esta reserva es apropiada de las utilidades y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionista de la Compañía.

Mediante acta de junta de accionista de fecha 30 de octubre de 2023 se autorizó la transferencia por USD25,000 de reservas facultativas a utilidades acumuladas.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.19 Superávit por revaluación

Corresponde al efecto de las revaluaciones de los terrenos. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

2.20 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

2.21 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito y convenios de cobro, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

Ingresos por servicios de construcción

Los ingresos comprenden el valor razonable por servicios de construcción neto de impuestos a las ventas y servicios. Los ingresos de la Compañía se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que la

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

obra contratada avanza en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y avance de obra.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen durante el período del mismo por referencia al grado de realización. Los costos del contrato se reconocen como costos o gastos por referencia al grado de avance de la actividad del contrato en la fecha de cierre del ejercicio. Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder el total de ingresos ordinarios, también conocido como contrato oneroso, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como gasto.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen solo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sean probables de recuperar.

Las variaciones en el trabajo contratado, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en los ingresos del contrato siempre que hayan acordado con el cliente y se puedan medir de forma fiable. Estos ingresos están normados por lo establecido en cláusulas contractuales, y por ende el ingreso se reconoce en el momento en que la totalidad de dichas condiciones hayan sido cumplidas y aceptadas por las partes.

La Compañía utiliza el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe de ingresos adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina considerando los costos del contrato incurridos a la fecha del balance como un porcentaje de los costos estimados totales presupuestados para cada contrato.

El porcentaje de realización antes señalado se aplica a los ingresos presupuestados del contrato y el valor así estimado se compara con lo facturado al cliente hasta la fecha y la diferencia a favor se registra en las cuentas por cobrar bajo el rubro “Cuentas por cobrar a clientes” con contrapartida en los ingresos del año.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la presentación de la planilla de avance de obra a lo largo del tiempo.

Servicios de asesoría en proyectos de construcción

Los ingresos por servicios de asesoría comprenden asesoramiento técnico y comercial, diseño de proyecto, asesoramiento de marketing y servicios de gerencia proporcionados principalmente a las compañías relacionadas.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. ESTIMACIONES CONTABLES Y JUICIOS CRÍTICOS

Las estimaciones contables y los juicios críticos se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la Compañía y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

Las áreas que involucran estimaciones contables y juicios críticos son:

- Vida útil estimada de propiedades y equipos, propiedades de inversión y activos intangibles;
- Valor razonable de propiedades y equipos y propiedades de inversión;
- Deterioro de cuentas por cobrar a clientes;
- Reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos;
- Estimación de la obligación por pensiones de beneficios definidos;
- Reconocimiento de ingresos y costos.

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones contables y juicios críticos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables materiales son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Vida útil de propiedades y equipos, propiedades de inversión y activos intangibles: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. Ver Notas 2.11, 2.12 y 2.13.
- Estimación de valores razonables de las propiedades y equipos y propiedades de inversión: La determinación del valor razonable de los terrenos producto de la aplicación del modelo del costo revaluado y valor razonable, Ver Notas 2.11 y 2.12.
- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes: La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 8 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación. Ver Nota 2.6.1.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados de acuerdo a NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, y no tiene considerado realizar venta de los terrenos. Ver Nota 2.16.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.17.
- Reconocimiento de ingresos y costos: los ingresos se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que las obras contratadas avanzan en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y construcción de la obra. Ver Nota 2.21.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos medioambientales, riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por Administración de la Compañía en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo Minutocorp siguiendo las políticas y procedimientos establecidas, a efectos de minimizar cualquier impacto material. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Estrategia de administración de los riesgos financieros medioambientales:

La Administración de la Compañía considera que no está expuesta de forma material a riesgos financieros que surgen de los cambios climáticos y del medio ambiente en las operaciones y su objeto social (Ver Nota 1), por lo cual considera como bajo el riesgo medioambiental.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Riesgo de mercado:

El objetivo de la Administración de la Compañía es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) Riesgo cambiario

Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en dólares de los Estados Unidos de América, por tanto, no tiene exposición al riesgo cambiario.

ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros, sin embargo, la Administración no considera que no se encuentra expuesta de forma relevante sobre este riesgo de tasa de interés.

c) Riesgo de crédito:

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Excluyendo los valores con las compañías relacionadas que representan el 79.19% (2023: 58.12%) de los ingresos de la Compañía, existen solo 1 cliente (2023: 2 clientes) que tienen una concentración individual mayor al 20% de las ventas de la Compañía. Si tomamos en cuenta los 10 clientes con el mayor peso de la cartera estos suman el 91% (2023: 93%). La cartera está materialmente diversificada. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre del 2024 y 2023, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye análisis de estados financieros y resultados, calificaciones externas, cuando están disponibles en el ambiente en que desarrollan sus operaciones comerciales, y en algunos casos, basados en referencias bancarias.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan un monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 18 meses y periódicamente se hacen revisiones de la posición de cartera de la Compañía y de los clientes atrasados.

Adicionalmente, la Compañía minimiza el riesgo de pérdidas por incobrabilidad mediante garantías bancarias o prendarias, cartas de crédito, pólizas de acumulación, letras de cambio y pagarés. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías reales adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración de la Compañía, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

En la actualidad, la Compañía cuenta con 90 clientes (2023: 86 clientes), el crédito se concede en según acuerdo entre las partes.

i) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de “AAA-”. El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento.

Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>2024</u>	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras (1)	6,052,495	3,561,768	9,614,263
Emisión de obligaciones y papel comercial (1)	5,341,714	3,695,969	9,037,683
Cuentas por pagar proveedores	9,442,874	3,701,489	13,144,363
Cuentas por pagar compañías relacionadas	15,443,614	672,068	16,115,682
Otras cuentas por pagar	17,124,818	-	17,124,818
Pasivos por arrendamiento (1)	133,678	468,691	602,369
Total	<u>53,539,193</u>	<u>12,099,985</u>	<u>65,639,178</u>
<u>2023</u>	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras (1)	3,058,714	891,187	3,949,901
Emisión de obligaciones y papel comercial (1)	2,070,528	4,660,026	6,730,554
Cuentas por pagar proveedores	6,247,272	3,533,868	9,781,140
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7,146,566	6,491,183	13,637,749
Otras cuentas por pagar	9,480,908	-	9,480,908
Pasivos por arrendamiento (1)	123,776	602,369	726,145
Total	<u>28,127,764</u>	<u>16,178,633</u>	<u>44,306,397</u>

(1) Incluye los costos financieros (intereses) necesarios para liquidar estos pasivos.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo los préstamos con instituciones financieras, la emisión de obligaciones y papel comercial, las cuentas por pagar a proveedores, las cuentas por pagar a compañías relacionadas, las otras cuentas por pagar y los pasivos por arrendamientos) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2024 y 2023 fueron los siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Préstamos con instituciones financieras	8,428,023	3,722,637
Emisión de obligaciones y papel comercial	8,157,907	5,754,056
Cuentas por pagar a proveedores	13,144,363	9,781,140
Otras cuentas por pagar	17,124,818	9,480,908
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16,115,682	13,637,749
Pasivos por arrendamiento	496,676	570,337
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	<u>(980,095)</u>	<u>(387,782)</u>
Deuda neta	62,487,374	42,559,045
Total patrimonio neto	<u>6,275,678</u>	<u>5,461,352</u>
Capital total	<u>68,763,052</u>	<u>48,020,397</u>
Ratio de apalancamiento	91%	89%

Durante el ejercicio del 2024, la estrategia de la Compañía no ha variado respecto al 2023 y continúa con la financiación con fondos propios y de terceros.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	980,095	-	387,782	-
Cuentas por cobrar a clientes	5,051,882	-	9,354,509	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	43,213,405	10,921,727	21,523,871	9,283,690
Otras cuentas por cobrar	379,111	-	289,741	-
Total activos financieros	<u>49,624,493</u>	<u>10,921,727</u>	<u>31,555,903</u>	<u>9,283,690</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con instituciones financieras	5,580,467	2,847,556	2,934,378	788,259
Emisión de obligaciones y papel comercial	4,895,045	3,262,862	1,700,473	4,053,583
Cuentas por pagar a proveedores	9,442,874	3,701,489	6,247,272	3,533,868
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	15,443,614	672,068	7,146,566	6,491,183
Otras cuentas por pagar	17,124,818	-	9,480,908	-
Pasivos por arrendamiento	91,172	405,504	73,661	496,676
Total pasivos financieros	<u>52,577,990</u>	<u>10,889,479</u>	<u>27,583,258</u>	<u>15,363,569</u>

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable de instrumentos financieros

- El valor en libros de efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto y largo plazo de estos instrumentos.
- En lo que respecta a los pasivos con instituciones financieras y emisión de obligaciones y papel comercial existen pasivos a corto y largo plazo con tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 6.50% al 12.52% (2023: 6.50% al 10.58%) las cuales son equivalentes a las tasas de mercado, por lo cual se aproxima a su valor razonable.
- Los pasivos por arrendamiento devengan tasas de intereses de mercado según el Banco Central del Ecuador del 9.33%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caja	4,806	5,003
Bancos (1)	967,980	376,034
Inversiones temporales	7,309	6,745
	<u>980,095</u>	<u>387,782</u>

- (1) Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo cuentan con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (2)</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA / AA+	AAA / AA+
Banco de Machala S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (2) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, respectivamente.

7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cientes (1)	2,251,016	5,865,234
Porcentaje de realización POC no facturado (2)	2,070,494	2,734,903
Permutas (3)	746,260	631,410
Fondo de garantía (4)	56,255	149,448
Estimación de cuentas incobrables (5)	(72,143)	(26,486)
	<u>5,051,882</u>	<u>9,354,509</u>

- (1) A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
Por vencer	52,763	2%	-	-
Vencidas				
1 a 30 días	497,120	23%	326,647	6%
31 a 60 días	100,524	5%	157,548	3%
61 a 120 días	92,230	4%	185,184	3%
121 a 250 días	313,529	14%	122,794	2%
251 a 365 días	1,194,850	54%	5,073,061	86%
	<u>2,198,253</u>	100%	<u>5,865,234</u>	100%
Total	<u>2,251,016</u>	100%	<u>5,865,234</u>	100%

- (2) Corresponde al porcentaje de realización de la obra estimado utilizando “el método del porcentaje de realización.” Los costos relacionados a este porcentaje de realización de obra se encuentran pendientes de certificar por parte de los fiscalizadores de los contratos y de facturar. Durante el primer bimestre del período 2025 se han facturado USD445,967 (2023: USD 1,591,380) respecto a las planillas de avance de obras pendientes de facturación mantenidas al 31 de diciembre del 2024 y 2023.
- (3) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a saldos por cobrar de 7 clientes (2023: 4 clientes) que entregarán bienes como forma de pago de la deuda. Los bienes por adquirir de las permutas pactadas respecto a las cuentas por cobrar mantenidas se miden al importe en libros del bien recibido, debido a que corresponden a permutas de carácter no comercial.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(4) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde principalmente a valores por cobrar que están sujetos a la garantía por la construcción de casas con el cliente Meisterblue Cía. Ltda.

(5) El movimiento de la provisión es:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	26,486	16,055
Adiciones (1)	73,641	10,431
Bajas y reversos	(27,984)	-
Saldo final	<u>72,143</u>	<u>26,486</u>

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre del 2024 y 2023. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias la Compañía estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichas ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con del Grupo.

2024

	Vigente	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 120 días	Entre 121 y 250 días	Entre 251 y 365 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0%	1%	1%	2%	3%	5%	
Cuentas por cobrar clientes	52,763	497,120	100,524	92,230	313,529	1,194,850	2,251,016
	-	4,971	1,005	1,845	9,406	54,917	72,143

2023

	Vigente	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 120 días	Entre 121 y 250 días	Entre 251 y 365 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0%	0%	0%	0%	0%	0.52%	
Cuentas por cobrar clientes	-	326,647	157,548	185,184	122,794	5,073,061	5,865,234
	-	-	-	-	-	26,486	26,486

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Préstamos a terceros	263,746	117,386
Préstamos a empleados	96,187	155,858
Otros menores	19,178	16,497
	<u>379,111</u>	<u>289,741</u>

9. INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Materiales y bienes para la construcción (1)	2,190,231	1,209,853
Importaciones en tránsito	11,087	24,235
Otros	80,351	31,592
	<u>2,281,669</u>	<u>1,265,680</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2024, comprende principalmente materiales para la ejecución de las obras como Ribera del Buijo, Almax Center, Almax Plus, entre otras obras; y, al 31 de diciembre de 2023 correspondía a obras como: Almax 3, Villas del Rey (Torres), Ribera del Buijo, Jardines del Buijo, residencias de alta gama, entre otras obras.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

10. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde a anticipos a proveedores por compras de materiales de construcción y servicios de gerencias de proyectos, composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Traselec S.A.	286,674	122,857
Recubrimientos Piedras Naturales S.A. Repiena	270,685	-
Construrbes S.A.S.	234,412	264,178
Ceanfuxcorp S.A.	229,406	-
Ielmesa S.A. Ingenieria Electrica y Mecanica	162,170	14,797
Grupoluv S.A.	157,391	146,460
Coheco S.A.	142,366	11,181
Desarrollos Integrales Eléctricos Desinelec S.A.	134,800	120,234
Century Union Hongkong Limited	127,500	12,960
Remodularsa S.A.	121,530	-
Doco Sommer Iberica Slu	116,539	86,523
Multitecnos S.A.	116,364	40,891
Vepsacorp Vidrios Y Espejos Del Pacifico S.A.	33,316	51,054
Testa Ferrari Aldo Raniero	19,650	10,066
Estructuras Cklaere S. A.	15,546	4,734
Polykret Construcciones Polykretconstru Cia.Ltda.	4,354	2,691
Gustavo Camacho Comercio y Seguridad S.A.	1,908	107,844
Kubiec S.A.	1,187	12,113
Llerena Nuñez Galo Mauricio	373	18,995
Forsa S.A.	-	204,138
Motores y Tractores Motrac S.A.	-	110,357
Productos de Aceros Prosteel S. A.	-	37,848
Proproyecsa Promotora De Proyectos S.A.	-	13,247
Santos Reyes Jacinto Brinner	-	3,822
Otros	1,105,546	1,011,777
	<u>3,281,717</u>	<u>2,408,767</u>

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de Propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Terrenos	Instalaciones	Equipo de computación	Muebles, equipos y maquinarias	Vehículos	Otros	Total
Al 1 de enero del 2023							
Costo	105,150	4,626	181,377	1,066,078	817,673	807,541	2,982,445
Depreciación acumulada	-	(2,428)	(76,300)	(245,808)	(293,071)	(110,422)	(728,029)
Valor en libros	105,150	2,198	105,077	820,270	524,602	697,119	2,254,416
Movimientos 2023							
Adiciones (1)	-	77,770	66,199	508,354	371,751	904	1,024,978
Bajas (costo) (2)	-	-	(5,908)	(2,399)	(200,896)	(210)	(209,413)
Bajas (depreciación)	-	-	2,624	100	51,888	-	54,612
Reclasificaciones	-	-	106	(106)	-	-	-
Depreciación del año	-	(6,944)	(63,954)	(125,219)	(141,727)	(66,537)	(404,381)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2023	105,150	73,024	104,144	1,201,000	605,618	631,276	2,720,212
Al 31 de diciembre del 2023							
Costo o valor revaluado para terrenos	105,150	82,396	241,774	1,571,927	988,528	808,235	3,798,010
Depreciación acumulada	-	(9,372)	(137,630)	(370,927)	(382,910)	(176,959)	(1,077,798)
Valor en libros	105,150	73,024	104,144	1,201,000	605,618	631,276	2,720,212
Movimientos 2024							
Adiciones (1)	-	8,696	31,112	490,989	322,190	-	852,987
Bajas (costo) (2)	-	-	(7,449)	-	(117,955)	-	(125,404)
Bajas (depreciación)	-	-	2,893	-	39,178	-	42,071
Reclasificaciones	-	-	-	(19,983)	19,983	-	-
Transferencias hacia inventarios (3)	-	-	-	-	-	(406,451)	(406,451)
Transferencias (depreciación)	-	-	-	-	-	74,516	74,516
Depreciación del año	-	(8,312)	(63,286)	(171,475)	(183,303)	(49,602)	(475,978)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2024	105,150	73,408	67,414	1,500,531	685,711	249,739	2,681,953
Al 31 de diciembre del 2024							
Costo o valor revaluado para terrenos	105,150	91,092	265,437	2,042,933	1,212,746	401,784	4,119,142
Depreciación acumulada	-	(17,684)	(198,023)	(542,402)	(527,085)	(152,045)	(1,437,189)
Valor en libros	105,150	73,408	67,414	1,500,531	685,711	249,739	2,681,953

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (1) Al 31 de diciembre del 2024, comprende principalmente a la adquisición de la máquina de pisos por USD200,888; martillo hidráulico por USD31,700; y seis vehículos por USD229,490. Al 31 de diciembre de 2023, comprendía principalmente la adquisición de dos retroexcavadoras por USD160,000; dos bombas de hormigón por USD 134,587; y, máquina de cubiertas por USD 64,742. Al 31 de diciembre de 2023, comprende principalmente la adquisición de dos retroexcavadoras por USD160,000; dos bombas de hormigón por USD134,587; y, máquina de cubiertas por USD64,742.
- (2) Al 31 de diciembre del 2024, comprende principalmente a baja por venta de tres vehículos por USD117,955 (2023: USD200,896).
- (3) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a transferencia de otras propiedades (formaletas) como parte de inventarios por USD406,451

Al 31 de diciembre del 2024, la Compañía mantiene terrenos en garantías por aproximadamente USD3,003,518 producto de los préstamos adquiridos con instituciones financieras, ver Nota 15.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	3,029,322	2,545,644
Adiciones (1)	-	483,678
Transferencias hacia activos no corrientes mantenidos para la venta (2)	(472,318)	-
Saldo final	<u>2,557,004</u>	<u>3,029,322</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2023, correspondía principalmente a compra de terrenos ubicados en la ciudad de Milagro destinado inicialmente para proyectos inmobiliarios adquiridos principalmente para generar plusvalía.
- (2) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a transferencias realizadas al rubro de activos clasificaciones como disponibles para la venta que comprenden los terrenos ubicados en la ciudad de Milagro, de acuerdo con el objetivo actual de la Administración de la Compañía es realizarlos por medio de su disposición y ventas.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Durante el 2024 y 2023, se realizó una inspección la cual determinó que no existen cambios importantes en el entorno que puedan dar origen a un aumento de la plusvalía, por lo que se considera razonables los saldos a la fecha. Al 31 de diciembre del 2024, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD3,923,174 (2023: USD3,313,471).

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por M2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

13. ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	2024
Saldo inicial	-
Transferencias desde propiedades de inversión (1)	472,318
Saldo final	<u>472,318</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponden principalmente a terrenos transferidos desde las propiedades de inversión debido a que el objetivo actual de la Administración es realizarlos por medio de su disposición y venta. Existe un plan firme de ventas llevado a cabo por el área de administración de bienes, hay partes interesadas y se espera que las ventas finalicen en el próximo período.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. ARRENDAMIENTOS

El movimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento se presenta a continuación:

a) Activo por derecho de uso

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Oficinas	754,462	754,462
Amortización acumulada	(480,112)	(411,525)
Saldo final	<u>274,350</u>	<u>342,937</u>

b) Pasivo por arrendamiento

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Corriente	91,172	73,661
No corriente	405,504	496,676
Saldo final	<u>496,676</u>	<u>570,337</u>

Los montos reconocidos en los resultados del ejercicio por concepto de arrendamientos son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gasto de amortización	68,587	68,587
Gasto financiero	<u>50,115</u>	<u>56,206</u>
	<u>118,702</u>	<u>124,793</u>

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue USD123,776 (2023: USD114,608).

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

15. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente (1)</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente (1)</u>
		<u>%</u>				
BBP Bank S.A.	6.5% - 8.75%	6.5% - 8.75%	338,095	-	842,857	338,095
Banisi S.A.	10.50%	-	156,591	343,409	-	-
Banco Bolivariano C.A.	9.95% - 12.29%	8.40% - 9.96%	1,648,472	32,206	1,596,391	64,412
Banco de Machala S.A.	11.89% - 12.43%	-	515,396	2,150,225	-	-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	10.09% - 12.42%	8.91% - 10.09%	42,350	46,378	24,392	53,552
John Deere Financal	8.50% - 9%	8.50% - 9%	97,484	191,964	89,195	289,448
Banco Guayaquil S.A.	8.95% - 12.52%	-	2,153,250	-	-	-
Banco Pichincha C.A.	11.84% - 12.46%	8.52% - 10.12%	531,601	83,374	341,760	42,752
			5,483,239	2,847,556	2,894,595	788,259
(+) Interes devengado por pagar			97,228	-	39,783	-
			5,580,467	2,847,556	2,934,378	788,259

(1) Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo.

<u>Años</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2025	-	519,155
2026	971,279	174,981
2027	776,115	77,393
2028	304,902	16,730
2029	338,304	-
2030	335,874	-
2031	121,082	-
	2,847,556	788,259

16. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y PAPEL COMERCIAL

El movimiento de la emisión de obligaciones y papel comercial se presenta a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Segunda emisión de obligaciones	400,000	800,000
Tercera emisión de obligaciones	2,138,400	3,088,800
Cuarta emisión de obligaciones	2,588,260	1,811,674
Tercera emisión de papel comercial	3,000,000	-
(+) Interés pagado por devengar	31,247	53,582
	8,157,907	5,754,056
Menos - Porción corriente	(4,895,045)	(1,700,473)
Porción no corriente	3,262,862	4,053,583

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El capital de las obligaciones está conformado como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Segunda emisión de obligaciones (1)	400,000	800,000
Tercera emisión de obligaciones (2)	2,138,400	3,088,800
Cuarta emisión de obligaciones (3)	2,588,260	1,811,674
Tercera emisión de papel comercial (4)	3,000,000	-
(+) Interés pagado por devengar	<u>31,247</u>	<u>53,582</u>
	<u>8,157,907</u>	<u>5,754,056</u>

- (1) El 25 de agosto del 2020, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la segunda emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta diciembre del 2025.
- (2) El 20 de octubre del 2022, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la tercera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta diciembre del 2027.
- (3) El 5 de abril del 2023, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la cuarta emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 9% anual, con vigencia hasta junio 2030.

Mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00006260 de fecha 3 de abril del 2024, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros concedió la prórroga de hasta 9 meses calendarios contados a partir del vencimiento de la autorización inicial de la Oferta Pública de los valores emitidos de la Cuarta Emisión De Obligaciones De Largo Plazo por la compañía, autorizada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00039893 del 13 de junio del 2024 por el saldo de valores no colocados.

- (4) El 25 de abril del 2024, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista, aprobó la tercera emisión de obligaciones de corto plazo, con vigencia hasta septiembre 2025

La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y específica de acuerdo a la fianza solidaria otorgada por su relacionada Formaper S.A. Como parte de los procesos de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- I. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y
- II. los activos reales sobre los pasivos reales exigibles deberán permanecer en niveles mayores o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo;

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- III. no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,
- IV. mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.

Al 31 de diciembre del 2024, la Administración de la Compañía ha dado pleno cumplimiento a los resguardos exigidos por las emisiones vigentes.

17. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2024		2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cuentas por pagar proveedores locales (1)	6,872,938	51,148	4,682,424	125,718
Porcentaje de realización POC no facturado (2)	1,278,318	-	1,330,223	-
Cuentas por pagar del exterior	519,524	-	8,985	-
Permutas (3)	-	3,637,681	-	3,394,267
Fondo de garantía	605,386	-	60,508	-
Otros menores	166,708	12,660	165,132	13,883
	<u>9,442,874</u>	<u>3,701,489</u>	<u>6,247,272</u>	<u>3,533,868</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de equipos y materiales utilizados principalmente para llevar a cabo los proyectos Ribera del Buijo, Almax Plus, Almax Center, entre otros.
- (2) Corresponde a provisión de costo de acuerdo con el porcentaje de avance de servicios de proveedores que se encuentra pendiente de facturar. Durante el primer trimestre de 2025 dichos valores fueron facturados.
- (3) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde a los acuerdos de intercambio pendientes de entregar una vez se culminen los proyectos, entre los principales bienes que serán intercambiados por los servicios y bienes recibidos serán: oficinas, locales, terrenos, departamentos y casas.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Proyecto de Almax Plus	15,243,747	5,986,061
Proyecto de Almax Center	72,795	2,549,978
Proyecto de Ribera del Buijo	82,223	309,790
Proyecto de Almax 3	59,723	253,151
Proyecto de Almax Plus Plaza Comercial	1,570,025	220,528
Proyecto de Almax II	3,289	113,661
Proyecto de La Arboleda Quevedo	21,336	46,161
Proyecto de Almax Icon	4,400	1,578
Otros	67,280	-
	<u>17,124,818</u>	<u>9,480,908</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de Minutocorp S.A., tal como se establece en los contratos de prestación de servicio de comercialización celebrados.

19. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terceros (1)	1,815,060	1,739,425
Otros	35,684	18,177
	<u>1,850,744</u>	<u>1,757,602</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 incluye anticipos recibidos de clientes principalmente de los proyectos Residencia Vásconez por USD300,000 y proyecto Residencia Erraez por USD211,106. Al 31 de diciembre del 2023 incluía anticipos recibidos de clientes principalmente de los proyectos Residencia Vásconez por USD554,463 y proyecto Sweet & Coffe por USD267,655, entre otros.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

20. BENEFICIOS A EMPLEADOS

a) Corrientes

Los movimientos de la provisión por beneficios a empleados de corto plazo son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Saldos al inicio	157,617	25,023	590,630	502,515	748,247	527,538
Incrementos	218,162	137,944	2,366,823	2,003,769	2,584,985	2,141,713
Ajustes	1,130	342	(15,767)	12,534	(14,637)	12,876
Pagos	(92,915)	(5,692)	(2,259,227)	(1,928,188)	(2,352,142)	(1,933,880)
Saldos al final	283,994	157,617	682,459	590,630	966,453	748,247

(1) Ver Nota 21.

(2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por conceptos de vacaciones, décimo tercer y cuarto sueldo, fondo de reserva, entre otros.

b) No corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Jubilación patronal	34,328	44,697
Indemnización por desahucio	127,140	45,784
	<u>161,468</u>	<u>90,481</u>

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Saldos al inicio	44,697	43,679	45,784	36,710	90,481	80,389
Costos de los servicios del período corriente	15,507	20,833	24,055	17,157	39,562	37,990
Costos por intereses	4,318	4,048	4,414	3,403	8,732	7,451
Pérdidas (Ganancias) actuariales (1)	(30,194)	(14,612)	63,987	(1,180)	33,793	(15,792)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (1)	-	(9,251)	-	-	-	(9,251)
Beneficios pagados	-	-	(11,100)	(10,306)	(11,100)	(10,306)
Saldo al final	34,328	44,697	127,140	45,784	161,468	90,481

(1) Se registran en otros resultados integrales.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los importes reconocidos en los resultados del año son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Costos de los servicios del período corriente	15,507	20,833	24,055	17,157	39,562	37,990
Costos por intereses	4,318	4,048	4,414	3,403	8,732	7,451
	<u>19,825</u>	<u>24,881</u>	<u>28,469</u>	<u>20,560</u>	<u>48,294</u>	<u>45,441</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tasa de descuento	5.48%	9.64%
Futuro incremento salarial	2.35%	1.33%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	SENPLADES 2008	TM IESS 2002
Tasa de rotación	43.85%	5.86%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

- (1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a las tablas de mortalidad elaboradas por el SENPLADES del año 2008, con proyección a 2015 basado en información recopilada por el INEC. Al 31 de diciembre del 2023, corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	2024		2023	
	Jubilación patronal	Desahucio	Jubilación patronal	Desahucio
Tasa de descuento				
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	30,876	125,776	(3,136)	30
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	6%	6%	-7%	0%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	38,184	128,525	3,868	450
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	5%	5%	9%	1%
Tasa de incremento salarial				
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	38,283	128,560	3,752	4,864
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	3%	3%	8%	11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	30,765	125,730	(3,061)	(3,965)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	2%	2%	-7%	-9%
Rotación				
Variación OBD (Rotación + 5%)	28,094	124,573	22	3,181
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	44%	44%	0%	0%
Variación OBD (Rotación - 5%)	41,869	129,737	398	3,181
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	43%	43%	1%	1%

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

21. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

Mediante Orden de Determinación No. DZ8-ASODETC23-00000030 de fecha 30 de noviembre del 2023, la Compañía fue notificada acerca de la determinación tributaria correspondiente al período fiscal 2021, a la fecha de emisión de estos estados financieros el proceso se encuentra en la etapa de revisión preliminar.

Mediante Acta de Determinación No. 09202524900004805 de fecha 6 de enero del 2025, la Compañía fue notificada acerca de la determinación tributaria correspondiente al período fiscal 2021, la Administración Tributaria estableció el valor a pagar de USD27,392 más recargo, multa e intereses. La Compañía se acogió al Art. 49.1 del Código Tributario y procedió con el pago de Impuesto a la Renta más intereses por el valor de USD29,770.

Los años del 2021 al 2024 inclusive, se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b) Impuesto a la renta

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto a la renta corriente (1)	404,549	614,075
Impuesto a la renta diferido (1)	<u>(20,142)</u>	<u>(343,365)</u>
	<u>384,407</u>	<u>270,710</u>

(1) Ver literal c).

c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2024 y 2023:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	1,454,414	919,628
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(218,162)</u>	<u>(137,944)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	1,236,252	781,684
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	660,306	1,674,617
Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos	38,329	-
<u>Menos:</u>		
Deducciones adicionales	<u>(61,093)</u>	-
Ingreso no objeto de impuesto a la renta	<u>(255,598)</u>	-
Base imponible	1,618,196	2,456,301
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>404,549</u>	<u>614,075</u>
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	<u>(263,928)</u>	<u>(498,974)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>140,621</u>	<u>115,101</u>

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (1) Al 31 de diciembre del 2024, los gastos no deducibles incluyen principalmente: i) provisión de costo de acuerdo a porcentaje de avance de servicios de proveedores por USD1,246,721 (2023: USD1,311,273) y reversión por USD 1,074,625; ii) costos y gastos no sustentados con comprobantes de venta por USD135,200 (2023: USD144,081); III) provisión por jubilación y desahucio por USD28,468 (2023: USD43,311), entre otros.

Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta del activo por impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Provisión por jubilación y desahucio	Arrendamientos	Provisión de costos y gastos	Provisión cuentas incobrables	Total
Al 1 de enero del 2023	11,334	39,142	-	-	50,476
Movimiento del año	8,263	2,547	332,555	-	343,365
Al 31 de diciembre del 2023	19,597	41,689	332,555	-	393,841
Movimiento del año	24,317	(930)	(20,418)	17,173	20,142
Otros menores	(3,547)	-	-	-	(3,547)
Al 31 de diciembre del 2024	40,367	40,759	312,137	17,173	410,436

d) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2024 y 2023 se muestra a continuación:

	2024	2023
Utilidad del año antes de impuesto	1,236,252	781,684
Impuesto a tasa del 25%	309,063	195,421
Efecto fiscal de los gastos no deducibles y que no se reversarán en el futuro neto de ingresos exentos	174,659	418,654
Efecto fiscal de las deducciones adicionales e ingresos no objeto de impuesto a la renta	(79,173)	-
Efecto de impuestos diferidos	(20,142)	(343,365)
Gasto por impuestos	384,407	270,710
Tasa efectiva de impuestos	31%	35%

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

e) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

La composición de los impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar el siguiente:

Impuesto por recuperar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Crédito tributario por Retenciones de impuesto al valor agregado	80,280	65,842
Crédito tributario Impuesto a la Salida de Divisas	12,904	-
Impuesto por recuperar	<u>93,184</u>	<u>65,842</u>

Otros impuestos por pagar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	408,997	307,930
	<u>408,997</u>	<u>307,930</u>

f) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD10,000,000; si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre USD3,000,000 y USD10,000,000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2025 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía manifiesta que cumple con las consideraciones de la normativa tributaria para la exención de la presentación del estudio integral de precios de transferencias y/o de su anexo.

g) Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

Que, mediante la Ley Orgánica de Urgencia Económica y Generación de Empleo, publicada en el Registro Oficial No. 461 de 20 de diciembre de 2023, se estableció en el artículo 17, que se agregue al final del artículo 45 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la disposición de las retenciones y su aplicación respecto a las sociedades consideradas como Grandes Contribuyentes.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Que, en la referida norma, en su inciso segundo, se establece: “Las sociedades Grandes Contribuyentes deberán efectuar una autorretención del Impuesto a la renta de forma mensual sobre el total de sus ingresos gravados obtenidos dentro de dicho mes, excluyendo aquellos que ya fueron sujetos de retención de conformidad con el párrafo precedente.” y añade, en el mismo inciso que: “El porcentaje de autorretención será el que establezca el Servicio de Rentas Internas en función de la tasa impositiva efectiva determinada en los procesos de control según su actividad económica habitual. Este constituirá crédito tributario al momento de liquidar su impuesto a la renta.”

El 12 de enero de 2024 y el 28 de junio de 2024, el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGERCGC24-00000003 y NAC-DGERCGC24-00000024 respectivamente, estableció las regulaciones aplicables a la autorretención del Impuesto a la renta a cargo de las sociedades calificadas como grandes contribuyentes, otorgando entre el 1.25% al 10% como porcentaje de autorretención.

- El 15 de marzo de 2024, el Servicio de Rentas Internas publicó la Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000009, mediante la cual se establecieron las normas para la declaración y pago de las Contribuciones Temporales de Seguridad (CTS), un resumen de esta Resolución es el siguiente:

Contribución Temporal de Seguridad:

- a) Sujetos obligados. - Todas las sociedades residentes fiscales en el Ecuador, así como los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras en el Ecuador; que hayan generado ingresos gravados durante el ejercicio fiscal 2022 y que producto de estos hayan obtenido utilidad gravada.
- b) Declaración y pago. - Se deberá calcular la tarifa del 3,25% en los ejercicios fiscales 2024 y 2025, sobre el valor reportado como utilidad gravada; esto es, un valor no menor al monto del casillero 836 – Utilidad gravable del Formulario 101 de Impuesto a la renta correspondiente al ejercicio 2022, o al valor determinado como utilidad gravada del respectivo ejercicio por el sujeto activo, según corresponda.

Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica.

- En el Registro Oficial - Suplemento No. 516 del 12 de marzo de 2024 se publicó la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica. A continuación, presentamos algunos aspectos de interés de esta Ley:
- Contribución Temporal de Seguridad: En complemento a lo indicado en la resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000009
 - Esta contribución no será deducible del Impuesto a la renta.
 - El incumplimiento generará una multa equivalente al 3% de la obligación generada por cada mes o fracción de mes de retraso.
 - Esta contribución no estará sujeta a facilidades de pago.

Otras Disposiciones Reformatorias:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se establece una tarifa general de Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 13% (que será aplicable a partir el 01 de abril de 2024).
- Se establece una tarifa de Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 5% en transferencias locales de materiales de construcción.
- El Presidente de la República podrá modificar la tarifa general de Impuesto al Valor Agregado (IVA) previo dictamen favorable del ente rector de Finanzas Públicas, pero no podrá ser inferior al 13% ni mayor al 15%. . Mediante Decreto Ejecutivo No. 470 ratificó la tarifa del 15% para el año 2025, manteniéndose vigente desde el 1 de abril de 2024.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se establece la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) en 5% (vigente de forma inmediata con la publicación de esta Ley). El SRI informó por sus canales oficiales que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) aplicará desde el 1 de abril del 2024.
 - El Presidente de la República podrá modificar la tarifa de Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) por sectores o por las variables que considere, previo dictamen favorable del ente rector de Finanzas Públicas, pero no podrá ser superior al 5%.
 - Con la publicación de la presente ley se derogan todos los decretos ejecutivos relacionados con la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).
- Mediante Decreto Ejecutivo No. 325 del 11 de julio de 2024 se dispone la reducción al 0% la tarifa de ISD sobre las transferencias o envío de divisas al exterior, con o sin intermediación del sistema financiero por concepto de importaciones de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, gas licuado del petróleo y gas natural, destinados para el consumo interno del país, realizadas por personas naturales o empresas nacionales o extranjeras, previamente autorizadas por el Ministerio del Ramo.

Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo y otras reformas.

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 333 firmado el 12 de julio del 2024, el Presidente de la República emitió el Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo. A continuación, presentamos algunas de las reformas introducidas por este Decreto:

Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Impuesto a la Renta:

- Retención de Impuesto a la renta en espectáculos públicos del 15% sobre los pagos por la organización, promoción o administración de un espectáculo público ocasional, que cuente con la participación de extranjeros no residentes en el país, en el caso de que el organizador sea un prestador de servicios turísticos, debidamente registrados en el catastro de la Autoridad Nacional de Turismo. En caso de que el perceptor del ingreso anterior esté domiciliado en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, la retención será del 37%.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Exoneración de Impuesto a la renta. - Se dispone que para el caso en que los proyectos turísticos que establezcan un cronograma donde se evidencie varios períodos de inversión, se gozará de la exoneración del IR respecto a las inversiones efectivamente realizadas y podrá ser aplicada durante 7 años o hasta completar el monto total de la inversión. Para los siguientes períodos fiscales en que se genere Impuesto a la renta atribuible a la nueva inversión, conforme el cronograma presentado, se podrá exonerar del impuesto por el monto de la inversión acumulada realizada, que no haya sido deducido en períodos anteriores.
- Deducción adicional. - Para aplicar a la deducción adicional por la adquisición de sistemas de alarmas, servicios de personal de seguridad y cámaras de vigilancia se deberá considerar los costos y gastos efectuados durante el ejercicio fiscal 2024. En cuanto a la contratación de servicios de personal de seguridad, podrá considerarse a contratos en cuya ejecución se encuentre comprendido el período 2024, si no es factible discernir la porción correspondiente al 2024 se aplicará una proporción que refleje adecuadamente su distribución temporal.

Régimen Compañía Foránea Controlada (CFC):

- Tasa efectiva de Impuesto a la renta. - Debe entenderse por tasa impositiva efectiva de Impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga, de la compañía del exterior, al resultado de dividir el Impuesto a la renta causado para los ingresos gravados totales, del ejercicio fiscal inmediato anterior. El Impuesto a la renta causado es igual al producto de la base imponible por la tarifa de impuesto aplicada.
- Participación efectiva. - Se entenderá que el porcentaje de participación efectiva será el correspondiente al promedio anual de las participaciones registradas al final de cada mes en los que tenga una participación, correspondiente al ejercicio fiscal que aplique para la respectiva CFC.
- Amortización de pérdidas. - La pérdida que obtuviere la CFC en un ejercicio fiscal, podrá disminuirse de la base imponible positiva declarada por dicha compañía, hasta dentro de los 5 ejercicios fiscales siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la base imponible resultante en el respectivo ejercicio correspondiente a la CFC.

Impuesto al Valor Agregado:

- Devolución del crédito tributario originado por retenciones. - Se podrá solicitar por períodos mensuales la devolución del crédito tributario originado por retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) que le hayan sido practicadas a un contribuyente hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Establecimientos autorizados. - El Servicio de Rentas Internas emitirá el acto normativo para la calificación de los establecimientos autorizados para efectos de la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a personas de la tercera edad o con discapacidad, seleccionando de entre los contribuyentes que se encuentren al día en la presentación y pago de sus declaraciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los últimos 12 meses. Las personas naturales o sociedades que se dediquen a la prestación de servicios definidos como actividades turísticas deberán contar

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

con el Registro Nacional de Turismo para poder acogerse a la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) (al 8%) durante los feriados nacionales o locales.

Otras disposiciones:

- Tarifas sobre galón de combustible. - La reducción del 5% sobre el valor de cada galón de combustible y lubricantes de aviación que se expendan en el país para el uso de toda aeronave en servicio comercial internacional se aplicará de acuerdo al detalle fijado en el reglamento.
- El 17 de septiembre de 2024 mediante Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000033, el Servicio de Rentas Internas publicó las condiciones, plazos y excepciones para informar la composición societaria y reportar a los beneficiarios finales y aprobó el "Reporte de Beneficiarios Finales y de Composición Societaria REBEFICS"
- El Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 411 de 4 de octubre de 2024 reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno incluyendo a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA), complementariamente, el 8 de octubre del mismo mes y año el Servicio de Rentas Internas publicó la Circular No. NAC-DGECCGC24-0000007.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que el efecto de estas reformas tributarias y conexas no afecta de manera significativa la gestión.

22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2024 y 2023 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

			2024		2023	
	Relación	Tipo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Cuentas por cobrar:</u>						
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (1)	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	2,069,277	-
Fideicomiso La Arboleda Quevedo (2)	Entidad del Grupo	Comercial	2,965,129	-	2,625,610	33,193
Bastian S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	2,042,768	-	761,369	157,966
Fideicomiso Mercantil CB (4)	Entidad del Grupo	Comercial	2,473,838	-	406,745	-
Formaper S.A. (5)	Entidad del Grupo	Comercial	4,155,438	10,369,495	275,500	7,399,340
Buijo City Center S.A.S. (6)	Entidad del Grupo	Comercial	4,340,084	-	-	-
Benzino S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	38,269	-	23,069
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	125,078	31,701	191,818	17,904
Fideicomiso Administración Pink Formaper Milagro	Entidad del Grupo	Comercial	9,967	-	-	-
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	396,957	-	-	490,047
Noboa Kronfle Gabriela Isabel	Entidad del Grupo	Comercial	400,218	-	400,218	-
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	443,764	-	806	424,079
Concha Becerra David Eduardo	Entidad del Grupo	Comercial	540,366	-	220,989	82,563
Concha Neme David Eduardo	Accionista	Comercial	189,302	-	450	12,150
Ebara S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	114,381	-	114,381	-
Buijo-Plaza S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	2,673	-	-	-
Fsrc S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	28,042	-	-	-
C4 S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	8,548	-	-
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	1,782	319,829
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	6,244	-	-
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	120,000	200,042	-	246,192
LaBotella S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	819,908	-	-	1,000
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	235,633	-	147,975	57,188
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Entidad del Grupo	Comercial	50,712	13,600	50,712	-
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7,500	7,501	7,500	7,501
Transporte de Carga Pesada Logistica Minuto Transminuto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	246,327	-	-
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	142,705	-	-	11,669
Concha Neme Maria Daniela	Accionista	Comercial	77,953	-	-	-
<u>Porcentaje de realización PoC no facturado (7):</u>						
Almax Plus AlmaxPlusa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17,812,122	-	-	-
Fideicomiso Mercantil Almax 3	Entidad del Grupo	Comercial	1,488,800	-	7,058,999	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,496,271	-	1,344,081	-
Fideicomiso Mercantil CB	Entidad del Grupo	Comercial	270,410	-	-	-
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	3,781,263	-
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	205,069	-
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	2,463,386	-	383,272	-
LaBotella S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	1,476,055	-
			43,213,405	10,921,727	21,523,871	9,283,690
<u>Cuentas por pagar:</u>						
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	115,000	-	5,475,793
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (8)	Entidad del Grupo	Comercial	4,781,513	-	-	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	30,337	-	19,130
Fideicomiso Mercantil BH (8)	Entidad del Grupo	Comercial	3,620,632	-	3,992,625	-
Fideicomiso Ribera del Buijo (8)	Entidad del Grupo	Comercial	6,965,717	-	2,992,713	-
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,890	-	-
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	55,752	367,812	41,228	590,600
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	-	30,000
Concha Neme Maria Daniela	Entidad del Grupo	Comercial	-	147,930	40,000	117,929
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	-	-	40,000	-
Transporte de Carga Pesada Logistica Minuto Transminuto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	4,407	-	-
Servicio de Distribución de Combustible Comdielsa	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	-	18,193
Biscotti S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	-	29,000
Corporación Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	883	-	4,081
Concha Neme David Eduardo	Accionista	Comercial	20,000	1,180	40,000	1,180
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2,629	-	-
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	-	205,277
			15,443,614	672,068	7,146,566	6,491,183

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (1) Corresponde a montos por cobrar referentes a la construcción del proyecto Almax 3, en el que se desarrollaran ofibodegas para la venta a terceros.
- (2) Corresponde a montos por cobrar referentes a la construcción del proyecto Urb. Arboleda Quevedo, este proyecto corresponde a viviendas de uso familiar.
- (3) Corresponde principalmente a montos por cobrar por la construcción de la estación de servicio Primax ubicada en vía Samborondón km14.5.
- (4) Corresponde principalmente a montos por cobrar por la construcción del proyecto Grand View, este proyecto corresponde a departamentos.
- (5) Corresponde a montos por cobrar entregados principalmente para cubrir obligaciones y gastos operativos.
- (6) Corresponde principalmente a montos por cobrar por la construcción de la plaza comercial "Buijo City Center".
- (7) Corresponde al porcentaje de realización de la obra estimado utilizando "el método del porcentaje de realización." Los costos relacionados a este porcentaje de realización de obra se encuentran pendientes de certificar por parte de los fiscalizadores de los contratos y de facturar. Durante el primer bimestre del período 2025 se han facturado USD2,251,285 (2023: USD2,279,253) respecto a las planillas de avance de obras pendientes de facturación mantenidas al 31 de diciembre del 2024.
- (8) Corresponde a anticipos recibidos por la construcción de proyectos inmobiliarios.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2024 y 2023 con compañías relacionadas:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Venta de bienes y servicios				
Almax Plus Almaxplusa S.A. (9)	Entidad del Grupo	Comercial	17,050,529	-
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (10)	Entidad del Grupo	Comercial	9,277,126	19,827,863
Fideicomiso Mercantil BH (11)	Entidad del Grupo	Comercial	92,195	3,313,379
Formaper S.A. (12)	Entidad del Grupo	Comercial	3,969,884	2,788,645
Fideicomiso Ribera Del Buijo (13)	Entidad del Grupo	Comercial	7,377,233	1,975,967
Fideicomiso La Arboleda Quevedo (14)	Entidad del Grupo	Comercial	668,761	1,908,205
LaBotella S.A.S. (15)	Entidad del Grupo	Comercial	69,203	1,476,055
Fideicomiso Mercantil CB (16)	Entidad del Grupo	Comercial	2,075,399	363,165
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	133,337
Bastian S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	121,510	116,595
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	12,156	54,919
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	5,715	33,820
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24,470	24,365
Benzino S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	13,000
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	10,643
			40,744,181	32,039,958
Compra de bienes y servicios				
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S. (17)	Entidad del Grupo	Comercial	2,153,659	3,034,019
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	123,776	114,608
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	89,784	46,239
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	5,046	23,784
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	12,000	12,000
Corporación Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	4,801	7,190
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	248
			2,389,066	3,238,088
Préstamos Otorgados				
Formaper S.A. (18)	Entidad del Grupo	Comercial	12,583,816	9,866,723
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	208,737	243,422
Concha Becerra David Eduardo	Entidad del Grupo	Comercial	192,724	184,978
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	6,000	123,887
Bastian S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,087,500	76,881
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	93,504	33,193
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	-	17,320
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	30,000	14,268
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	109,470	13,750
			14,311,751	10,574,422
Préstamos Recibidos				
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,295,000
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	231,000
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	835,000	-
			835,000	1,526,000

- (9) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto Almax Plus, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.
- (10) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Almax 3, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.
- (11) Corresponde al reconocimiento de ingresos por la construcción de la plaza Buijo City Center.
- (12) Corresponde principalmente a los ingresos reconocidos por la construcción de la ampliación del Galpón Axionlog.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (13) Corresponde principalmente a los ingresos reconocidos por la construcción de la urbanización Ribera del Buijo.
- (14) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Urbanización Arboleda Quevedo, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.
- (15) Corresponde a los ingresos reconocidos por la construcción de una estación de servicio ubicada en el cantón Playas.
- (16) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Grand View, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.
- (17) Corresponden a compras de servicios por movimientos de tierras en los diversos proyectos que mantiene la compañía.
- (18) Corresponden a montos por cobrar entregados principalmente para cubrir obligaciones y gastos operativos.

23. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2024 y 2023 comprende 2,968,094 acciones ordinarias de valor nominal de USD1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado. Los accionistas de la Compañía son los siguientes.

Nombre	Nacionalidad	2024		2023	
		Nº de acciones	%	Nº de acciones	%
Carlos Andres Concha Neme	Ecuador	989,365	33%	989,365	33%
David Eduardo Concha Neme	Ecuador	989,365	33%	989,365	33%
María Daniela Concha Neme	Ecuador	989,364	33%	989,364	33%
		<u>2,968,094</u>	<u>100%</u>	<u>2,968,094</u>	<u>100%</u>

24. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de octubre de 2022, se resuelve por unanimidad aprobar la contabilización de la cuenta por pagar que tiene la Compañía con el Accionista por USD 728,094 como un aporte para futuras capitalizaciones.

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2024-00072158 de fecha 31 de octubre del 2023, la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros aprobó el aumento de capital suscrito de la Compañía por USD728,094.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Con fecha 27 de diciembre del 2023, mediante escritura de donación de acciones, el Sr. David Eduardo Concha Becerra, cede sus 728,094 acciones valorada nominalmente en USD 1 cada acción hacia sus 3 hijos: David Eduardo Concha Neme, Carlos Andrés Concha Neme y María Daniela Concha Neme, repartido por igual.

25. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

La Compañía obtiene ingresos procedentes de la disposición de servicios a través del tiempo y en un punto en el tiempo en las siguientes grandes líneas de productos y regiones geográficas:

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Tipos de bienes o servicios</u>		
Ingresos por servicios de construcción	43,429,160	46,831,601
Ingresos por asesorías	6,342,827	3,977,842
Ingresos por fabricación de materiales	33,503	-
	<u>49,805,490</u>	<u>50,809,443</u>
<u>Mercado geográfico</u>		
Ecuador	<u>49,805,490</u>	<u>50,809,443</u>
<u>Tipo de cliente:</u>		
Terceros	9,061,309	18,769,485
Relacionadas	<u>40,744,181</u>	<u>32,039,958</u>
	<u>49,805,490</u>	<u>50,809,443</u>
<u>Tiempo de reconocimiento de ingresos</u>		
Riesgos transferidos en el momento de prestación de Servicios	<u>49,805,490</u>	<u>50,809,443</u>

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

26. OTROS INGRESOS, NETO

Durante los años 2024 y 2023, los otros ingresos, neto se formaban de la siguiente manera:

<u>Otros ingresos</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otros ingresos no operacionales (1)	1,710,504	250,322
Utilidad en venta de activos fijos	36,916	55,679
Alquiler de bienes	237,379	152,880
Otros	16,484	133,785
	<u>2,001,283</u>	<u>592,666</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros egresos no operacionales	(130,293)	(43,869)
Otros	(1,962)	(524)
	<u>(132,255)</u>	<u>(44,393)</u>
Otros ingresos, netos	<u>1,869,028</u>	<u>548,273</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2024, comprende principalmente a la reversión de los costos y gastos provisionados por USD1,330,222. Al 31 de diciembre de 2023 comprendía principalmente a descuentos y multas a empleados por USD123,787.

27. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2024</u>	<u>Costos por servicios de construcción</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Total</u>
Costo de proyectos	35,731,447	-	-	35,731,447
Sueldos y beneficios sociales	5,639,789	1,536,258	1,512,129	8,688,176
Servicios prestados	16,492	215,238	-	231,730
Depreciación de propiedades y equipos (Ver Nota 11)	296,480	164,029	15,469	475,978
Depreciación en activos por derecho de uso (Nota 14)	-	68,587	-	68,587
Honorarios profesionales	-	289,546	313,664	603,210
Promoción y publicidad	-	-	1,572,566	1,572,566
Gastos de gestión	-	204,231	3,256	207,487
Mantenimiento y reparaciones	113,635	253,495	5,337	372,467
Impuestos, tasas y contribuciones	-	135,668	-	135,668
Combustibles y lubricantes	-	28,149	2,607	30,756
Seguros generales	19,725	67,319	2,825	89,869
Participación de trabajadores (Ver Nota 20)	-	218,162	-	218,162
Otros costos y gastos	837,240	597,280	332,973	1,767,493
	<u>42,654,808</u>	<u>3,777,962</u>	<u>3,760,826</u>	<u>50,193,596</u>

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>2023</u>	Costos por servicios de construcción	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Costo de proyectos	38,393,233	-	-	38,393,233
Sueldos y beneficios sociales	6,366,472	1,107,965	1,090,045	8,564,482
Servicios prestados	19,360	151,829	407	171,596
Depreciación de propiedades y equipos (Ver Nota 11)	269,130	123,784	11,467	404,381
Depreciación en activos por derecho de uso (Nota 14)	-	68,587	-	68,587
Honorarios profesionales	-	394,601	166,411	561,012
Promoción y publicidad	-	-	787,201	787,201
Gastos de gestión	-	109,281	4,218	113,499
Mantenimiento y reparaciones	200,456	203,142	6,770	410,368
Impuestos, tasas y contribuciones	-	87,540	-	87,540
Combustibles y lubricantes	-	31,201	1,594	32,795
Seguros generales	12,122	89,985	428	102,535
Participación de trabajadores (Ver Nota 20)	-	137,944	-	137,944
Otros costos y gastos	514,187	831,089	126,708	1,471,984
	<u>45,774,960</u>	<u>3,336,948</u>	<u>2,195,249</u>	<u>51,307,157</u>

28. (GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS, NETO

Durante los años 2024 y 2023, los (gastos) ingresos financieros, neto se formaban de la siguiente manera:

<u>Ingresos financieros</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses generados (1)	1,172,751	2,285,475
Intereses y rendimientos financieros	19,122	9,985
	<u>1,191,873</u>	<u>2,295,460</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por emisión de obligaciones	(482,623)	(856,963)
Intereses por obligaciones financieras	(648,841)	(469,247)
Gasto financiero en activo por derecho de uso (Ver Nota 14)	(50,115)	(56,206)
Otros	(254,964)	(181,919)
	<u>(1,436,543)</u>	<u>(1,564,335)</u>
(Gastos) Ingresos financieros, neto	<u>(244,670)</u>	<u>731,125</u>

- (1) Comprenden principalmente a intereses de proyectos constructivos realizados a compañías relacionadas. Ver Nota 22.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

29. CONTRATOS

Contrato de construcción de un depósito de almacenamiento en frío

Mediante contrato suscrito en febrero del 2024, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción de depósito de almacenamiento en frío, ubicado en la ciudad de Machala según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, la misma que se agrega y forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 1 año contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD3,060,000.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD1,573,244.

Contrato de construcción de un centro de distribución

Mediante contrato suscrito el 20 de septiembre del 2024, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción del proyecto "Centro de distribución – Diesel Electro", ubicado en el Km 14 de la Av. Miguel Yúnez, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 16 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD1,150,912.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD156,272.

Contrato de construcción del proyecto Grand Sur – Durán

Mediante contrato suscrito el 29 de mayo del 2024, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción del proyecto "Grand Sur-Durán", ubicado en el solar identificado como "La Palma" a la altura del Km. 20 de la autopista Durán Boliche, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 22 semanas contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD1,150,000.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD1,794,815 (incluye adicionales por trabajos de construcción).

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de construcción de la residencia Noboa Vallarino

Mediante contrato suscrito el 25 de agosto del 2023, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción de una vivienda ubicada en la Urbanización Pacífica – Isla Mocolí, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 12 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD843,391.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD706,090 (2023: USD 36,272).

Contrato de construcción de un centro de distribución de la marca Tesalia

Mediante contrato suscrito el 21 de febrero del 2024, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción de un Centro de Distribución de la marca “Tesalia”, ubicado en el cantón La Libertad según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, la misma que se agrega y forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 6 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD806,490.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD982,360.

Contrato de construcción de la residencia Vásconez Torres

Mediante contrato suscrito el 7 de agosto del 2023, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción de una vivienda ubicada en la Urbanización Riberas del Batán, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 12 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD747,557.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD518,982 (2023: USD228,054).

Contrato de construcción de la Ofibodega Soluaqua

Mediante contrato suscrito el 15 de octubre del 2024, Minutocorp S.A. suscribió un contrato para la construcción del proyecto “Ofibodega Soluaqua”, ubicado en el lote 13 M. 4 en el Centro de Operaciones Almax II, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forma parte integrante del contrato.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El plazo de duración de este contrato es por 6 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD202,571.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD36,477.

Adecuación de parque Bicentenario de Samborondón

Mediante contrato suscrito el 21 de febrero del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para realizar la ejecución de los trabajos de adecuación de parque bicentenario en el lote A-I-I de la Av. León Febres Cordero Km. 2 de la parroquia satélite del cantón Samborondón, a entera satisfacción del contratante, según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, la misma que se agrega y forma parte integrante del contrato.

El plazo de duración de este contrato es por 45 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es febrero del 2023. El monto total del contrato es por USD5,742,507.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD295,757 (2023: USD2,786,316).

Contrato de construcción de obra civil proyecto Bonavila

Mediante contrato suscrito el 20 de junio del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato bajo la modalidad de precio global fijo, la construcción de 439 casas distribuidas de la siguiente manera: 85 casas de la etapa 3A; 89 casas en la etapa 3B; 144 casas en la etapa 4; 121 casas en la etapa 5 y cerramientos perimetrales en la etapa 4 del proyecto urbanísticos Bonavila, que se desarrolla en el Km 16 vía a Daule, de acuerdo con las actividades, unidad de medida y precio unitario que forman parte del presente contrato

El plazo de duración de este contrato es por 35 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es junio del 2023. El monto total del contrato es por USD12,137,923.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD311,743 (2023: USD9,837,274).

Contrato de construcción de obra civil proyecto Buijo City Center

Mediante contrato suscrito el 5 de octubre del 2022, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para la construcción del proyecto inmobiliario comercial denominado Centro Comercial "Buijo City Center" de acuerdo con los diseños arquitectónicos aprobados por las partes. La obra se realizará de acuerdo a lo dispuesto en las especificaciones generales, ingenierías, planos y memorias de la obra.

El plazo de duración de este contrato es de 8 meses contados a partir de la celebración del contrato. El monto del contrato es de USD3,556,851.

En el año 2024 la Compañía reconoció con cargo a resultados del año bajo el rubro de ingresos por USD92,195 (2023: USD3,313,379) incluye adicionales por trabajos de construcción.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

30. EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante contrato suscrito el 15 de octubre de 2024, la Compañía suscribió un contrato de construcción de obra civil con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. para la construcción del proyecto "MIDTOWN 300" que comprende un conjunto de departamentos, oficinas, consultorios y locales comerciales ubicados en Samborondón. El presupuesto destinado para los costos directos, gastos generales e IVA de la construcción asciende a USD16,800,000. En marzo de 2025 la Compañía inicio el proceso de construcción de la obra.

Excepto por lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto material sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *



MINUTOCORP S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

ÍNDICE

ANEXO 1	Cumplimiento de condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.
ANEXO 2	Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.
ANEXO 3	Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital e intereses de la emisión de obligaciones realizadas.
ANEXO 4	Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de garantías que respalden la emisión de valores.
ANEXO 5	Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros individuales de cuentas por cobrar a partes relacionadas.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los señores Accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 29 de abril del 2025

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Minutocorp S.A. al 31 de diciembre del 2024, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 29 de abril del 2025, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2024 incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2024 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros individuales tomados en su conjunto, de conformidad con lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de Minutocorp de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 al 5 ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administración de Minutocorp S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de Minutocorp S.A. es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria de la Compañía, que se deriva de los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Minutocorp S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

Christian Enríquez
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES CORTO Y LARGO PLAZO

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en los prospectos de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO																																																						
	SI	NO	N/A																																																				
Emisor: MINUTOCORP S.A. Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.- <u>A) II Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo</u> <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>B</td><td>2,000,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td>2,000,000</td><td></td><td></td></tr></table> <u>B) III Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo</u> <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>C</td><td>4,000,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td>4,000,000</td><td></td><td></td></tr></table> <u>C) IV Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo</u> <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>D</td><td>3,500,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr><tr><td>E</td><td>2,520</td><td></td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td>3,500,000</td><td></td><td></td></tr></table> <u>D) III Programa de Emisión de Papel comercial a corto plazo</u> <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>A</td><td>3,000,000</td><td>720</td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td>3,000,000</td><td></td><td></td></tr></table> Denominación de los títulos.- Segundo Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase B: USD2,000,000 (Dos millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Tercer Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase C: USD4,000,000 (Cuatro millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Cuarto Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase D y E: USD3,500,000 (Tres millones quinientos mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Tercer Programa de Emisión de Papel comercial Clase A: USD3,000,000 (Tres millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).	Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	B	2,000,000	1,800	Dólares		2,000,000			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	C	4,000,000	1,800	Dólares		4,000,000			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	D	3,500,000	1,800	Dólares	E	2,520		Dólares		3,500,000			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	A	3,000,000	720	Dólares		3,000,000			☒	☐	☐
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																				
B	2,000,000	1,800	Dólares																																																				
	2,000,000																																																						
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																				
C	4,000,000	1,800	Dólares																																																				
	4,000,000																																																						
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																				
D	3,500,000	1,800	Dólares																																																				
E	2,520		Dólares																																																				
	3,500,000																																																						
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																				
A	3,000,000	720	Dólares																																																				
	3,000,000																																																						

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Tasa de interés A) No reconoce pago de intereses (Cero cupón). B) Las obligaciones a emitirse a largo plazo, aplicarán el cálculo de interés dependiendo su clase, la cual se detalla a continuación: Clase A - 8.00% Clase B - 8.00% Clase C - 8.00% Clase D - 9.00% Forma de cálculo.- Todas las obligaciones.- Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes. Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- A) Pagos al vencimiento de cada valor de capital más intereses contados desde la fecha de emisión de las obligaciones al vencimiento del papel comercial Todas las obligaciones.- Pagos en base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes. Garantías.- Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. Mecanismo de colocación.-	☒	☐	☐
	☒	☐	☐
	☒	☐	☐
	☐	☐	☐

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2024

La colocación de obligaciones y o papel comercial se realizará a través del mercado bursatil siendo el asesor Advfin S.A.	☒	☐	☐
Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.	☒	☐	☐
Rescates anticipados.- No aplica	☒	☐	☐
Destino de los recursos a captar.- A) Los recursos captados servirán en un 25%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 75% restante, financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la empresa. B) Los recursos captados servirán en un 20%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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. C) Los recursos captados servirán en un 20%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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. D) Los recursos captados servirán en un 100%, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.	☒	☐	☐
Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☒	☐	☐

DAVID
EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:14:32 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente por
DANIEL ISRAEL CARDENAS
AVILES
Fecha: 2025.04.29
18:07:41 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Destino de los recursos según prospectos

A) Los recursos captados servirán en un 25%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 75% restante, financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la empresa.

B) Los recursos captados servirán en un 20%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.

C) Los recursos captados servirán en un 20%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: 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.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:14:46 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente por
DANIEL ISRAEL CARDENAS
AVILES
Fecha: 2025.04.29 18:07:54
-05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado viente según registros contables	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados		Interés por pagar al 31/12/2024
						(promedio)		
Segundo Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	2,000,000	400,000	2/12/2024	2/12/2025	2/12/2024	29	2,578	
Tercer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	4,000,000	2,138,400	2/2/2022	2/2/2027	2/11/2024	59	14,731	
Cuarto Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo (Clase D)	1,888,575	1,322,004	25/9/2024	4/7/2028	4/10/2024	4	13,305	
Cuarto Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo (Clase E)	1,611,425	1,266,256	29/8/2023	29/6/2030	29/12/2024	88	633	
Tercer Programa de Emisión de Papel comercial a corto plazo	3,000,000	3,000,000	2/10/2024	25/9/2025	2/10/2024	-	-	
		8,126,660	(1)		Cálculo según prospecto de oferta pública			31,247

(1) Valor registrado en el rubro "Emisión de Obligaciones a Largo Plazo".

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:45:59 -05'00'

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
18:08:11 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES
31 DE DICIEMBRE DEL 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Todas las obligaciones.- Emisión de Obligaciones: Resguardos de Minutocorp S.A., según el Artículo 11 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Resguardos

Art. 3.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones de corto plazo, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno o el que hiciere sus veces, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables

Art. 11.- Resguardos - Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

1.- Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:

- a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y,
- b) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Indicador de liquidez

Activo corriente	dic-24
Pasivo corriente	56,099,945
	55,944,805
	1

b) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2024:

Total activos	USD
(-) Otras cuentas por cobrar	73,271,430
(-) Impuestos por recuperar	(379,111)
(-) Otros activos	(93,184)
(-) Impuestos diferidos	(346,564)
Total activos reales	(410,436)
Total pasivos	72,042,135
	66,995,752
	1.08

La Compañía cumple con los activos reales sobre los pasivos.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

La Compañía no mantiene obligaciones en mora y **SI** ha realizado distribución de dividendos al 31 diciembre del 2023.

3. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13 de este capítulo; Mantener durante la vigencia del programa la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Garantía general de Minutocorp S.A.: Emisión de Obligaciones, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

"Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; el monto no redimido de obligaciones en circulación; el monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el emisor haya actuado como originador; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

<u>Colateral constituido</u>	<u>USD</u>
Activos totales	73,271,430
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	(410,436)
(-) Activos gravados	(3,844,599)
(-) Activos en litigio	(477,324)
(-) Monto de impugnaciones tributarias	-
(-) Monto no redimido de las obligaciones	-
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes en los que el emisor haya actuado como originador	-
(-) Los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Las cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto soci	(3,319,063)
(-) Las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	-
Total activos libres de gravamen	65,220,008
	80%
Monto máximo disponible	52,176,006
Obligaciones no redimidas	8,126,660
Excedente	44,049,346
Relación de activos depurados / Obligaciones emitidas	6.42

La emisión contará con la garantía específica consistente en la 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 presente emisión de obligaciones.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:15:15 -05'00'

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
18:08:27 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

ANEXO 5

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS
31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías y partes relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2024, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2024:

	<u>dic-24</u>
Cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas	
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	2,965,129
Bastian S.A.	2,042,768
Fideicomiso Mercantil CB	2,473,838
Formaper S.A. (5)	14,524,933
Buijo City Center S.A.S.	4,340,084
Benzino S.A.S.	38,269
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	156,779
Fideicomiso Administración Pink Formaper Milagro	9,967
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	396,957
Noboa Kronfle Gabriela Isabel	400,218
Confetex S.A.	443,764
Concha Becerra David Eduardo	540,366
Concha Neme David Eduardo	189,302
Ebara S.A.	114,381
Buijo-Plaza S.A.S.	2,673
Fsrc S.A.S.	28,042
C4 S.A.S.	8,548
Fideicomiso Mercantil BH	-
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	6,244
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	320,042
LaBotella S.A.S.	819,908
Construterra S.A.	235,633
Neme Antón Tarruz Guadalupe	64,312
Forlano S.A.	15,001
Transporte de Carga Pesada Logistica Minuto Transminuto S.A.	246,327
Concha Neme Carlos Andres	142,705
Concha Neme Maria Daniela	77,953
	<u>30,604,143</u>

Medición inicial

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar a clientes", las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Medición posterior

Medición posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categorías:

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponden principalmente a avance de obra, anticipos entregados y préstamos otorgados a compañías relacionadas que devengan intereses a tasas de mercado, se clasifican en el activo corriente excepto por los de vencimientos mayores a los 12 meses contados de la fecha del estado de situación financiera. Las transacciones comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 60 días.

DAVID
EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2025.04.29
18:15:29 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.04.29
18:08:41 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General



MINUTOCORP S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA
LEY DE COMPAÑÍAS Y LEY DE MERCADO DE VALORES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2024



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A los Accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 29 de abril del 2025

1. Opinión sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante "la Compañía") por el año terminado al 31 de diciembre del 2024 y, con fecha 29 de abril del 2025, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable, en todos los aspectos materiales, de la situación financiera de la Compañía, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

2. Otros requerimientos legales y reglamentarios

Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de las operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros individuales no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo y en razón de lo establecido en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, efectuamos ciertos procedimientos adicionales en relación al cumplimiento de la Compañía de las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores, en lo que fuera aplicable, dentro de la auditoría a los estados financieros individuales, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales y vigentes:

- Los artículos 155,185 y 297 de la Sección VI de la Ley de Compañías
- Los lineamientos establecidos en los artículos 201 y 202 Título XXI del Libro II "Ley de Mercado de Valores" del Código Orgánico Monetario y Financiero
- Lo establecido en los artículos 285 y 288 de la Sección VI Ley de Compañías
- Lo determinado en los artículos 271 y 271.2. de la Ley de Compañías, según corresponda



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

3. Opinión

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo 2 anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre del 2024 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, en relación con el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo.

4. Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

5. Independencia

Somos independientes de Minutocorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.

6. Responsabilidades de la Administración de la Compañía

Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Compañía sobre la base de Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores, en lo que fuera aplicable. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la posición financiera, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

7. Responsabilidades del Auditor

Nuestra auditoría a los estados financieros individuales fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros individuales antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2025

Como parte de la auditoría aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores, en lo que fuera aplicable, a la auditoría de estados financieros.

8. Restricción de uso

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Minutocorp S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - - Intendencia Nacional de Mercado de Valores, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Enríquez P.', enclosed within a blue circular stamp.

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252



MINUTOCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante la “Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de Minutocorp S.A. al 31 de diciembre del 2023 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Minutocorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos los asuntos de nuestra auditoría
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes Tal como se menciona en las notas 2.21 y 24, los ingresos por servicios de construcción provistos por Minutocorp S.A. por su naturaleza, son reconocidos a lo largo del tiempo, y sobre la medición que la Compañía hace del progreso hacia el cumplimiento integral de la obligación de desempeño de los contratos con clientes. La Compañía al 31 de diciembre del 2023 generó ingresos provenientes de contratos suscritos con clientes por aproximadamente USD50,8 millones; esta área se considera un asunto significativo de auditoría debido a: i) Al nivel de transaccionalidad y la significatividad que dicho rubro representa frente al contexto general de los estados financieros.	Para responder a esta área, nuestros principales procedimientos consistieron en: • Entendimos, evaluamos y validamos el diseño e implementación de los controles establecidos por la Administración para el reconocimiento de ingresos por desarrollo inmobiliario de unidades en construcción. • Inspeccionamos una muestra de los contratos vigentes durante el año 2023. En base a estos contratos realizamos pruebas de recálculo de los ingresos reconocidos en el ejercicio con base en los porcentajes de avance determinados. En función de los procedimientos aplicados validamos corte e integridad. • Inspeccionamos una muestra de los documentos de respaldo de los costos incurridos durante el año. • Seleccionamos una muestra de registros contables manuales asociados con el reconocimiento de ingreso con la finalidad de identificar posibles partidas inusuales que pudieran afectar el reconocimiento del ingreso. • Evaluamos las revelaciones relacionadas con el reconocimiento de ingresos en los estados financieros adjuntos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Gerente General, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Minutocorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Enríquez P.', enclosed within a blue circular stamp.

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

MINUTOCORP S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Activos	Nota	2023	2022
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo		7	387,782	388,936
Cuentas por cobrar a clientes		8	9,354,509	11,785,226
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		21	21,523,871	17,226,612
Otras cuentas por cobrar			289,741	379,286
Inventarios		9	1,265,680	1,377,810
Anticipos a proveedores		10	2,408,767	2,938,507
Impuestos por recuperar		20	65,842	484,659
Otros activos corrientes			129,305	309,547
Activos disponibles para la venta			-	15,604
Total activos corrientes			<u>35,425,497</u>	<u>34,906,187</u>
Activos no corrientes				
Propiedades y equipos		11	2,720,212	2,254,416
Propiedades de inversión		12	3,029,322	2,545,644
Activos Intangibles			224,041	161,620
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		21	9,283,690	11,536,501
Activos por derecho de uso		13	342,937	411,525
Otros activos no corrientes			8,000	-
Impuesto a la renta diferido		20	393,841	50,476
Total activos no corrientes			<u>16,002,043</u>	<u>16,960,182</u>
Total activos			<u>51,427,540</u>	<u>51,866,369</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO CONCHA
BECERRA
Fecha: 2024.04.30 16:10:25
-05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente por
DANIEL ISRAEL CARDENAS
AVILES
Fecha: 2024.04.30 15:36:04
-05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivos y Patrimonio			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	14	2,934,378	4,852,530
Emisión de obligaciones y papel comercial	15	1,700,473	2,945,593
Cuentas por pagar a proveedores	16	6,247,272	3,916,998
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	7,146,566	7,597,340
Otras cuentas por pagar	19	9,480,908	11,856,954
Anticipos de clientes	18	1,757,602	2,704,595
Pasivos por arrendamiento	13	73,661	58,402
Impuesto a la renta por pagar	20	115,101	-
Otros impuestos por pagar	20	307,930	204,278
Beneficios a empleados	17	748,247	527,538
Total pasivos corrientes		30,512,138	34,664,228
Pasivos no corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	14	788,259	1,276,202
Emisión de obligaciones y papel comercial	15	4,053,583	3,888,800
Cuentas por pagar a proveedores	16	3,533,868	3,985,765
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	6,491,183	2,355,313
Pasivos por arrendamiento	13	496,676	570,337
Beneficios a empleados	17	90,481	80,389
Total pasivos no corrientes		15,454,050	12,156,806
Total pasivos		45,966,188	46,821,034
PATRIMONIO			
Capital social	21	2,968,094	2,240,000
Aportes para futuras capitalizaciones	22	-	728,094
Reservas		529,425	551,263
Superávit por revaluación		1,402,092	1,402,092
Resultados acumulados		561,741	123,886
Total patrimonio		5,461,352	5,045,335
Total pasivos y patrimonio		51,427,540	51,866,369

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO CONCHA
BECERRA
Fecha: 2024.04.30 16:10:53
-05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente por
DANIEL ISRAEL CARDENAS
AVILES
Fecha: 2024.04.30 15:36:22
-05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos procedentes de contratos con clientes	24	50,809,443	38,789,064
Costos por servicios de construcción	6	<u>(45,774,960)</u>	<u>(34,943,714)</u>
Utilidad bruta		5,034,483	3,845,350
Gastos de administración	6	(3,336,948)	(3,963,624)
Gastos de venta	6	(2,195,249)	(769,982)
Otros ingresos, neto	25	<u>548,273</u>	<u>881,979</u>
Utilidad (Pérdida) operativa		50,559	(6,277)
Ingresos financieros, neto	26	<u>731,125</u>	<u>148,075</u>
Utilidad neta antes del impuesto a la renta		781,684	141,798
Impuesto a la renta	20	<u>(270,710)</u>	<u>(110,178)</u>
Utilidad neta del año		510,974	31,620
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán			
posteriormente al resultado del ejercicio			
Ganancias actuariales	17	<u>25,043</u>	<u>31,596</u>
Resultado integral del año		<u>536,017</u>	<u>63,216</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30
16:11:14 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado digitalmente por
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30
15:36:37 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Superávit por revaluación	Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva facultativa		Por adopción inicial NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2022	2,240,000	728,094	2,696	548,567	1,402,092	385	60,285	4,982,119
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	31,596	31,596
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	31,620	31,620
Saldos al 31 de diciembre del 2022	2,240,000	728,094	2,696	548,567	1,402,092	385	123,501	5,045,335
Aumento de capital	728,094	(728,094)	-	-	-	-	-	-
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 3 de abril del 2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de reserva legal	-	-	3,162	-	-	-	(3,162)	-
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 30 de octubre del 2023	-	-	-	(25,000)	-	-	25,000	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	25,043	25,043
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	510,974	510,974
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2023	2,968,094	-	5,858	523,567	1,402,092	385	561,356	5,461,352

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 16:11:34 -05'00'

DANIEL ISRAEL
CARDENAS
AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 15:37:44 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2023	2022
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta del año antes del impuesto a la renta		781,684	141,798
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades y equipos	11	404,381	96,768
Baja de propiedades y equipos, neto	11	154,801	444,061
Depreciación de activos por derecho de uso	13	68,588	68,588
Amortización de activos intangibles		39,854	-
Deterioro de cuentas por cobrar a clientes	8	10,431	16,055
Provisión por Jubilación y desahucio	17	45,441	36,809
Provisión por participación a trabajadores	17	138,286	25,023
Intereses por pagar en obligaciones financieras		39,783	266,189
Intereses por pagar en emisión de obligaciones		53,582	-
Interes por arrendamiento	13	56,206	60,975
		1,793,037	1,156,266
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		2,509,831	(5,155,720)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		8,529,974	(3,950,201)
Inventarios		112,130	365,039
Anticipos a proveedores		529,740	(1,646,407)
Impuestos por recuperar		418,817	(215,006)
Otros activos corrientes		172,242	(82,157)
Cuentas por pagar a proveedores		1,878,377	2,716,737
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		2,159,096	350,939
Anticipos de clientes		(946,993)	(829,852)
Otras cuentas por pagar		(2,376,046)	9,184,306
Otros impuestos por pagar		103,652	(42,372)
Otros pasivos corrientes		-	(201,657)
Beneficios a empleados		107,446	31,167
		14,991,303	1,681,082
Pago de participación de trabajadores	17	(25,023)	(17,543)
Pago de jubilación patronal y desahucio	17	(10,306)	(18,932)
Pago de impuesto a la renta	20	(498,974)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		14,457,000	1,644,607
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	11	(1,024,978)	(1,353,780)
Préstamos entregados a relacionadas	21	(10,574,422)	(4,908,119)
Adiciones netas de intangibles		(102,275)	(69,556)
Adiciones netas de propiedades de inversión	12	(483,678)	(10,468)
Venta de activos mantenidos para la venta		15,604	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(12,169,749)	(6,341,923)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos con instituciones financieras		2,457,382	5,557,061
Efectivo pagado por préstamos con instituciones financieras		(4,513,890)	(4,024,316)
Efectivo recibido por préstamos con relacionadas	21	1,526,000	568,000
Efectivo recibido por emisión de obligaciones y papel comercial		4,383,475	6,868,553
Efectivo pagado por emisión de obligaciones y papel comercial		(5,079,233)	(5,699,160)
Pago por intereses en obligaciones financieras		(389,370)	-
Pago por intereses en emisión de obligaciones		(438,161)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos	13	(114,608)	(106,118)
Pago de dividendos		(120,000)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(2,288,405)	3,164,020
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,154)	(1,533,296)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		388,936	1,922,232
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	387,782	388,936

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por DAVID
EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 16:11:56
+05'00'

DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES

Firmado digitalmente por DANIEL
ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 15:38:03 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Minutocorp S.A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida el 5 de junio del 2006, con el objeto de dedicarse a la construcción, reparación, remodelación, decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea, aeropuertos, obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en la ciudad de Samborondón, en el Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 ½ vía a Samborondón.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el personal total de la Compañía es de 631 y 739 empleados, respectivamente.

1.2 Situación económica del país

La economía, en general, continúa su lenta recuperación tras la pandemia, la invasión rusa de Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, los problemas internos de seguridad, la crisis energética y el déficit en el presupuesto del Estado, han puesto en evidencia debilidades estructurales como la dependencia de las exportaciones de petróleo, deficiencias en la matriz energética, acceso limitado a mercados de capitales, entre otros.

Según los resultados de las cuentas nacionales publicadas por el Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana presenta para el año 2023 un incremento en su economía de 1,4%, producida principalmente por el crecimiento del Gasto de Consumo Final del Gobierno de aproximadamente 6,4%, el Gasto de Consumo Final de los Hogares en 4,3% y la Formación Bruta de Capital Fijo en 3,8%.

Las principales acciones que el Estado ha implementado para superar esta situación son: la implementación de un plan de acción ante el fenómeno “el niño”, se establecieron varios acuerdos comerciales, rehabilitación de tramos viales, la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, reformas en los ámbitos de la contratación pública, entre otras. Adicionalmente, el Ecuador cuenta con un nuevo Gobierno el cual se encuentra implementando planes que incluyen, mejora en aspectos de seguridad, mejoras inmediatas en el sistema de recaudación tributario y medidas económicas urgentes que se espera generen recursos adicionales para el Estado y la reducción del déficit fiscal.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos materiales en las operaciones de la Compañía.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1.3 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 19 de marzo del 2024 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES POTENCIALMENTE MATERIALES

A continuación, se describen las políticas contables potencialmente materiales adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), vigentes al 31 de diciembre del 2023, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades y equipos que se miden a su importe revaluado y los beneficios a empleados a largo plazo a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son materiales para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas, enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2023:

- Nueva norma NIIF 17 Contratos de seguros: La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de la NIIF 4 Contratos de seguros. Esta requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:
 - Flujos de efectivo descontados ponderados
 - Un ajuste explícito de riesgo, y

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato, la cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura.

La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Es probable que la elección refleje cómo las aseguradoras registran sus activos financieros según la NIIF 9.

Se permite un enfoque opcional de asignación de primas simplificado, para el pasivo relacionado con el período remanente de cobertura, para contratos de corta duración o portafolios de contratos de seguro elegibles, que frecuentemente son ofrecidos por aseguradoras que no otorgan seguros de vida.

- Modificaciones de alcance limitado a la NIC 8 y NIC 12 y algunas mejoras anuales sobre NIC 1
 - Información a revelar sobre políticas contables. Se modificó la NIC 1 Presentación de los estados financieros para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas.
 - Definición de estimaciones contables, la modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.
 - Impuesto a la renta diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción, las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a la utilidad requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2023, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Norma	Tema	Fecha de vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes - Modificaciones a la NIC 1.	Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que se informa.	
Pasivo no corriente con covenants - Modificaciones a la NIC 1.	Los covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo, como corrientes o no corrientes, en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en el periodo de reporte, esto afectará la clasificación como corrientes y no corrientes incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después del periodo sobre el que se informa.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.	Estas modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor - arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de una manera que no resulte en que el vendedor - arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) - NIC 7 y NIIF 7.	Estas modificaciones corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), el objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF.	En junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) publicó sus dos primeras normas de revelaciones de sostenibilidad: (a) Propuesta NIIF S1 Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad, y (b) Propuesta NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024, previa aprobación de cada Jurisdicción. (Estas nuevas normas no serán aplicables solo hasta cuando la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros adopte las mismas).
	Las normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF están estructuradas utilizando el enfoque de cuatro pilares del Grupo de Trabajo sobre Revelaciones Financieras Relacionadas con el Clima (marco TCFD por sus siglas en inglés), que cubre la gobernanza, la estrategia, la gestión de riesgos y las métricas y objetivos.	

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto material en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior y compañías relacionadas se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen los resultados del ejercicio. Sin embargo, la Compañía a la fecha no mantiene transacciones y saldos con moneda extranjera.

2.4 Información por segmentos

La Administración de la Compañía define los segmentos de negocio con base en informes utilizados para la toma de decisiones estratégicas por los miembros de la Gerencia clave de la Compañía. Los miembros clave de la gerencia consideran las operaciones de Minutocorp S.A. como un único segmento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera las operaciones de construcción de toda clase de obra civil, reparación, remodelación, como un solo segmento.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.6 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro “otros ingresos, neto” junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otros resultados integrales:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en el rubro “otros ingresos, neto.” Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en el rubro “otros ingresos, neto”. Las pérdidas por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en el rubro “otros ingresos, neto” en el período en el que surgen.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar a clientes”, las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas” y las otras cuentas por cobrar, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6.1).

Efectivo y equivalente de efectivo

Ver Nota 2.5

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes por los avances de obra en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 60 días y vencimientos de acuerdo a los convenios de cobro suscritos con clientes. No existen montos materiales de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponden principalmente a avance de obra, anticipos recibidos y préstamos con compañías relacionadas que devengan intereses a tasas de mercado, se clasifican en el activo corriente excepto por los de vencimientos mayores a los 12 meses contados de la fecha del estado de situación financiera. Las transacciones comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 60 días.

Los ingresos por intereses se presentan en el rubro de intereses financiero, neto.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el período en que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.6.1 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar a clientes la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

2.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los “Préstamos con instituciones financieras”, la “Emisión de obligaciones y papel comercial”, las “Cuentas por pagar a proveedores”, las “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”, las “Otras cuentas por pagar”, y los “Pasivos por arrendamientos”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos con entidades financieras y emisión de obligaciones y papel comercial

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción en caso de ser materiales, pues están contratados y emitidos a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en los resultados del ejercicio bajo el rubro gastos financieros.

Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera y por los créditos revolventes, mismos que se refieren a líneas de crédito mantenidas con un cupo fijo y se renuevan conforme a los pagos realizados, los cuales se presentan en el pasivo no corriente.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Corresponden principalmente a préstamos y anticipos recibidos para la construcción de los proyectos. Se liquidan en el corto y largo plazo y contractualmente no devengan intereses; por lo cual se presentan a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. La Administración de la Compañía ha evaluado y considera que el impacto del interés implícito no es un monto material para los estados financieros tomados en su conjunto.

Otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de la Compañía, tal como se establece en los contratos de prestación de servicio de comercialización celebrados.

Pasivos por arrendamientos

Ver Nota 2.15

2.8 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la factura de acuerdo al avance de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.9 Inventarios

Los inventarios de materiales o bienes para la construcción se registran al costo o a su costo de reposición el que resulte mayor. El costo de las materias primas y los insumos para la construcción están compuesto por los costos de adquisición y otros costos incurridos para dejar los materiales en las ubicaciones y condiciones necesarias para su uso, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de las materias primas y los insumos para la construcción se determina usando el método promedio ponderado.

El costo de reposición es el costo menor entre el costo promedio ponderado y el costo actual de reemplazar el inventario por otro de las mismas características.

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

2.10 Otros activos

Comprende las primas de seguros pagadas por anticipado que se registran al costo menos la correspondiente amortización realizada en función del plazo de la póliza y que se registra con cargo a los resultados del año.

2.11 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes materiales identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Años</u>
Instalaciones	10
Equipo de computación	3
Muebles, equipos y maquinarias	10
Vehículos	5
Otros equipos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio.

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Método de revaluación. - Después del reconocimiento inicial, terrenos son presentados a sus importes revaluados. Las revaluaciones se efectúan periódicamente cada 2 años.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipos, excepto si este aumento incluye el reverso de una revaluación previa que disminuyó el valor del mismo activo con cargo a resultados, en cuyo caso se registra como una ganancia en el estado de resultados hasta por el valor de la pérdida previamente registrada. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos es registrada en resultados del año en la medida en que exceda al saldo de la reserva por revaluación surgida en revaluaciones previas efectuadas al activo.

Cuando el uso de los terrenos cambia de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja o disposición en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento, en el caso de ser un activo calificable. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificable (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación y deterioro en caso de producirse. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil. Los terrenos no se deprecian.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan periódicamente cada 2 años.

2.13 Activos intangibles

Los activos intangibles que tienen una vida útil definida se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición de licencias de software.

La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada (3 - 7 años).

2.14 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación y amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, no se ha

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.15 Arrendamientos

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

<u>No.</u>	<u>Tipo</u>	<u>Canon de arrendamiento</u>	<u>Período de arrendamiento</u>	<u>Año de terminación</u>	<u>Tasa Desto.</u>
1	Oficina	5,000	31/12/2018	31/12/2028	9.33%
2	Oficina	1,500	31/12/2018	31/12/2028	9.33%

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúan un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía:

- Usa una tasa calculada partiendo desde una tasa libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito de los arrendamientos mantenidos por la Compañía. (en caso no existan financiamientos recientes)

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 9,33% al año, que corresponde al cálculo de la tasa promedio de endeudamiento de la Compañía, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado a los resultados en el período del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada período.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, comprendiendo los siguiente:

- Medición inicial del pasivo de arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio del contrato menos cualquier incentivo recibido.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el período menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en los resultados del ejercicio. Los arrendamientos de corto plazo son aquellos con una duración de 12 meses o menos.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.16 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del ejercicio, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos para los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación y, de 8 puntos porcentuales en el resto de programas.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía calculó su impuesto a la renta aplicando una tasa del 25% sobre las utilidades gravables debido a que no tiene accionistas domiciliados en paraísos fiscales ni tampoco ha reinvertido sus utilidades.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.17 Beneficios a empleados

a) Corrientes: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) No corrientes (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 9.64% (2022: 9.27%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del mercado ecuatoriano, publicada por el Banco Central del Ecuador los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento. La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica y el riesgo del país, así como también se alinea con los pronunciamientos del organismo de Control. (Oficio No. SCVS- INMV-2017-00060421-OC).

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.18 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Esta reserva es apropiada de las utilidades y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionista de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2023, mediante acta de junta de accionista de fecha 30 de octubre de 2023 se autorizó la transferencia por USD25,000 de reservas facultativas a utilidades acumuladas.

2.19 Superávit por revaluación

Corresponde al efecto de las revaluaciones de los terrenos. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

2.20 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

2.21 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito y convenios de cobro, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

Ingresos por servicios de construcción

Los ingresos comprenden el valor razonable por servicios de construcción neto de impuestos a las ventas y servicios. Los ingresos de la Compañía se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que la obra contratada avanza en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y avance de obra.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen durante el período del mismo por referencia al grado de realización. Los costos del contrato se reconocen como costos o gastos por referencia al grado de avance de la actividad del contrato en la fecha de cierre del ejercicio. Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder el total de ingresos ordinarios, también conocido como contrato oneroso, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como gasto.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen solo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sean probables de recuperar.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las variaciones en el trabajo contratado, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en los ingresos del contrato siempre que hayan acordado con el cliente y se puedan medir de forma fiable. Estos ingresos están normados por lo establecido en cláusulas contractuales, y por ende el ingreso se reconoce en el momento en que la totalidad de dichas condiciones hayan sido cumplidas y aceptadas por las partes.

La Compañía utiliza el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe de ingresos adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina considerando los costos del contrato incurridos a la fecha del balance como un porcentaje de los costos estimados totales presupuestados para cada contrato.

El porcentaje de realización antes señalado se aplica a los ingresos presupuestados del contrato y el valor así estimado se compara con lo facturado al cliente hasta la fecha y la diferencia a favor se registra en las cuentas por cobrar bajo el rubro “Cuentas por cobrar clientes” con contrapartida en los ingresos del año.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la presentación de la planilla de avance de obra a lo largo del tiempo.

Servicios de asesoría

Los ingresos por servicios de asesoría comprenden asesoramiento técnico y comercial, diseño de proyecto, asesoramiento de marketing y servicios de gerencia proporcionados principalmente a las compañías relacionadas.

3. ESTIMACIONES CONTABLES Y JUICIOS CRÍTICOS

Las estimaciones contables y los juicios críticos se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la Compañía y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

Las áreas que involucran estimaciones contables y juicios críticos son:

- Vida útil estimada de propiedades y equipos, propiedades de inversión y activos intangibles.
- Deterioro de cuentas por cobrar a clientes;
- Reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos;
- Estimación de la obligación por pensiones de beneficios definidos.
- Reconocimiento de ingresos y costos.

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones contables y juicios críticos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables materiales son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Vida útil de propiedades y equipos, propiedades de inversión y activos intangibles : La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. Ver Notas 2.11, 2.12 y 2.13.
- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes: La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 8 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación. Ver Nota 2.6.1
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los revalúos de terrenos realizados de acuerdo a NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, y no tiene considerado realizar venta de los terrenos. Ver Nota 2.16.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.17
- Reconocimiento de ingresos y costos: los ingresos se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que las obras contratadas avanzan en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y construcción de la obra. Ver Nota 2.21.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos medioambientales, riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por Administración de la Compañía en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo Minutocorp siguiendo las políticas y procedimientos establecidas, a efectos de minimizar cualquier impacto material. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Estrategia de administración de los riesgos financieros medioambientales:

La Administración de la Compañía considera que no está expuesta de forma material a riesgos financieros que surgen de los cambios climáticos y del medio ambiente en las operaciones y su objeto social (Ver Nota 1), por lo cual considera como bajo el riesgo medioambiental.

b) Riesgo de mercado:

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) Riesgo cambiario

Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en dólares de los Estados Unidos de América, por tanto, no tiene exposición al riesgo cambiario.

ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

c) Riesgo de crédito:

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Excluyendo los valores con las compañías relacionadas que representan el 58.12% (2022: 40.81%) de los ingresos de la Compañía, existen solo 2 cliente (2022: 3 clientes) que tienen una concentración individual mayor al 20% de las ventas de la Compañía. Si tomamos en cuenta los 10 clientes con el mayor peso de la cartera estos suman el 93% (2022: 87%). La cartera está materialmente diversificada. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre del 2023 y 2022, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye análisis de estados financieros y resultados, calificaciones externas, cuando están disponibles en el ambiente en que desarrollan sus operaciones comerciales, y en algunos casos, basados en referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan un monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 18 meses y periódicamente se hacen revisiones de la posición de cartera de la Compañía y de los clientes atrasados.

Adicionalmente, la Compañía minimiza el riesgo de pérdidas por incobrabilidad mediante garantías bancarias o prendarias, cartas de crédito, pólizas de acumulación, letras de cambio y pagarés. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías reales adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

En la actualidad, la Compañía cuenta con 86 clientes (2022: 90 clientes), el crédito se concede en según acuerdo entre las partes.

i) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de “AAA-”. El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>2023</u>	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras (1)	3,058,714	891,187	3,949,901
Emisión de obligaciones y papel comercial (1)	2,070,528	4,660,026	6,730,554
Cuentas por pagar proveedores	6,247,272	3,533,868	9,781,140
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7,146,566	6,491,183	13,637,749
Otras cuentas por pagar	9,480,908	-	9,480,908
Pasivos por arrendamiento (1)	123,776	602,369	726,145
Total	<u>28,127,764</u>	<u>16,178,633</u>	<u>44,306,397</u>
<u>2022</u>	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras (1)	5,239,241	1,359,163	6,598,404
Emisión de obligaciones y papel comercial (1)	3,096,093	4,039,300	7,135,393
Cuentas por pagar proveedores	3,916,998	3,985,765	7,902,763
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7,597,340	2,355,313	9,952,653
Otras cuentas por pagar	11,856,954	-	11,856,954
Pasivos por arrendamiento (1)	114,608	726,146	840,754
Total	<u>31,821,234</u>	<u>12,465,687</u>	<u>44,286,921</u>

(1) Incluye los costos financieros (intereses) necesarios para liquidar estos pasivos.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2023 y 2022 fueron los siguientes:

MINUTOCORP S.A.
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar a proveedores	9,781,140	7,902,763
Otras cuentas por pagar	9,480,908	11,856,954
Obligaciones financieras		
Préstamos con instituciones financieras	3,722,637	6,128,732
Emisión de obligaciones y papel comercial	5,754,056	6,834,393
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13,637,749	9,952,653
Pasivos por arrendamiento	570,337	628,739
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	<u>(387,782)</u>	<u>(388,936)</u>
Deuda neta	42,559,045	42,915,298
Total patrimonio neto	<u>5,461,352</u>	<u>5,045,335</u>
Capital total	<u>48,020,397</u>	<u>47,960,633</u>
Ratio de apalancamiento	89%	89%

Durante el ejercicio del 2023, la estrategia de la Compañía no ha variado respecto al 2022 y continúa con la financiación con fondos propios y de terceros.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS
Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	387,782	-	388,936	-
Cuentas por cobrar a clientes	9,354,509	-	11,785,226	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21,523,871	9,283,690	17,226,612	11,536,501
Otras cuentas por cobrar	289,741	-	379,286	-
Total activos financieros	<u>31,555,903</u>	<u>9,283,690</u>	<u>29,780,060</u>	<u>11,536,501</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con instituciones financieras	2,934,378	788,259	4,852,530	1,276,202
Emisión de obligaciones y papel comercial	1,700,473	4,053,583	2,945,593	3,888,800
Cuentas por pagar a proveedores	6,247,272	3,533,868	3,916,998	3,985,765
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7,146,566	6,491,183	7,597,340	2,355,313
Otras cuentas por pagar	9,480,908	-	11,856,954	-
Pasivos por arrendamiento	73,661	496,676	58,402	570,337
Total pasivos financieros	<u>27,583,258</u>	<u>15,363,569</u>	<u>31,227,817</u>	<u>12,076,417</u>

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Valor razonable de instrumentos financieros

- El valor en libros de efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuenta por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.
- En lo que respecta a los pasivos con entidades financieras y emisión de obligaciones y papel comercial existen pasivos a corto y largo plazo con tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 6.50% al 10.58% (2022: 6.50% al 9.33%) las cuales son equivalentes a las tasas de mercado, por lo cual se aproxima a su valor razonable.
- Los pasivos por arrendamiento devengan tasas de intereses de mercado según el Banco Central del Ecuador del 9.33%.

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2023</u>	Costos por servicios de construcción	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Costo de proyectos	38,393,233	-	-	38,393,233
Sueldos y beneficios sociales	6,366,472	1,107,965	1,090,045	8,564,482
Servicios prestados	19,360	151,829	407	171,596
Depreciación de propiedades y equipos (Ver Nota 11)	269,130	123,784	11,467	404,381
Depreciación en activos por derecho de uso (Nota 13)	-	68,588	-	68,588
Honorarios profesionales	-	394,601	166,411	561,012
Promoción y publicidad	-	-	787,201	787,201
Gastos de gestión	-	109,281	4,218	113,499
Mantenimiento y reparaciones	200,456	203,142	6,770	410,368
Impuestos, tasas y contribuciones	-	87,540	-	87,540
Combustibles y lubricantes	-	31,201	1,594	32,795
Seguros generales	12,122	89,985	428	102,535
Participación de trabajadores (Ver Nota 17)	-	137,944	-	137,944
Otros costos y gastos	514,187	831,088	126,708	1,471,983
	<u>45,774,960</u>	<u>3,336,948</u>	<u>2,195,249</u>	<u>51,307,157</u>

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>2022</u>	Costos por servicios de construcción	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Costo de proyectos	29,401,295	-	-	29,401,295
Sueldos y beneficios sociales	5,339,044	1,937,042	568,418	7,844,504
Servicios prestados	-	425,833	4,124	429,957
Depreciación de propiedades y equipos (Ver Nota 11)	83,875	195,959	-	279,834
Honorarios profesionales	-	318,431	5,200	323,631
Promoción y publicidad	17,826	-	183,738	201,564
Gastos de gestión	-	122,229	-	122,229
Mantenimiento y reparaciones	12,188	91,039	3,343	106,570
Impuestos, tasas y contribuciones	-	92,871	-	92,871
Combustibles y lubricantes	-	62,426	1,101	63,527
Seguros generales	13,092	43,579	568	57,239
Participación de trabajadores (Ver Nota 17)	-	25,023	-	25,023
Otros costos y gastos	76,394	649,192	3,490	729,076
	<u>34,943,714</u>	<u>3,963,624</u>	<u>769,982</u>	<u>39,677,320</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caja	5,003	6,427
Bancos (1)	376,034	376,978
Inversiones temporales	6,745	5,531
	<u>387,782</u>	<u>388,936</u>

(1) Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo cuentan con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (2)</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA- / AAA
Banco Bolivariano C.A	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA- / AAA	AAA-

(2) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2023 y al 31 de diciembre del 2022, respectivamente.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cientes (4)	5,865,234	5,835,488
Porcentaje de realización POC no facturado (3)	2,734,903	5,106,397
Permutas (1)	631,410	747,964
Estimación de cuentas incobrables (5)	(26,486)	(16,055)
Fondo de garantía (2)	149,448	111,432
	<u>9,354,509</u>	<u>11,785,226</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde a saldos por cobrar de 4 clientes que entregarán bienes como forma de pago de la deuda. Los bienes por adquirir de las permutas pactadas respecto a las cuentas por cobrar mantenidas se miden al importe en libros del bien recibido, debido a que corresponden a permutas de carácter no comercial.
- (2) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde principalmente a valores por cobrar que están sujetos a la garantía por la construcción de casas con el cliente Meisterblue Cía. Ltda.
- (3) Corresponde al porcentaje de realización de la obra estimado utilizando “el método del porcentaje de realización.” Los costos relacionados a este porcentaje de realización de obra se encuentran pendientes de certificar por parte de los fiscalizadores de los contratos y de facturar. Durante el primer trimestre del período 2024 se han facturado USD1,591,380 (2022: USD 4,469,368) respecto a las planillas de avance de obras pendientes de facturación mantenidas al 31 de diciembre del 2023 y 2022.
- (4) A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
Por vencer	-	-	277,258	5%
Vencidas				
1 a 30 días	326,647	6%	1,787,417	31%
31 a 60 días	157,548	3%	1,110,639	19%
61 a 120 días	185,184	3%	671,583	12%
121 a 250 días	122,794	2%	1,193,089	20%
251 a 365 días	5,073,061	86%	795,502	14%
	5,865,234	100%	5,558,230	95%
Total	<u>5,865,234</u>	<u>100%</u>	<u>5,835,488</u>	<u>100%</u>

MINUTOCORP S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre del 2023 y 2022. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias la Compañía estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichas ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con del Grupo.

2023

	Vigente	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 120 días	Entre 121 y 250 días	Entre 251 y 365 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0%	0%	0%	0%	0%	0.52%	
Cuentas por cobrar clientes	-	326,647	157,548	185,184	122,794	5,073,061	5,865,234
	-	-	-	-	-	26,486	26,486

2022

	Vigente	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 120 días	Entre 121 y 250 días	Entre 251 y 365 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0%	0%	0%	0%	0%	2.02%	
Cuentas por cobrar clientes	277,258.00	1,787,417	1,110,639	671,583	1,193,089	795,502	5,835,488
	-	-	-	-	-	16,055	16,055

El movimiento de la provisión es:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	16,055	16,055
Adiciones (1)	10,431	-
Saldo final	<u>26,486</u>	<u>16,055</u>

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

9. INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Materiales y bienes para la construcción (1)	1,209,853	1,249,198
Importaciones en tránsito	24,235	2,104
Otros	31,592	126,508
	<u>1,265,680</u>	<u>1,377,810</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2023, comprende principalmente materiales para la ejecución de las obras como Almax 3, Villas del Rey (Torres), Ribera del Buijo, Jardines del Buijo, residencias de alta gama, entre otras obras; y, al 31 de diciembre de 2022 correspondía a obras como: Bonavila, Aires de Batan, Almax 3, Residencias Villa del Rey, entre otras obras.

10. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde a anticipos a proveedores por compras de materiales de construcción y servicios de gerencias de proyectos, composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Construrbes S. A. S.	264,178	137,343
Forsa S.A.	204,138	-
Grupoluv S.A.	146,460	-
Traselec S.A.	122,857	-
Desarrollos Integrales Eléctricos Desinelec S.A.	120,234	109,440
Motores y Tractores Motrac S.A.	110,357	-
Gustavo Camacho Comercio y Seguridad S.A.	107,844	146,572
Vepsacorp Vidrios Y Espejos Del Pacifico S.A.	51,054	1,120
Productos de Aceros Prosteel S. A.	37,848	207,620
Llerena Nuñez Galo Mauricio	18,995	25,419
Proproyecsa Promotora De Proyectos S.A.	13,247	15,044
Kubiec S.A.	12,113	258,531
Testa Ferrari Aldo Raniero	10,066	68,137
Estructuras Cklaere S. A.	4,734	173,203
Santos Reyes Jacinto Brinner	3,822	36,554
Polykret Construcciones Polykretconstru Cia.Ltda.	2,691	130,721
Perfiled S.A.	-	260,697
Urbaestrategico S.A.	-	244,928
Lifespace Proyectos Lifeproyec S.A.	-	79,121
Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP	-	76,630
Otros	1,178,129	967,427
	<u>2,408,767</u>	<u>2,938,507</u>

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de Propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Terrenos	Instalaciones	Equipo de computación	Muebles, equipos y maquinarias	Vehículos	Otros	Total
Al 1 de de enero del 2022							
Costo	250,617	4,626	154,650	641,531	762,379	258,923	2,072,726
Depreciación acumulada	-	(1,966)	(67,591)	(222,864)	(264,472)	(74,368)	(631,261)
Valor en libros	250,617	2,660	87,059	418,667	497,907	184,555	1,441,465
Movimientos 2022							
Adiciones (1)	-	-	69,058	528,358	207,746	548,618	1,353,780
Bajas (2)	-	-	(42,331)	(103,811)	(152,452)	-	(298,594)
Bajas depreciación (2)	-	-	40,128	60,931	82,007	-	183,066
Reclasificaciones (3)	(145,467)	-	-	-	-	-	(145,467)
Depreciación	-	(462)	(48,837)	(83,875)	(110,606)	(36,054)	(279,834)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2022	105,150	2,198	105,077	820,270	524,602	697,119	2,254,416
Al 31 de diciembre del 2022							
Costo o valor revaluado para terrenos	105,150	4,626	181,377	1,066,078	817,673	807,541	2,982,445
Depreciación acumulada	-	(2,428)	(76,300)	(245,808)	(293,071)	(110,422)	(728,029)
Valor en libros	105,150	2,198	105,077	820,270	524,602	697,119	2,254,416
Movimientos 2023							
Adiciones (1)	-	77,770	66,199	508,354	371,751	904	1,024,978
Bajas (costo) (2)	-	-	(5,908)	(2,399)	(200,896)	(210)	(209,413)
Bajas (depreciación)	-	-	2,624	100	51,888	-	54,612
Reclasificaciones	-	-	106	(106)	-	-	-
Depreciación del año	-	(6,944)	(63,954)	(125,219)	(141,727)	(66,537)	(404,381)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2023	105,150	73,024	104,144	1,201,000	605,618	631,276	2,720,212
Al 31 de diciembre del 2023							
Costo o valor revaluado para terrenos	105,150	82,396	241,774	1,571,927	988,528	808,235	3,798,010
Depreciación acumulada	-	(9,372)	(137,630)	(370,927)	(382,910)	(176,959)	(1,077,798)
Valor en libros	105,150	73,024	104,144	1,201,000	605,618	631,276	2,720,212

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (1) Al 31 de diciembre de 2023, comprende principalmente la adquisición de dos retroexcavadoras por USD160,000; dos bombas de hormigón por USD134,587; y, máquina de cubiertas por USD 64,742. Al 31 de diciembre de 2022 comprendía principalmente la inclusión de activos fijos que durante las tomas físicas de control no se encontraban capitalizados por USD142,167, adquisiciones de formaletas por USD 406,452 y dos Minicargadores por un total de USD163,320.
- (2) Al 31 de diciembre de 2023, comprende principalmente a baja por venta de un vehículo por USD200,896. Al 31 de diciembre de 2022 correspondía principalmente a bajas de maquinarias y equipos por USD72,285 y vehículos por USD152,451.
- (3) Al 31 de diciembre de 2022 correspondía a reclasificaciones realizadas a Propiedades de Inversión. Ver Nota 12.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	2,545,644	2,535,176
Adiciones (1)	483,678	-
Ventas	-	(134,999)
Reclasificaciones (2)	-	145,467
Saldo final	<u>3,029,322</u>	<u>2,545,644</u>

- (1) Corresponde principalmente a compra de terrenos ubicados en la ciudad de Milagro destinado para proyectos inmobiliarios adquiridos principalmente para generar plusvalía.
- (2) Al 31 de diciembre de 2022 correspondía a reclasificaciones realizadas desde Propiedades y equipos. Ver Nota 11.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Durante el 2023 y 2022, se realizó una inspección la cual determinó que no existen cambios importantes en el entorno que puedan dar origen a un aumento de la plusvalía, por lo que se considera razonables los saldos a la fecha. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD3,313,471 (2022: USD3,286,984).

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por m2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

13. ARRENDAMIENTOS

El movimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento se presenta a continuación:

a) Activo por derecho de uso

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Oficinas	754,462	754,462
Amortización acumulada	(411,525)	(342,937)
Saldo final	<u>342,937</u>	<u>411,525</u>

b) Pasivo por arrendamiento

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Corriente	73,661	58,402
No corriente	496,676	570,337
Saldo final	<u>570,337</u>	<u>628,739</u>

Los montos reconocidos en los resultados del ejercicio por concepto de arrendamientos son:

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gasto de amortización	68,588	68,588
Gasto financiero	56,206	60,975
	<u>124,794</u>	<u>129,563</u>

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue USD114,608 (USD106,118).

14. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente (1)</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente (1)</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>				
BBP Bank (Panamá)	6.5% - 8.75%	6.7% - 7-74%	842,857	338,095	943,322	814,285
Banco Bolivariano S.A.	8.40% - 9.96%	8.84%	1,596,391	64,412	1,676,800	114,286
Banco Internacional S.A.	-	9.29%	-	-	1,040,000	-
Banco Amazonas S.A.	-	8.86%	-	-	790,000	-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	8.91% - 10.09%	-	24,392	53,552	-	-
John Deere Financial	8.50% - 9%	9%	89,195	289,448	68,403	296,283
Banco Guayaquil S.A.	-	8.66%	-	-	270,774	-
Banco Pichincha C.A.	8.52% - 10.12%	9.33%	341,760	42,752	60,371	51,348
			<u>2,894,595</u>	<u>788,259</u>	<u>4,849,670</u>	<u>1,276,202</u>
(+) Interés devengado por pagar			39,783	-	2,860	-
			<u>2,934,378</u>	<u>788,259</u>	<u>4,852,530</u>	<u>1,276,202</u>

(1) Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo.

<u>Años</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2024	-	623,134
2025	519,155	471,997
2026	174,981	126,099
2027	77,393	54,972
2028	16,730	-
	<u>788,259</u>	<u>1,276,202</u>

15. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y PAPEL COMERCIAL

El movimiento de la emisión de obligaciones y papel comercial se presenta a continuación:

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Primera emisión de obligaciones	-	250,000
Segunda emisión de obligaciones	800,000	1,200,000
Tercera emisión de obligaciones	3,088,800	3,851,200
Cuarta emisión de obligaciones	1,811,674	-
Segunda emisión de papel comercial	-	1,533,193
(+) Interés pagado por devengar	<u>53,582</u>	<u>-</u>
	5,754,056	6,834,393
Menos - Porción corriente	<u>(1,700,473)</u>	<u>(2,945,593)</u>
	<u>4,053,583</u>	<u>3,888,800</u>

El capital de las obligaciones está conformado como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Primera emisión de obligaciones (1)	-	250,000
Segunda emisión de obligaciones (2)	800,000	1,200,000
Tercera emisión de obligaciones (3)	3,088,800	3,851,200
Cuarta emisión de obligaciones (4)	1,811,674	-
Segunda emisión de Papel comercial (5)	-	1,533,193
(+) Interés pagado por devengar	<u>53,582</u>	<u>-</u>
	<u>5,754,056</u>	<u>6,834,393</u>

- (1) El 13 de noviembre del 2018, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la primera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta febrero del 2023.
- (2) El 25 de agosto del 2020, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la segunda emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta diciembre del 2025.
- (3) El 20 de octubre del 2022, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la tercera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta diciembre del 2027.
- (4) El 5 de abril del 2023, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la cuarta emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 9% anual, con vigencia hasta junio 2030.

Mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00006260 de fecha 3 de abril del 2024, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros concedió la prórroga de hasta 9 meses calendarios contados a partir del vencimiento de la autorización inicial de la Oferta Pública de los valores emitidos de la Cuarta Emisión De Obligaciones De Largo Plazo por la compañía, autorizada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00039893 del 13 de junio del 2023 por el saldo de valores no colocados.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (5) El 20 de octubre del 2022, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó el segundo programa de papel comercial, el cual tiene características revolventes y cero cupón, con vigencia hasta diciembre del 2023.

La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y específica de acuerdo a la fianza solidaria otorgada por su relacionada Formaper S.A. Como parte de los procesos de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- I. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y
- II. los activos reales sobre los pasivos reales exigibles deberán permanecer en niveles mayores o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo;
- III. no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,
- IV. mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.

Al 31 de diciembre del 2023, la Administración de la Compañía ha dado pleno cumplimiento a los resguardos exigidos por las emisiones vigentes.

16. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2023		2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cuentas por pagar locales (1)	4,682,424	125,718	3,583,298	-
Porcentaje de realización POC no facturado (2)	1,330,223	-	-	-
Cuentas por pagar del exterior	8,985	-	11,570	-
Permutas (3)	-	3,394,267	50,000	3,975,265
Fondo de garantía	60,508	-	36,267	-
Otros	165,132	13,883	235,863	10,500
	<u>6,247,272</u>	<u>3,533,868</u>	<u>3,916,998</u>	<u>3,985,765</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de equipos y materiales utilizados principalmente para llevar a cabo los proyectos Almax 3, Almax Center, Ribera del Buijo, Villa del Rey (Torres) y otras residencias de alta gama.
- (2) Corresponde a provisión de costo de acuerdo a porcentaje de avance de servicios de proveedores que se encuentra pendiente de facturar. Durante el primer cuatrimestre del 2024 dichos valores fueron facturados.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde a los acuerdos de intercambio pendientes de entregar una vez se culminen los proyectos, entre los principales bienes que serán intercambiados por los servicios y bienes recibidos serán: oficinas, locales, departamentos y casas.

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

a) Corrientes

Los movimientos de la provisión por beneficios a empleados de corto plazo son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Saldos al inicio	25,023	17,543	502,515	366,802	527,538	384,345
Incrementos	137,944	25,023	2,003,769	2,085,315	2,141,713	2,110,338
Ajustes	342	-	12,534	-	12,876	-
Pagos	(5,692)	(17,543)	(1,928,188)	(1,949,602)	(1,933,880)	(1,967,145)
Saldos al final	157,617	25,023	590,630	502,515	748,247	527,538

- (1) Ver Nota 20.

- (2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por conceptos de vacaciones, décimo tercer y cuarto sueldo, fondo de reserva, entre otros.

b) No corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Jubilación patronal	44,697	43,679
Indemnización por desahucio	45,784	36,710
	<u>90,481</u>	<u>80,389</u>

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Saldos al inicio	43,679	55,398	36,710	38,710	80,389	94,108
Costos de los servicios del período corriente	20,833	17,676	17,157	10,739	37,990	28,415
Costos por intereses	4,048	4,941	3,403	3,453	7,451	8,394
(Ganancias) actuariales (1)	(14,612)	(7,222)	(1,180)	2,740	(15,792)	(4,482)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (1)	(9,251)	(27,114)	-	-	(9,251)	(27,114)
Beneficios pagados	-	-	(10,306)	(18,932)	(10,306)	(18,932)
Saldo al final	44,697	43,679	45,784	36,710	90,481	80,389

- (1) Se registran en otros resultados integrales.

Los importes reconocidos en los resultados del año son los siguientes:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Costos de los servicios del período corriente	20,833	17,676	17,157	10,739	37,990	28,415
Costos por intereses	4,048	4,941	3,403	3,453	7,451	8,394
	<u>24,881</u>	<u>22,617</u>	<u>20,560</u>	<u>14,192</u>	<u>45,441</u>	<u>36,809</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2023	2022
Tasa de descuento	9.64%	9.27%
Futuro incremento salarial	1.33%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	5.86%	17.14%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

- (1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	2023		2022	
	Jubilación patronal	Desahucio	Jubilación patronal	Desahucio
Tasa de descuento				
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(3,136)	30	(3,535)	(1,536)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-7%	0%	-8%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	3,868	450	3,884	1,669
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9%	1%	9%	5%
Tasa de incremento salarial				
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	3,752	4,864	4,184	1,688
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	8%	11%	10%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(3,061)	(3,965)	(3,817)	(1,564)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-7%	-9%	-9%	-4%
Rotación				
Variación OBD (Rotación + 5%)	22	3,181	(1,747)	1,249
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	0%	0%	-4%	3%
Variación OBD (Rotación - 5%)	398	3,181	1,820	(1,149)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	1%	1%	4%	-3%

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terceros (1)	1,739,425	2,704,595
Otros	18,177	-
	<u>1,757,602</u>	<u>2,704,595</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 incluye anticipos recibidos de clientes principalmente de los proyectos Residencia Vásconez por USD554,463 y proyecto Sweet & Coffe por USD 267,655, entre otros. Al 31 de diciembre del 2022 incluía anticipos recibidos de clientes principalmente del proyecto Residencia Chávez Abril por USD400,619, entre otros.

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proyecto de Almax Plus	5,986,061	1,095,688
Proyecto de Almax Center	2,549,978	1,787,383
Proyecto de Ribera del Buijo	309,790	1,387,076
Proyecto de Fideicomiso Almax III	253,151	7,433,322
Proyecto de Almax Plus Plaza Comercial	220,528	-
Proyecto de Fideicomiso Almax II	113,661	-
Proyecto de Fideicomiso La Arboleda Quevedo	46,161	3,976
Proyecto de Almax Icon	1,578	149,509
	<u>9,480,908</u>	<u>11,856,954</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de Minutocorp, tal como se establece en los contratos de prestación de servicio de comercialización celebrados.

20. IMPUESTOS**a) Situación fiscal**

Mediante Orden de Determinación No. DZ8-ASODETC23-00000030 de fecha 30 de noviembre del 2023, la Compañía fue notificada acerca de la determinación tributaria correspondiente al período fiscal 2021, a la fecha de emisión de estos estados financieros el proceso se encuentra en la etapa de revisión preliminar. Los años del 2020 al 2023 inclusive, se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Impuesto a la renta

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta corriente (1)	614,075	118,856
Impuesto a la renta diferido (2)	(343,365)	(8,678)
	<u>270,710</u>	<u>110,178</u>

(1) Ver literal c).

(2) Ver literal d).

c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2023 y 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	919,628	166,821
Menos - Participación de los trabajadores	(137,944)	(25,023)
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>781,684</u>	<u>141,798</u>
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	1,674,617	333,626
Base imponible	<u>2,456,301</u>	<u>475,424</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>614,075</u>	<u>118,856</u>
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	(498,974)	(444,456)
Impuesto a la renta por pagar (Impuesto a la renta por recuperar)	<u>115,101</u>	<u>(325,600)</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2023, los gastos no deducibles incluyen principalmente: i) provisión de costo de acuerdo a porcentaje de avance de servicios de proveedores por USD1,311,273, ii) costos y gastos no sustentados con comprobantes de venta por USD144,081 (2022: USD159,642), iii) provisión por jubilación y desahucio por USD43,311(2022: USD37,128), entre otros.

d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta del activo por impuesto a la renta diferido es el siguiente:

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Provisión por jubilación y desahucio	Arrendamientos	Provisión de costos y gastos	Total
Al 1 de enero del 2022	8,517	33,281	-	41,798
Movimiento del año	2,817	5,861	-	8,678
Al 31 de diciembre del 2022	11,334	39,142	-	50,476
Movimiento del año	8,263	2,547	332,555	343,365
Al 31 de diciembre del 2023	19,597	41,689	332,555	393,841

e) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2023 y 2022 se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad del año antes de impuesto	781,684	141,798
Impuesto a tasa del 25%	195,421	35,450
Efecto fiscal de los gastos no deducibles y que no se reversarán en el futuro neto de ingresos exentos	418,654	83,406
Efecto de impuestos diferidos	(343,365)	(8,678)
Gasto por impuestos	270,710	110,178
Tasa efectiva de impuestos	35%	78%

f) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

La composición de los impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar el siguiente:

Impuesto por recuperar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Crédito tributario por Retenciones de impuesto al valor agregado	65,842	159,059
Crédito tributario Impuesto a la renta	-	325,600
Impuesto por recuperar	65,842	484,659

Otros impuestos por pagar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Retenciones en la fuente por pagar	307,930	204,278
	307,930	204,278

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

g) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD10,000,000; si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre USD3,000,000 y USD10,000,000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2024 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía manifiesta que cumple con las consideraciones de la normativa tributaria para la exención de la presentación del estudio integral de precios de transferencias y/o de su anexo.

h) Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

Mediante Registro Oficial No. 234 del 20 de enero de 2023 entró en vigor la Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta, cuyo objetivo es fortalecer, promover, garantizar y ejecutar la transversalización del enfoque de género y multiculturalidad a través de la generación de incentivos y políticas públicas que incentiven a la población civil a la potencialización de las mujeres en su diversidad. Un resumen de los distintos ámbitos en los que esta Ley tiene afectación es como sigue:

Ámbito tributario:

Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al IESS, por la creación de una nueva plaza de trabajo destinada a la contratación de mujeres: será deducible hasta un 140% adicional, en función del tiempo de permanencia de la trabajadora en la plaza de trabajo; será excluyente de otras (i.e., deducciones) que se vinculan a remuneraciones y beneficios sociales, sobre los que por su naturaleza se aporte al IESS.

En caso de terminación de la relación laboral por cualquier causa, este incentivo tributario podría seguir siendo aplicado siempre que la plaza de trabajo sea llenada por otra trabajadora bajo las mismas condiciones salariales y contractuales.

En este caso, el tiempo de permanencia en la plaza de trabajo será acumulable, pudiendo gozar de este incentivo tributario hasta por 3 ejercicios fiscales, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Si las nuevas plazas para contratación de mujeres alcanzan entre el 10% y el 25% de la nómina total, el beneficio se aplicará por 12 meses.
- Si las nuevas plazas para contratación de mujeres alcanzan entre el 25.01% y el 50% de la nómina total, el beneficio se ampliará a 24 meses.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Si las nuevas plazas para contratación de mujeres superan el 50% de la nómina total, el beneficio se ampliará a 36 meses.

Ámbito societario:

Todas las especies de compañías amparadas por la Ley de Compañía, al momento de la conformación de sus directorios, cuando estos tengan 3 o más integrantes, deberán observar que por cada 3 integrantes uno de ellos sea de género femenino.

- El 23 de mayo de 2023, el Presidente de la República expidió el Decreto Ley Orgánica Reformatoria para la Atracción y Fomento de Inversiones para el Desarrollo Productivo, mediante el cual se realizan algunas reformas a varios cuerpos normativos. A continuación, presentamos un resumen de algunos aspectos de este Decreto Ley:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones [COPCI].

Trato a las inversiones e inversionistas.

- Los inversionistas nacionales y extranjeros, al igual que sus inversiones legalmente establecidas en Ecuador, gozarán de igualdad de condiciones respecto a la administración, operación, expansión y transferencia de sus inversiones, no serán objeto de medidas arbitrarias o discriminatorias.
- Las inversiones y los inversionistas extranjeros gozarán de protección y seguridades integrales, de tal manera que tendrán la misma protección que reciben los ecuatorianos dentro del territorio nacional.
- Este tratamiento constituirá un elemento de la esencia de los contratos de inversión.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- Con fecha 25 de julio de 2023 el Servicio de Rentas Internas ha emitido la Circular No. NAC-DGECCGC23-00000006 dirigida a los sujetos pasivos que efectúen provisiones para el pago de desahucio y pensiones jubilares.
- Mediante Resolución Nro. CPT-RES-2023-001 del 31 de julio de 2023, el Comité de Política Tributaria incluyó y excluyó algunas subpartidas arancelarias en el listado de materias primas, insumos y bienes de capital importados cuyo Impuesto Salida de Divisas [ISD] puede o no ser utilizado como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta [IR].

Reformas para la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia

- El 13 de septiembre de 2023 el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 modificó algunas de las disposiciones relacionadas con la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia, como sigue:

Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- I. Se mantiene el límite de la obligación para presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, para los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas es superior a USD 3,000,000.
- II. A partir del ejercicio fiscal 2023, disminuye el límite de la obligación para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, para aquellos sujetos pasivos que tengan operaciones con partes relacionadas superiores a USD 10,000,000 (Antes USD 15,000,000).

Operaciones no contempladas

- Se reforman algunas de las transacciones con partes relacionadas que no se deben considerar para determinar el monto de operaciones para presentar tanto el anexo cuanto el informe integral de precios de transferencia:
- En el Quinto Suplemento del Registro Oficial No. 401 del 21 de septiembre de 2023, se expidió el Decreto-Ley de Urgencia Económica de Creación del Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables.
- El 15 de septiembre de 2023 se expidió el Decreto Ejecutivo Nro. 876, mediante el cual se emite el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de la Economía Familiar, mismo que incluyó las siguientes reformas:

Impuesto a la renta Gastos no deducibles [GnD].

- Pérdida por transferencia de activos financieros: Las pérdidas por transferencia créditos comerciales o cartera serán GnD siempre que se negocien con partes relacionadas.
- Pérdida por transferencia ocasional de inmuebles: Las pérdidas generadas en la transferencia ocasional de inmuebles serán consideradas como GnD siempre que se trate de operaciones que, si hubieran generado utilidades, éstas habrían sido exentas.
- Auspicios y patrocinios: Con la finalidad de aplicar la deducibilidad y deducción adicional el aporte puede efectuarse entregando los recursos directamente a la persona o a la sociedad pública o privada que ejecute el proyecto.
- Con fecha 10 de octubre del 2023 se publicó en el Registro Oficial No. 413 la Resolución No. NAC-DGERCGC23- 00000026 del Servicio de Rentas Internas, que reforma la Resolución No. NACDGERCG20-00000061 que fijó los porcentajes de retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado [IVA].

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo

Mediante el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 461 del 20 de diciembre del 2023, se publicó la "Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo", la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales:

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Se reduce el monto mínimo de bancarización a USD 500.

Reformas al Código Tributario.

- Se establece la posibilidad de que se puedan realizar pagos durante el proceso de determinación desde la notificación de la comunicación de diferencias o desde la notificación del acta borrador, hasta antes de la emisión del acta de determinación. Si el contribuyente responsable acepta y paga la totalidad de la obligación tributaria en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos.

Reformas a la Ley de Fomento Productivo

- Se elimina la limitación de no poder acogerse a remisiones futuras por 10 años para quienes se acogieron a remisión de intereses, multas y recargos establecidos en la Ley de Fomento Productivo.

Otras reformas y aspectos

- Se dispone remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias conforme a porcentajes, plazos y condiciones que se emitan en reglamento y resoluciones por parte del SRI. Las obligaciones cuyo hecho generador sea después de la reforma, no está sujeta a remisión. El pago deberá realizarse en un plazo máximo de 150 días contados a partir de la publicación.
- Se deroga la Disposición General Sexta de la Ley Orgánica de Desarrollo Económico que establece remisiones/descuentos sobre intereses y recargos en procesos determinativos.

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 98 del 29 de diciembre del 2023, se fija la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 3.5%.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que no existen efectos materiales derivados de las reformas tributarias y conexas arriba mencionadas.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2023 y 2022 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Relación	Tipo	2023		2022	
			Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Cuentas por cobrar:</u>						
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (1)	Entidad del Grupo	Comercial	2,069,277	-	456,385	9,183,229
Fideicomiso La Arboleda Quevedo (2)	Entidad del Grupo	Comercial	2,625,610	33,193	2,055,353	-
Bastian S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	761,369	157,966	1,799,030	-
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	1,548,814	-
Fideicomiso Mercantil CB	Entidad del Grupo	Comercial	406,745	-	-	-
Formaper S.A. (5)	Entidad del Grupo	Comercial	275,500	7,399,340	-	1,211,320
Benzino S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	23,069	-	-
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	191,818	17,904	732,990	-
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	490,047	-	542,151
Noboa Kronfle Gabriela Isabel	Entidad del Grupo	Comercial	400,218	-	400,218	-
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	806	424,079	17,750	294,240
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	220,989	82,563	12,067	118,506
Concha Neme David Eduardo	Accionista	Comercial	450	12,150	-	-
Ebara S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	114,381	-	114,381	-
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	1,782	319,829	1,782	105,131
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	94,444	-
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	246,192	80,834	11,470
LaBotella S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,000	-	-
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	147,975	57,188	55,975	-
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Entidad del Grupo	Comercial	50,712	-	-	50,712
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7,500	7,501	7,500	7,501
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	-	11,669	-	12,241
Corporación Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	6,949	-
<u>Porcentaje de realización PoC no facturado (6):</u>						
Fideicomiso Mercantil Almax 3	Entidad del Grupo	Comercial	7,058,999	-	5,565,952	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,344,081	-	1,962,106	-
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	1,121,752	-
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	3,781,263	-	816,882	-
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	205,069	-	192,120	-
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	383,272	-	183,328	-
LaBotella S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	1,476,055	-	-	-
			21,523,871	9,283,690	17,226,612	11,536,501
<u>Cuentas por pagar:</u>						
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II (4)	Entidad del Grupo	Comercial	-	5,475,793	3,245,411	1,288,084
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	-	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	19,130	1,981,688	10,883
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	3,992,625	-	1,270,000	-
Fideicomiso Ribera del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	2,992,713	-	-	-
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	1,039,916	-
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	41,228	590,600	-	700,392
Tarruz Guadalupe Neme Antón	Entidad del Grupo	Comercial	-	30,000	-	-
Concha Neme Maria Daniela	Accionista	Comercial	40,000	117,929	58,892	291,000
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	40,000	-	-	-
Servicio de Distribución de Combustible Comdielsa	Entidad del Grupo	Comercial	-	18,193	-	-
Biscotti S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	29,000	-	48,000
Corporación Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	4,081	933	11,776
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	-	-	-	-
Concha Neme David Eduardo	Accionista	Comercial	40,000	1,180	-	3,280
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	500	1,573
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	205,277	-	325
			7,146,566	6,491,183	7,597,340	2,355,313

(1) Corresponde a montos por cobrar referentes a la construcción del proyecto Almax III, en el que se desarrollaran ofibodegas para la venta a terceros.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (2) Corresponde a montos por cobrar referentes a la construcción del proyecto Urb. Arboleda Quevedo, este proyecto corresponde a viviendas de uso familiar.
- (3) Corresponde principalmente a montos por cobrar por la construcción de la estación de servicio Primax ubicada en vía Samborondón km14.5.
- (4) Corresponde a montos por pagar principalmente por préstamos recibidos que se otorgaron durante la construcción del proyecto Almax II.
- (5) Corresponde a montos por cobrar entregados principalmente para cubrir obligaciones y gastos operativos.
- (6) Corresponde al porcentaje de realización de la obra estimado utilizando “el método del porcentaje de realización.” Los costos relacionados a este porcentaje de realización de obra se encuentran pendientes de certificar por parte de los fiscalizadores de los contratos y de facturar. Durante el primer cuatrimestre del período 2023 se han facturado USD 2,279,253 (2022: USD 962,207) respecto a las planillas de avance de obras pendientes de facturación mantenidas al 31 de diciembre del 2023.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2023 y 2022 con compañías relacionadas:

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Venta de bienes y servicios				
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (7)	Entidad del Grupo	Comercial	19,827,863	12,435,433
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	3,313,379	901,038
Formaper S.A. (9)	Entidad del Grupo	Comercial	2,788,645	58,576
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	1,975,967	1,451,434
Fideicomiso La Arboleda Quevedo (8)	Entidad del Grupo	Comercial	1,908,205	1,398,153
LaBotella S.A.S. (14)	Entidad del Grupo	Comercial	1,476,055	-
Fideicomiso Mercantil CB	Entidad del Grupo	Comercial	363,165	-
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	133,337	75,000
Bastian S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	116,595	72,921
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	54,919	997,586
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	33,820	172,464
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	24,365	-
Benzino S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	13,000	-
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10,643	7,854
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	-	15,888
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	-	10,930
			32,039,958	17,597,277
Compra de bienes y servicios				
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S. (13)	Entidad del Grupo	Comercial	3,034,019	2,292,714
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	114,608	106,118
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	46,239	57,694
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	23,784	15,477
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	12,000	6,000
Corporación Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	7,190	6,221
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	248	289
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	-	10,460
			3,238,088	2,494,973
Préstamos Otorgados				
Formaper S.A. (14)	Entidad del Grupo	Comercial	9,866,723	3,245,403
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	243,422	163,538
Concha Becerra David Eduardo	Entidad del Grupo	Comercial	184,978	112,316
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	123,887	18,975
Bastian S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	76,881	11,080
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	33,193	719,394
Fideicomiso Mercantil BH	Entidad del Grupo	Comercial	17,320	1,782
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	14,268	468,842
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	13,750	91,470
Neme Anton Tarruz Guadalupe	Accionista	Comercial	-	50,712
Fideicomiso Mercantil Almax 3	Entidad del Grupo	Comercial	-	12,800
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	11,807
			10,574,422	4,908,119
Préstamos Recibidos				
Neme Anton Tarruz Guadalupe	Accionista	Comercial	1,295,000	-
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	231,000	-
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	430,000
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	90,000
Biscotti S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	48,000
			1,526,000	568,000
Reembolsos de gastos				
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	-	14,000
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	13,440
			-	27,440

- (7) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Almax III, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.
- (8) Corresponde al reconocimiento de ingresos por la construcción de la plaza Buijo City Center.
- (9) Corresponde principalmente a los ingresos reconocidos por la construcción de la ampliación del Galpón Axionlog.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (10) Corresponde principalmente a los ingresos reconocidos por la construcción de la urbanización Ribera del Buijo.
- (11) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Urbanización Arboleda Quevedo, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.
- (12) Corresponde a los ingresos reconocidos por la construcción de una estación de servicio ubicada en el cantón Playas.
- (13) Corresponden a compras de servicios por movimientos de tierras en los diversos proyectos que mantiene la compañía.
- (14) Corresponden a montos por cobrar entregados principalmente para cubrir obligaciones y gastos operativos.
- (15) Corresponde a préstamos recibidos que se otorgaron durante la construcción del proyecto Almax II.

22. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2023 comprende 2,968,094 (2022: 2,240,000) acciones ordinarias de valor nominal de USD1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado. Los accionistas de la Compañía son los siguientes.

Nombre	Nacionalidad	2023		2022	
		N° de acciones	%	N° de acciones	%
Carlos Andres Concha Neme	Ecuador	989,365	33%	746,667	33%
David Eduardo Concha Neme	Ecuador	989,365	33%	746,667	33%
María Daniela Concha Neme	Ecuador	989,364	33%	746,666	33%
		<u>2,968,094</u>	<u>100%</u>	<u>2,240,000</u>	<u>100%</u>

23. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de octubre de 2022, se resuelve por unanimidad aprobar la contabilización de la cuenta por pagar que tiene la Compañía con el Accionista por USD 728,094 como un aporte para futuras capitalizaciones.

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2023-00072158 de fecha 31 de octubre del 2023, la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros aprobó el aumento de capital suscrito de la Compañía por USD728,094.

Con fecha 27 de diciembre del 2023, mediante escritura de donación de acciones, el Sr. David Eduardo Concha Becerra, cede sus 728,094 acciones valorada nominalmente en USD 1 cada acción hacia sus 3 hijos: David Eduardo Concha Neme, Carlos Andrés Concha Neme y María Daniela Concha Neme, repartido por igual.

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

24. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

La Compañía obtiene ingresos procedentes de la disposición de servicios a través del tiempo y en un punto en el tiempo en las siguientes grandes líneas de productos y regiones geográficas:

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Tipos de bienes o servicios</u>		
Ingresos por servicios de construcción	46,831,601	33,811,948
Ingresos por asesorías	<u>3,977,842</u>	<u>4,977,116</u>
	<u>50,809,443</u>	<u>38,789,064</u>
<u>Mercado geográfico</u>		
Ecuador	<u>50,809,443</u>	<u>38,789,064</u>
<u>Tiempo de reconocimiento de ingresos</u>		
Riesgos transferidos en el momento de prestación de Servicios	<u>50,809,443</u>	<u>38,789,064</u>

25. OTROS INGRESOS, NETO

Durante los años 2023 y 2022, los otros ingresos, neto se formaban de la siguiente manera:

<u>Otros ingresos</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Otros ingresos no operacionales (1)	250,322	733,164
Utilidad en venta de activos fijos	55,679	131,398
Alquiler de bienes	152,880	51,500
Otros	<u>133,785</u>	<u>29,400</u>
	<u>592,666</u>	<u>945,462</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros egresos no operacionales	(43,869)	(51,297)
Otros	<u>(524)</u>	<u>(12,186)</u>
	<u>(44,393)</u>	<u>(63,483)</u>
Otros ingresos, netos	<u>548,273</u>	<u>881,979</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 comprende principalmente a descuentos y multas a empleados por USD123,787 (2022: USD98,707). Al 31 de diciembre de 2022 comprendía principalmente al pago por parte de Inmoubanist de USD300,000 por la demanda ganada referente a la práctica desleal a la terminación de un contrato del año 2020, así mismo corresponde a la inclusión de activos fijos que durante las tomas físicas de control no se encontraban capitalizados por USD142,167; y, servicios de otras asesorías por USD11,980.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

26. INGRESOS FINANCIEROS, NETO

Durante los años 2023 y 2022, los ingresos financieros, neto se formaban de la siguiente manera:

<u>Ingresos financieros</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses generados (1)	2,285,475	1,014,972
Intereses y rendimientos financieros	9,985	1,422
	<u>2,295,460</u>	<u>1,016,394</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por emisión de obligaciones	(856,963)	(503,622)
Intereses por obligaciones financieras	(469,247)	(266,189)
Gasto financiero en activo por derecho de uso (Ver Nota 13)	(56,206)	(60,975)
Otros	(181,919)	(37,533)
	<u>(1,564,335)</u>	<u>(868,319)</u>
Ingresos financieros, neto	<u>731,125</u>	<u>148,075</u>

- (1) Comprenden principalmente a intereses de proyectos constructivos realizados a compañías relacionadas. Ver Nota 21.

27. CONTRATOS

Adecuación de parque Bicentenario de Samborondón

Mediante contrato suscrito el 21 de febrero del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para realizar la ejecución de los trabajos de adecuación de parque bicentenario en el lote A-I-I de la Av. León Febres Cordero Km. 2 de la parroquia satélite del cantón Samborondón, a entera satisfacción del contratante, según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, la misma que se agrega y forma parte integrante del contrato

El plazo de duración de este contrato es por 45 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es febrero del 2023. El monto total del contrato es por USD5,742,507.

Contrato de construcción de obra civil proyecto Bonavila

Mediante contrato suscrito el 20 de junio del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato bajo la modalidad de precio global fijo, la construcción de 439 casas distribuidas de la siguiente manera: 85 casas de la etapa 3A; 89 casas en la etapa 3B; 144 casas en la etapa 4; 121 casas en la etapa 5 y cerramientos perimetral en la etapa 4 del proyecto urbanísticos Bonavila, que se desarrolla en el Km 16 vía a Daule, de acuerdo con las actividades, unidad de medida y precio unitario que forman parte del presente contrato

El plazo de duración de este contrato es por 35 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es junio del 2023. El monto total del contrato es por USD12,137,923.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato de construcción de obra civil proyecto Estación de Servicio La Botella

Mediante contrato suscrito el 13 de febrero del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para la construcción de una estación de servicios denominada “Estación de Servicio La Botella” y una tienda de conveniencia, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forman parte del presente contrato.

El plazo de duración de este contrato es de 7 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto total del contrato es por USD1,458,185.

Contrato de construcción de obra civil proyecto Centro de Distribución S&C

Mediante contrato suscrito el 16 de junio del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para la construcción de un Centro de Distribución, conforme las especificaciones técnicas y valores establecidos en el presupuesto que forma parte del presente contrato.

El plazo de duración de este contrato es de 9 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto del contrato es por USD1,146,998.

Contrato de construcción de obra civil proyecto BK – La Joya

Mediante contrato suscrito el 23 de marzo del 2023, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para la construcción de un local destinado a la operación de un restaurante de comida rápida de la marca “Burger King”, de acuerdo con las especificaciones técnicas, descripción y alcance de las obras y valores establecidos en el presupuesto que forma parte integrante del presente contrato.

El plazo de duración de este contrato es de 5 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción. El monto del contrato es por USD670,763.

Contrato de construcción de obra civil proyecto Buijo City Center

Mediante contrato suscrito el 5 de octubre del 2022, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para la construcción del proyecto inmobiliario comercial denominado Centro Comercial “Buijo City Center” de acuerdo con los diseños arquitectónicos aprobados por las partes. La obra se realizará de acuerdo a lo dispuesto en las especificaciones generales, ingenierías, planos y memorias de la obra.

El plazo de duración de este contrato es de 8 meses contados a partir de la celebración del contrato. El monto del contrato es de USD3,556,851.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto material sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *



MINUTOCORP S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

- | | | |
|---------|---|--|
| ANEXO 1 | - | Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública |
| ANEXO 2 | - | Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores |
| ANEXO 3 | - | Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de la emisión de obligaciones realizadas |
| ANEXO 4 | - | Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores |
| ANEXO 5 | - | Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a partes relacionadas |



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante la "Compañía") al 31 de diciembre del 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 30 de abril del 2024, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2023 incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2023 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros tomados en su conjunto, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por estos asuntos.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas de la Compañía y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria de la Compañía, que se deriva de los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre del 2023.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES CORTO Y LARGO PLAZO

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en los prospectos de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO																																										
	SI	NO	N/A																																								
Emisor: MINUTOCORP S.A. Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.- A) II Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>B</td><td>2,000,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td><u>2,000,000</u></td><td></td><td></td></tr></table> B) III Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>C</td><td>4,000,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td><u>4,000,000</u></td><td></td><td></td></tr></table> C) IV Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo <table><tr><th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr><tr><td>D</td><td>3,500,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr><tr><td>E</td><td>2,520</td><td>2,520</td><td>Dólares</td></tr><tr><td></td><td><u>3,500,000</u></td><td></td><td></td></tr></table> Denominación de los títulos.- Segundo Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase B: USD2,000,000 (Dos millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Tercer Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase C: USD4,000,000 (Cuatro millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Cuarto Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase D y E: USD3,500,000 (Tres millones quinientos mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).	Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	B	2,000,000	1,800	Dólares		<u>2,000,000</u>			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	C	4,000,000	1,800	Dólares		<u>4,000,000</u>			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	D	3,500,000	1,800	Dólares	E	2,520	2,520	Dólares		<u>3,500,000</u>			☒	☐	☐
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																								
B	2,000,000	1,800	Dólares																																								
	<u>2,000,000</u>																																										
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																								
C	4,000,000	1,800	Dólares																																								
	<u>4,000,000</u>																																										
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																								
D	3,500,000	1,800	Dólares																																								
E	2,520	2,520	Dólares																																								
	<u>3,500,000</u>																																										

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Tasa de interés A) No reconoce pago de intereses (Cero cupón). B) Las obligaciones a emitirse a largo plazo, aplicarán el cálculo de interés dependiendo su clase, la cual se detalla a continuación: Clase B - 8.00% Clase C - 8.00% Clase D - 9.00%	☒	☐	☐
Forma de cálculo.- Todas las obligaciones.- Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☒	☐	☐
Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- Todas las obligaciones.- Pagos en base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☒	☐	☐
Garantías.- Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.	☒	☐	☐
Mecanismo de colocación.- La colocación de obligaciones y o papel comercial se realizará a través del mercado bursátil siendo el asesor Advfn S.A.	☒	☐	☐
Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.	☒	☐	☐
Rescates anticipados.- No aplica	☒	☐	☐
Destino de los recursos a captar.- B) Los recursos captados servirán en un 25% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 75% restante, financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la empresa. C) Los recursos captados servirán en un 20% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa. D) Los recursos captados servirán en un 20% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa	☒	☐	☐
Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☒	☐	☐

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 16:14:57 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 15:38:59 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Destino de los recursos según prospectos

B) Los recursos captados servirán en un 25% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 75% restante, financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la empresa.

C) Los recursos captados servirán en un 20% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa.

D) Los recursos captados servirán en un 20% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30
16:15:15 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL
ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Firmado
digitalmente por
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30
15:39:13 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado vigente según registros contables	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2023
Segundo Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazc	2,000,000	800,000	2/12/2020	2/12/2025	2/12/2023	29	5,800
Tercer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazc	4,000,000	3,088,800	2/2/2022	2/2/2027	2/11/2023	59	47,004
Cuarto Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	3,500,000	1,811,674	4/7/2023	29/6/2030	29/12/2023	2	778
		(1)			Cálculo según prospecto de oferta pública		53,582

(1) Valor registrado en el rubro "Emisión de Obligaciones a Largo Plazo".

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO CONCHA
BECERRA
Fecha: 2024.04.30 16:15:34
-05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES

Firmado
digitalmente por
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30
15:39:31 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES
31 DE DICIEMBRE DEL 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Todas las obligaciones.- Emisión de Obligaciones: Resguardos de Minutocorp S.A., según el Artículo 11 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Resguardos

Art. 3.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones de corto plazo, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno o el que hiciere sus veces, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables

Art. 11.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

1.- Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:

- a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y,
- b) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Indicador de liquidez

	<u>dic-23</u>
Activo corriente	35,425,497
Pasivo corriente	<u>30,512,138</u>
	1.16

b) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2023:

	<u>USD</u>
Total activos	51,427,540
(-) Otras cuentas por cobrar	325,830
(-) Impuestos por recuperar	65,842
(-) Otros activos	93,216
(-) Impuestos diferidos	<u>393,841</u>
Total activos reales	52,306,269
Total pasivos	<u>45,966,188</u>
	1.14

La Compañía cumple con los activos reales sobre los pasivos.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora

La Compañía no mantiene obligaciones en mora y **SI** ha realizado distribución de dividendos al 31 diciembre del 2023.

3. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13 de este capítulo; Mantener durante la vigencia del programa la relación d activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25

Garantía general de Minutocorp S.A.: Emisión de Obligaciones, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

*Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; el monto no redimido de obligaciones en circulación; el monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el emisor haya actuado como originador; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores; y, las inversiones acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir.*

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

<u>Colateral constituido</u>	<u>USD</u>
Activos totales	51,427,540
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	(393,841)
(-) Activos gravados	(4,691,493)
(-) Activos en litigio	(477,324)
(-) Monto de impugnaciones tributarias	-
(-) Monto no redimido de las obligaciones	-
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes en los que el emisor haya actuado como originador	-
(-) Los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Las cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto soc	(9,409,713)
(-) Las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	-
Total activos libres de gravamen	36,455,169
	80%
Monto máximo disponible	29,164,135
Obligaciones no redimidas	5,754,056
Excedente	23,410,079
Relación de activos depurados / Obligaciones emitidas:	5.068

Garantía específica

La emisión contará con la garantía específica consistente en la 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 presente emisión de obligaciones.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL
ISRAEL
CARDENAS
AVILES

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

Firmado
digitalmente por
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30
15:39:56 -05'00'

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2023

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2023, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2023:

		2023
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		
Fideicomiso Mercantil Almax 3		9,128,276
Formaper S.A.		9,018,921
Fideicomiso Mercantil BH		4,102,874
Fideicomiso La Arboleda Quevedo		2,863,872
LaBotella S.A.S.		1,477,055
Bastian S.A.		919,335
Servicio De Distribución De Combustible Comdielsa S.A.		490,047
Confetex S.A.		424,885
Fideicomiso Mercantil CB		406,745
Noboa Kronfle Gabriela Isabel		400,218
Fideicomiso Ribera Del Buijo		383,272
Concha Becerra David Eduardo		303,552
Inversiones Samborondón Insam S.A.S.		246,192
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.		209,722
Construterra S.A.		205,163
Ebara S.A.		114,381
Neme Antón Tarruz Guadalupe		50,712
Benzino S.A.S.		23,069
Forlano S.A.		15,001
Concha Neme David Eduardo		12,600
Concha Neme Carlos Andres		11,669
		<u>30,807,561</u>

Los saldos por cobrar con compañías relacionadas no devengan intereses y en general, se liquidan en el corto plazo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo.

Medición inicial

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados) se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2023 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar a clientes", y las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro

Medición posterior

Medición posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categorías:

Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden principalmente a anticipos recibidos y préstamos con compañías relacionadas que no devengan intereses.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente
por DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30
16:16:13 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL
ISRAEL
CARDENAS
AVILES
Firmado digitalmente
por DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30
15:40:35 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General



MINUTOCORP S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA
LEY DE COMPAÑÍAS Y EL CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y
FINANCIERO Y SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE
ENMARCAN EN LA LEY DE COMPAÑÍAS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2023



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A los accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión sobre los Estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante “la Compañía”) por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 y, con fecha 30 de abril del 2024, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable en todos los aspectos materiales, de la situación financiera de la Compañía, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

2. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la Compañía auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de las operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos ciertos procedimientos adicionales en relación al cumplimiento de la Compañía de las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable, dentro de la auditoría a los estados financieros en su conjunto, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:
 - Los artículos 318 y 319 de la Sección IX de la Ley de Compañías la auditoría a los estados financieros no ha arrojado irregularidades.
 - Los lineamientos establecidos en los artículos 201 y 202 del Libro II Título XXI del Código Orgánico Monetario y Financiero, se ha dado cumplimiento a las obligaciones establecidas, sin haberse encontrado anomalías o deficiencias.
 - Lo establecido en los artículos 271, 285 y 288 de la Sección VI Ley de Compañías, no ha hallado irregularidades.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión

3. Los resultados de los procedimientos mencionados en el párrafo 2 anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre del 2023 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, en relación al cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer párrafo.

Fundamentos de la opinión

4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía

6. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Compañía sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
7. La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la posición financiera, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

Responsabilidades del auditor

8. Nuestra auditoría a los estados financieros fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

9. Como parte de la auditoría aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría efectuamos ciertos procedimientos en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable, a la auditoría de estados financieros.

Restricción de uso

10. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los señores Accionistas y Administración de Minutocorp S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - Intendencia Nacional de Mercado de Valores, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Enríquez P.', enclosed within a blue circular stamp.

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252



MINUTOCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante la “Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de Minutocorp S.A. al 31 de diciembre del 2022 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Minutocorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo con nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asuntos significativos de auditoría	Cómo enfocamos los asuntos de nuestra auditoría
Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes Tal como se menciona en las notas 2.19 y 23, los ingresos por servicios de construcción provistos por Minutocorp S.A. por su naturaleza, son reconocidos a lo largo del tiempo, y sobre la medición que la Compañía hace del progreso hacia el cumplimiento integral de contratos con clientes. La Compañía al 31 de diciembre del 2022 generó ingresos provenientes de contratos suscritos con clientes por aproximadamente USD33,8 millones; esta área se considera un asunto significativo de auditoría debido a: i) Al nivel de transaccionalidad y la significatividad que dicho rubro representa frente al contexto general de los estados financieros.	En esta área, nuestros principales procedimientos consistieron en: • Entendimos, evaluamos y validamos el diseño e implementación de los controles establecidos por la Administración para el reconocimiento de ingresos por desarrollo inmobiliario de unidades en construcción. • Inspeccionamos una muestra de los contratos vigentes durante el año 2022. En base a estos contratos realizamos pruebas de recálculo de los ingresos reconocidos en el ejercicio con base en los porcentajes de avance determinados. En función de los procedimientos aplicados validamos corte e integridad. • Inspeccionamos una muestra de los documentos de respaldo de los costos incurridos durante el año. • Seleccionamos una muestra de registros contables manuales asociados con el reconocimiento de ingreso con la finalidad de identificar posibles partidas inusuales que pudieran afectar el reconocimiento del ingreso. • Evaluamos las revelaciones relacionadas con el reconocimiento de ingresos en los estados financieros adjuntos.

Otro asunto

Los estados financieros de Minutocorp S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2021, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de fecha 6 de junio del 2022 expresó una opinión sin salvedades.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Gerente General, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Minutocorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Enríquez P.', enclosed within a circular blue stamp.

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

MINUTOCORP S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Activos	Nota	2022	2021
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo		7	388,936	1,922,232
Cuentas por cobrar a clientes		8	11,785,226	6,466,553
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		21	17,226,612	18,108,964
Otras cuentas por cobrar			379,286	558,294
Inventarios		9	1,377,810	1,742,849
Anticipos a proveedores		10	2,938,507	1,292,100
Impuestos por recuperar		20	484,659	269,653
Otros activos corrientes			309,547	227,390
Activos disponibles para la venta			15,604	15,604
Total activos corrientes			34,906,187	30,603,639
Activos no corrientes				
Propiedades y equipos		11	2,254,416	1,441,465
Propiedades de inversión		12	2,545,644	2,535,176
Intangibles			161,620	97,696
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		21	11,536,501	1,795,829
Activos por derecho de uso		13	411,525	480,113
Impuesto a la renta diferido		20	50,476	41,798
Total activos no corrientes			16,960,182	6,392,077
Total activos			51,866,369	36,995,716

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:44:29 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES, gn=DANIEL ISRAEL, c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-23 18:31-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Pasivos y Patrimonio			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	14	4,852,530	3,018,645
Emisión de obligaciones y papel comercial	15	2,945,593	4,215,000
Cuentas por pagar a proveedores	16	3,916,998	5,186,026
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	7,597,340	7,928,352
Otras cuentas por pagar	19	11,856,954	2,672,648
Anticipos de clientes	18	2,704,595	3,534,447
Pasivos por arrendamiento	13	58,402	45,143
Otros impuestos por pagar	20	204,278	237,972
Otros pasivos corrientes		-	201,657
Beneficios a empleados	17	527,538	384,345
Total pasivos corrientes		34,664,228	27,424,235
Pasivos no corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	14	1,276,202	1,311,153
Emisión de obligaciones y papel comercial	15	3,888,800	1,450,000
Cuentas por pagar a proveedores	16	3,985,765	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	2,355,313	1,105,362
Pasivos por arrendamiento	13	570,337	628,739
Beneficios a empleados	17	80,389	94,108
Total pasivos no corrientes		12,156,806	4,589,362
Total pasivos		46,821,034	32,013,597
PATRIMONIO			
Capital social	21	2,240,000	2,240,000
Aportes para futuras capitalizaciones	22	728,094	728,094
Reservas		551,263	551,263
Superávit por revaluación		1,402,092	1,402,092
Resultados acumulados		123,886	60,670
Total patrimonio		5,045,335	4,982,119
Total pasivos y patrimonio		51,866,369	36,995,716

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

**DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA**

Firmado digitalmente por DAVID
EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:44:52 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES, gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-23 18:31-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Ingresos por servicios de construcción	24	38,789,064	28,947,909
Costos por servicios de construcción	6	(34,943,714)	(25,731,849)
Utilidad bruta		3,845,350	3,216,060
Gastos de administración	6	(3,963,624)	(2,905,036)
Gastos de venta	6	(769,982)	(176,195)
(Pérdida) utilidad operativa		(888,256)	134,829
Ingresos (gastos) financieros, neto		148,075	(207,827)
Otros ingresos, neto	25	881,979	172,407
Utilidad neta antes del impuesto a la renta		141,798	99,409
Impuesto a la renta	20	(110,178)	(84,941)
Utilidad neta del año		31,620	14,468
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
Revalúos de propiedades y equipos	11	-	151,476
Ganancias (Pérdidas) actuariales	17	31,596	(11,045)
Resultado integral del año		63,216	154,899

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

**DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA**

Firmado digitalmente por DAVID
EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:45:13 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-23 18:31-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Superávit por revaluación	Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva facultativa		Por adopción inicial NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2021	2,240,000	-	2,696	548,567	1,250,616	385	56,862	4,099,126
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 2 de octubre del 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	728,094	-	-	-	-	-	728,094
Revalorizaciones de Propiedades y equipos	-	-	-	-	151,476	-	-	151,476
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	(11,045)	(11,045)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	14,468	14,468
Saldos al 31 de diciembre del 2021	2,240,000	728,094	2,696	548,567	1,402,092	385	60,285	4,982,119
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	31,596	31,596
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	31,620	31,620
Saldos al 31 de diciembre del 2022	2,240,000	728,094	2,696	548,567	1,402,092	385	123,501	5,045,335

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
-05'00'

Firmado digitalmente porDAVID ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DAVID ISRAEL CARDENAS AVILES gr=DAVID ISRAEL c=EC
Motivo:Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha:2023-05-23 18:31-05:00

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta del año antes del impuesto a la renta		141,798	99,409
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades y equipos	11	96,768	118,320
Baja de propiedades y equipos	11	444,061	126,219
Depreciación de activos por derecho de uso	13	68,588	68,587
Deterioro de cuentas por cobrar a clientes	8	16,055	-
Provisión por Jubilación y desahucio	17	36,809	23,706
Provisión por Participación a trabajadores	17	25,023	17,543
Provisión por intereses		266,189	214,386
Interes por arrendamiento	13	60,975	64,598
		<u>1,156,266</u>	<u>732,768</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar		(5,155,720)	(5,860,542)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(3,950,201)	(5,825,916)
Inventarios		365,039	(1,202,202)
Anticipos a proveedores		(1,646,407)	(679,734)
Impuestos por recuperar		(215,006)	(132,121)
Otros activos corrientes		(82,157)	(273,599)
Cuentas por pagar a proveedores		2,716,737	3,336,726
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		350,939	1,401,838
Anticipos de clientes		(829,852)	1,449,289
Otras cuentas por pagar		9,184,306	2,266,835
Otros impuestos por pagar		(42,372)	103,507
Otros pasivos corrientes		(201,657)	-
Beneficios a empleados		<u>31,167</u>	<u>160,746</u>
		<u>1,681,082</u>	<u>(4,522,405)</u>
Pago de participación de trabajadores	17	(17,543)	(13,788)
Pago de jubilación patronal y desahucio	17	(18,932)	(3,926)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		<u>1,644,607</u>	<u>(4,540,119)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos		(1,353,780)	(598,685)
Préstamos entregados a relacionadas	21	(4,908,119)	(2,573,830)
Adiciones netas de intangibles		(69,556)	(69,275)
Adiciones netas de propiedades de inversión		(10,468)	(50,315)
Venta de acciones en subsidiaria		-	25,855
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(6,341,923)</u>	<u>(3,266,250)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos con instituciones financieras		5,557,061	5,952,957
Efectivo pagado por préstamos con instituciones financieras		(4,024,316)	(2,554,001)
Efectivo recibido por préstamos con relacionadas	21	568,000	3,094,190
Efectivo recibido por emisión de obligaciones y papel comercial		6,868,553	3,815,000
Efectivo pagado por emisión de obligaciones y papel comercial		(5,699,160)	(1,898,758)
Pagos de pasivos por arrendamientos	13	(106,118)	(98,258)
Efectivo neto recibido de actividades de financiamiento		<u>3,164,020</u>	<u>8,311,130</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,533,296)	504,761
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,922,232</u>	<u>1,417,471</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>388,936</u>	<u>1,922,232</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por DAVID
EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:46:06 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-23 18:31-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Minutocorp S.A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida el 5 de junio del 2006, con el objeto de dedicarse a la construcción, reparación, remodelación, decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea, aeropuertos, obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en la ciudad de Samborondón, en el Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 ½ vía a Samborondón.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el personal total de la Compañía es de 744 y 775 empleados, respectivamente.

1.2 Situación económica del país

En un escenario post pandemia en el que la economía ecuatoriana y global se venía recuperando gradualmente gracias a los programas intensivos de vacunación y el desarrollo de nuevos tratamientos para disminuir los niveles de mortalidad de la enfermedad por COVID 19, a finales de febrero del 2022, inicia el conflicto bélico por la invasión de Rusia a Ucrania, lo que desencadenó que varios gobiernos impongan sanciones económicas para afectar a las economías de los países involucrados en el conflicto. Esta situación ha generado incrementos en el precio del petróleo y la energía, problemas en la cadena de suministros de varios productos y el incremento de las tasas de interés, impulsada por los bancos centrales de las principales economías a nivel global para amortiguar los efectos que tiene el conflicto en sus economías.

Según proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía ecuatoriana crecerá en un 2.8% al cierre del 2022 debido principalmente a la reactivación de varios sectores del país. Según los resultados de las cuentas nacionales publicadas por el Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana presenta para el año 2022 una desaceleración, producida principalmente por las paralizaciones de junio del 2022 que produjeron pérdidas de aproximadamente USD1,1 billones, por ello las proyecciones del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2022 se estiman en un incremento del 2.7%.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado como parte de su plan económico han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, reformas en los ámbitos de la contratación pública, las entidades públicas, la asistencia social, la calidad y transparencia de los datos fiscales y la administración tributaria. Adicionalmente, se han realizado varias negociaciones con instituciones financieras internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, para mitigar los efectos

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

de las situaciones descritas restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

Estas situaciones no han generado impactos importantes para la Compañía, debido a que ha continuado con sus operaciones con relativa normalidad.

1.3 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 3 de abril del 2023 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2022 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Minutocorp S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), vigentes al 31 de diciembre del 2022, que han sido adoptadas en Ecuador. A partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. Excepto por los terrenos del rubro de propiedades y equipo que son medidos a su valor revaluado (Nota 2.9)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones en las cifras correspondientes del ejercicio 2021.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2022:

- Decisión de agenda IFRIC: condonación del arrendador de los pagos de arrendamiento (NIIF 9 y NIIF 16). En octubre de 2022, el IASB finalizó la decisión de agenda aprobada por el Comité de Interpretación de las NIIF (NIIF IC) sobre 'la condonación del arrendador de los pagos de arrendamiento (NIIF 9 y NIIF 16)'. La decisión de agenda aborda la contabilidad desde la perspectiva del arrendador, y en particular:
 - cómo se debe aplicar el modelo de pérdida crediticia esperada ('ECL') de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo cuando el arrendador espera condonar los pagos adeudados por el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento antes de que la condonación de renta sea concedida.
 - si aplicar los requisitos de baja en cuentas de la NIIF 9 o los requisitos de modificación del contrato de arrendamiento de la NIIF 16 al contabilizar la concesión (condonación) de la renta.
- Modificaciones de alcance limitado a la NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y algunas mejoras anuales sobre NIIF 1, NIIF 9, NIC 41 y NIIF 16.
 - Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes y a la Interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.
 - Enmiendas a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" que prohíben que una empresa deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de elementos producidos mientras la empresa está preparando el activo para el uso al que está destinado. En cambio, una empresa reconocerá dichos ingresos por ventas y el costo relacionado en la utilidad o pérdida.
 - Enmiendas a la NIC 37, "Provisiones, pasivos y activos contingentes" especifica qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato generará pérdidas (contrato oneroso).

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valor en libros registrados en los libros de su matriz, también medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz. Esta modificación también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención de la NIIF 1.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: aclara qué comisiones y honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros.
- La NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta modificación está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.
- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Enmiendas a NIC 1, Presentación de estados financieros', sobre clasificación de pasivos.	Aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que se informa.	Diferido hasta períodos contables que comiencen no antes del 1 de enero de 2024
Enmiendas de alcance limitado a NIC 1, Documento de práctica 2 y NIC 8	Las enmiendas tienen como objetivo mejorar la información a revelar sobre políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023
Enmienda a NIIF 16: Transacciones de venta con arrendamiento posterior	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Enmienda a NIC 1: Pasivos no corrientes con coberturas	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo, las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Enmienda a NIC 12: impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	Estas enmiendas exigen a las empresas que reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a cantidades iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de Seguro	La NIIF 17 viene a reemplazar a la NIIF 4 que permite actualmente una amplia variedad de prácticas contables en relación con los contratos de seguros. La NIIF 17 establece las prácticas contables para los contratos de seguros y aquellos contratos que tengan componentes de participación discrecional.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Durante el 2022 y 2021 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.5 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

resultados y se presenta en el rubro “otros ingresos, neto” junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otro resultado integral (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en el rubro “otros ingresos, neto.” Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en el rubro “otros ingresos, neto” y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
 - Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en el rubro “otros ingresos, neto” en el período en el que surgen.
- Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de patrimonio a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de patrimonio en otro resultado integral, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otros ingresos, neto en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de patrimonio medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar a clientes”, y las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes por los avances de obra en el curso normal del negocio. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponden principalmente a avance de obra, anticipos recibidos y préstamos con compañías relacionadas que devengan intereses.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

2.6 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Préstamos con instituciones financieras”, “Emisión de obligaciones y papel comercial”, “Cuentas por pagar a proveedores”, “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”, “Otras cuentas por pagar”, y los “Pasivos por arrendamientos”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos con entidades financieras y emisión de obligaciones

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción en caso de ser significativos, pues están contratados y emitidos a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en los resultados del ejercicio bajo el rubro gastos financieros.

Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera y por los créditos revolventes, mismos que se refieren a líneas de crédito mantenidas con un cupo fijo y se renuevan conforme a los pagos realizados, los cuales se presentan en el pasivo no corriente.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Corresponden principalmente a préstamos y anticipos recibidos para la construcción de los proyectos. Se liquidan en el corto plazo y contractualmente no devengan intereses; por lo cual se presentan a su

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses ya que son exigibles en el corto plazo.

Pasivos por arrendamientos

Ver nota 2.13

2.6 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la factura de acuerdo al avance de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.7 Inventarios

Los inventarios de materiales o bienes para la construcción se registran al costo o a su costo de reposición el que resulte mayor. El costo de los mates primas y los insumos para la construcción están compuesto por los costos de adquisición y otros costos incurridos para dejar los materiales en las ubicaciones y condiciones necesarias para su uso, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de las materias primas y los insumos para la construcción se determina usando el método promedio ponderado.

El costo de reposición es el costo menor entre el costo promedio ponderado y el costo actual de reemplazar el inventario por otro de las mismas características.

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

2.8 Otros activos

Comprende las primas de seguros pagadas por anticipado que se registran al costo menos la correspondiente amortización realizada en función del plazo de la póliza y que se registra con cargo a los resultados del año.

2.9 Propiedades y equipos

Las Propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de Propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus Propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de Propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Equipo de computación	3
Muebles, equipos y maquinarias	10
Vehículos	5
Otros equipos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio.

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Método de revaluación. - Después del reconocimiento inicial, terrenos son presentados a sus importes revaluados. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipos, excepto si este aumento incluye el reverso de una revaluación previa que disminuyó el valor del mismo activo con cargo a resultados, en cuyo caso se registra como una ganancia en el estado de resultados hasta por el valor de la pérdida previamente registrada. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos es registrada en resultados del año en la medida en que exceda al saldo de la reserva por revaluación surgida en revaluaciones previas efectuadas al activo.

Cuando el uso de los terrenos cambia de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja o disposición en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento, en el caso de ser un activo calificable. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificable (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil. Los terrenos no se deprecian.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.11 Activos intangibles

Los activos intangibles que tienen una vida útil definida se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición de licencias de software.

La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada (3 - 7 años).

2.12 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación y amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.13 Arrendamientos

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

<u>No.</u>	<u>Tipo</u>	<u>Canon de arrendamiento</u>	<u>Período de arrendamiento</u>	<u>Año de terminación</u>	<u>Tasa Desto.</u>
1	Oficina	5,000	31/12/2018	31/12/2028	9.33%
2	Oficina	1,500	31/12/2018	31/12/2028	9.33%

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúen un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía:

- Usa una tasa calculada partiendo desde una tasa libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito de los arrendamientos mantenidos por la Compañía. (en caso no existan financiamientos recientes)

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 9,33% al año, que corresponde al cálculo de la tasa promedio de endeudamiento de la Compañía, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado a los resultados en el período del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada período.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, comprendiendo los siguiente:

- Medición inicial del pasivo de arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio del contrato menos cualquier incentivo recibido.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el período menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en los resultados del ejercicio. Los arrendamientos de corto plazo son aquellos con una duración de 12 meses o menos.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

2.14 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del ejercicio, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La Compañía, en el 2022 y 2021, determinó el impuesto a la renta corriente considerando la tasa del 25%.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.15 Beneficios a empleados

a) Corrientes: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de los productos vendidos y de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) No corrientes (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 9.27% (2021: 8.92%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del mercado ecuatoriano, publicada por el Banco Central del Ecuador los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento. La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica y el riesgo

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

del país, así como también se alinea con los pronunciamientos del organismo de Control. (Oficio No. SCVS- INMV-2017-00060421-OC).

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.16 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Esta reserva es apropiada de las utilidades y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionista de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 no se han aprobado la constitución de nuevas reservas facultativas.

2.17 Superávit por revaluación

Corresponde al efecto de las revaluaciones de los terrenos. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2.18 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

2.19 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

Ingresos por servicios de construcción

Los ingresos comprenden el valor razonable por servicios de construcción neto de impuestos a las ventas y servicios. Los ingresos de la Compañía se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que la obra contratada avanza en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y avance de obra.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen durante el período del mismo por referencia al grado de realización. Los costos del contrato se reconocen como costos o gastos

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

por referencia al grado de avance de la actividad del contrato en la fecha de cierre del ejercicio. Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder el total de ingresos ordinarios, también conocido como contrato oneroso, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como gasto.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen solo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sean probables de recuperar.

Las variaciones en el trabajo contratado, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en los ingresos del contrato siempre que hayan acordado con el cliente y se puedan medir de forma fiable. Estos ingresos están normados por lo establecido en cláusulas contractuales, y por ende el ingreso se reconoce en el momento en que la totalidad de dichas condiciones hayan sido cumplidas y aceptadas por las partes.

La Compañía utiliza el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe de ingresos adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina considerando los costos del contrato incurridos a la fecha del balance como un porcentaje de los costos estimados totales presupuestados para cada contrato.

El porcentaje de realización antes señalado se aplica a los ingresos presupuestados del contrato y el valor así estimado se compara con lo facturado al cliente hasta la fecha y la diferencia a favor se registra en las cuentas por cobrar bajo el rubro “Cuentas por cobrar clientes” con contrapartida en los ingresos del año.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la presentación de la planilla de avance de obra a lo largo del tiempo.

Servicios de asesoría

Los ingresos por servicios de asesoría comprenden asesoramiento técnico y comercial, diseño de proyecto, asesoramiento de marketing y servicios de gerencia proporcionados principalmente a las compañías relacionadas, entre ellas: Fideicomiso Mercantil ALMAX 3, Fideicomiso Ribera del Buijo, Fideicomiso La Arboleda Quevedo, entre otros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y los juicios se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la Compañía y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las áreas que involucran estimaciones o juicios significativos son:

- Vida útil estimada de propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión;
- Deterioro de activos financieros;
- Reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos;
- Estimación de la obligación por pensiones de beneficios definidos.
- Reconocimiento de ingresos y costos.

La preparación de estados financieros requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Reconocimiento de ingresos y costos: los ingresos se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que las obras contratadas avanzan en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y construcción de la obra.
- Propiedades y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 8 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. No se registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados de acuerdo a NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, y no tiene considerado realizar venta de los terrenos.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos medioambientales, riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por Administración de la Compañía en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo Minutocorp siguiendo las políticas y procedimientos establecidas, a efectos de minimizar cualquier impacto significativo. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Estrategia de administración de los riesgos financieros medioambientales:

La Administración de la Compañía considera que no está expuesta de forma significativa a riesgos financieros que surgen de los cambios climáticos y del medio ambiente en las operaciones.

b) Riesgo de mercado:

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) Riesgo cambiario

Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en dólares de los Estados Unidos de América, por tanto, no tiene exposición al riesgo cambiario.

ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

c) Riesgo de crédito:

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Excluyendo los valores con las compañías relacionadas que representan aproximadamente el 40.81% de los ingresos de la Compañía, existen solo 3 clientes que tienen una concentración individual mayor al 20% de las ventas de la Compañía. Si tomamos en cuenta los 10 clientes con el mayor peso de la cartera estos suman el 87%, del total de cartera 7 clientes tienen garantías reales los cuales representan el 22% de la cartera. La cartera está diversificada. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre del 2022 y 2021, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye análisis de estados financieros y resultados, calificaciones externas, cuando están disponibles en el ambiente en que desarrollan sus operaciones comerciales, y en algunos casos, basados en referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan un monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 18 meses y periódicamente se hacen revisiones de la posición de cartera de la Compañía y de los clientes atrasados.

Adicionalmente, la Compañía minimiza el riesgo de pérdidas por incobrabilidad mediante garantías bancarias o prendarias, cartas de crédito, pólizas de acumulación, letras de cambio y pagarés. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías reales adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

En la actualidad, la Compañía cuenta con 90 clientes (2021: 75 clientes), el crédito se concede en según acuerdo entre las partes.

d) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de “AAA-”.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

<u>2022</u>	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras (1)	5,239,241	1,359,163	6,598,404
Emisión de obligaciones y papel comercial (1)	3,096,093	4,039,300	7,135,393
Cuentas por pagar proveedores	3,916,998	3,985,765	7,902,763
Cuentas por pagar compañías relacionadas	7,597,340	2,355,313	9,952,653
Otras cuentas por pagar	11,856,954	-	11,856,954
Pasivos por arrendamiento (1)	114,608	726,146	840,754
Total	31,821,234	12,465,687	44,286,921

<u>2021</u>	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
Préstamos con instituciones financieras (1)	3,127,306	1,931,324	5,058,630
Emisión de obligaciones y papel comercial (1)	4,365,500	1,600,500	5,966,000
Cuentas por pagar proveedores	5,186,026	-	5,186,026
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10,601,000	1,105,362	11,706,362
Otras cuentas por pagar	2,672,648	-	2,672,648
Pasivos por arrendamiento (1)	106,118	840,753	946,871
Total	26,058,598	5,477,939	31,536,537

(1) Incluye los costos financieros (Intereses o Impuesto a la salida de divisas) necesarios para liquidar estos pasivos.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2022 y 2021 fueron los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por pagar a proveedores	7,902,763	5,186,026
Otras cuentas por pagar	11,856,954	2,672,648
Obligaciones financieras		
Emisión de obligaciones y papel comercial	6,834,393	5,665,000
Préstamos con instituciones financieras	6,128,732	4,329,798
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9,952,653	9,033,714
Pasivos por arrendamiento	628,739	673,882
Menos: Efectivo	(388,936)	(1,922,232)
Deuda neta	42,915,298	25,638,836
Total patrimonio neto	5,045,335	4,982,119
Capital total	47,960,633	30,620,955
Ratio de apalancamiento	89%	84%

Durante el ejercicio del 2022, la estrategia de la Compañía no ha variado respecto al 2021 y continúa con la financiación con fondos propios y de terceros. La variación corresponde principalmente al incremento de los préstamos con entidades financieras y cuentas por pagar proveedor, además de la disminución del efectivo.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	388,936	-	1,922,232	-
Cuentas por cobrar a clientes	11,785,226	-	6,466,553	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	17,226,612	11,536,501	18,108,964	1,795,829
Total activos financieros	29,400,774	11,536,501	26,497,749	1,795,829
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con instituciones financieras	4,852,530	1,276,202	3,018,645	1,311,153
Emisión de obligaciones y papel comercial	2,945,593	3,888,800	4,215,000	1,450,000
Cuentas por pagar a proveedores	3,916,998	3,985,765	5,186,026	-
Otras cuentas por pagar	11,856,954	-	2,672,648	-
Pasivos por arrendamiento	58,402	570,337	45,143	628,739
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7,597,340	2,355,313	7,928,352	1,105,362
Total pasivos financieros	31,227,817	12,076,417	23,065,814	4,495,254

MINUTOCORP S.A.
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)
Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas, otras cuentas por cobrar y por pagar y cuentas por pagar a proveedores se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En lo que respecta a los pasivos con entidades financieras existen pasivos a corto y largo plazo con tasas reajustables trimestralmente a tasas anuales del 6.50% al 9.33% (2021: 6.50% al 11.08%) las cuales son equivalentes a las tasas de mercado, por lo cual se aproxima a su valor razonable.

Los pasivos por arrendamiento devengan tasas de intereses de mercado según el Banco Central del Ecuador del 9.33%.

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2022</u>	<u>Costo de venta</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Total</u>
Costo de proyectos	29,401,295	-	-	29,401,295
Sueldos y beneficios sociales	5,339,044	1,937,042	568,418	7,844,504
Servicios prestados	-	425,833	4,124	429,957
Depreciaciones (Nota 11)	23,406	73,362	-	96,768
Honorarios profesionales	-	318,431	5,200	323,631
Promoción y publicidad	17,826	-	183,738	201,564
Gastos de gestión	-	122,229	-	122,229
Mantenimiento y reparaciones	12,188	91,039	3,343	106,570
Impuestos, tasas y contribuciones	-	92,871	-	92,871
Combustibles y lubricantes	-	62,426	1,101	63,527
Seguros	13,092	43,579	568	57,239
Participación de trabajadores (Nota 16)	-	25,023	-	25,023
Otros gastos	136,863	771,789	3,490	912,142
	<u>34,943,714</u>	<u>3,963,624</u>	<u>769,982</u>	<u>39,677,320</u>

MINUTOCORP S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>2021</u>	Costo de venta	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Costo de proyectos	19,747,110	-	-	19,747,110
Sueldos y beneficios sociales	5,267,013	1,331,746	60,079	6,658,838
Mantenimiento y reparaciones	22,064	198,288	54,782	275,134
Servicios prestados	13,500	241,394	-	254,894
Depreciaciones (Nota 11)	66,568	51,752	-	118,320
Honorarios profesionales	13,872	140,452	35,685	190,009
Gastos de gestión	-	111,267	526	111,793
Impuestos, tasas y contribuciones	-	97,206	-	97,206
Combustibles y lubricantes	-	47,432	7,501	54,933
Participación a trabajadores (Nota 16)	-	17,543	-	17,543
Promoción y publicidad	39,860	-	13,764	53,624
Seguros	26,429	18,608	139	45,176
Otros gastos	535,433	649,348	3,719	1,188,500
	<u>25,731,849</u>	<u>2,905,036</u>	<u>176,195</u>	<u>28,813,080</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja	6,427	9,027
Bancos (1)	376,978	1,907,674
Inversiones temporales	5,531	5,531
	<u>388,936</u>	<u>1,922,232</u>

(1) Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo cuentan con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (2)</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA

- (2) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2022 y al 31 de diciembre del 2021, respectivamente.

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes (4)	5,835,488	1,746,113
Porcentaje de realización PoC no facturado (3)	5,106,397	4,383,993
Permutas (1)	747,964	252,297
Estimación de cuentas incobrables	(16,055)	-
Otros (2)	111,432	84,150
	<u>11,785,226</u>	<u>6,466,553</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a saldos por cobrar de 4 clientes que entregarán bienes como forma de pago de la deuda.

Los bienes a adquirir por la permuta pactada respecto a las cuentas por cobrar mantenidas, se miden al importe en libros del bien recibido, debido a que corresponden a permutas de carácter no comercial.

- (2) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a valores por cobrar que están sujetos a la garantía por la construcción de casas con el cliente Meisterblue Cía. Ltda.
- (3) Corresponde al porcentaje de realización de la obra estimado utilizando “el método del porcentaje de realización.” Los costos relacionados a este porcentaje de realización de obra se encuentran pendientes de certificar por parte de los fiscalizadores de los contratos y de facturar. Durante el primer cuatrimestre del periodo 2023 se han facturado USD 4,469,368 respecto a las planillas de avance de obras pendientes de facturación mantenidas al 31 de diciembre del 2022.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(4) A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	2022		2021	
Por vencer	277,258	5%	-	0%
Vencidas				
1 a 30 días	1,787,417	31%	985,851	56%
31 a 60 días	1,110,639	19%	-	0%
61 a 120 días	671,583	12%	539,652	31%
121 a 250 días	1,193,089	20%	58,779	3%
251 a 365 días	795,502	14%	161,831	9%
	5,558,230	95%	1,746,113	100%
Total	5,835,488	100%	1,746,113	100%

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre del 2022 y 2021. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias la Compañía estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichas ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con del Grupo.

2022

	Vigente	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 120 días	Entre 121 y 250 días	Entre 251 y 365 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0%	0%	0%	0%	0%	2%	
Cuentas por cobrar clientes	277,258	1,787,417	1,110,639	671,583	1,193,089	795,502	5,835,488
	-	-	-	-	-	16,055	16,055

MINUTOCORP S.A.
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)
2021

	Vigente	Menos de 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 120 días	Entre 121 y 250 días	Entre 251 y 365 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Cuentas por cobrar clientes	-	985,851	-	539,652	58,779	161,831	1,746,113
	-	-	-	-	-	-	-

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Materiales y bienes para la construcción (1)	1,249,198	254,967
Importaciones en tránsito	2,104	-
Construcciones en proceso (2)	126,508	1,487,882
	<u>1,377,810</u>	<u>1,742,849</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 comprende principalmente materiales para la ejecución de las obras como urbanización Bonavila, Aires de Batán, Almax 3, Residencias Villas del Rey, entre otras obras.
- (2) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a las construcciones en proceso del proyecto Adelca por USD 68,499, Estación de Servicios Playas por USD 29,007 y Condominios Aires de Batán por USD 20,000 y en el 2021 correspondía a Almax Center por USD 442,461, Almax Etapa 4 por USD 420,293 y Brisas de la Perla por USD 94,217, entre otras.

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**10. ANTICIPO A PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a anticipos a proveedores por compras de materiales de construcción y servicios de gerencias de proyectos.

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Perfiled S.A.	260,697	-
Kubiec S.A.	258,531	21,255
Urbaestrategico S.A	244,928	52,489
Productos de Aceros Prosteel S. A.	207,620	-
Estructuras Cklaere S. A.	173,203	-
Gustavo Camacho Comercio y Seguridad S.A.	146,572	4,610
Construrbes S. A. S.	137,343	-
Polykret Construcciones Polykretconstru Cia.Ltda.	130,721	74,845
Desarrollos Integrales Electricos Desinelec S.A.	109,440	116,526
Lifespace Proyectos Lifeprojec S.A.	79,121	24,000
Empresa Publica Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP	76,630	-
Testa Ferrari Aldo Raniero	68,137	1,809
Proproyecsa Promotora De Proyectos S.A.	15,044	81,307
Santos Reyes Jacinto Brinner	36,554	48,772
Compañia Anonima Practicasa	-	47,223
Vepsacorp Vidrios Y Espejos Del Pacifico S.A.	1,120	34,362
Llerena Nuñez Galo Mauricio	25,419	30,886
Otros	967,427	754,016
	<u>2,938,507</u>	<u>1,292,100</u>

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de Propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Terrenos	Instalaciones	Equipo de computación	Muebles, equipos y maquinarias	Vehículos	Otros	Total
Al 1 de enero del 2021							
Costo	99,141	4,626	71,024	429,865	706,177	137,951	1,448,784
Depreciación acumulada	-	(1,503)	(43,554)	(176,561)	(231,758)	(59,565)	(512,941)
Valor en libros	99,141	3,123	27,470	253,304	474,419	78,386	935,843
Movimientos 2021							
Adiciones	-	-	80,010	215,752	181,951	120,972	598,685
Bajas	-	-	3,616	(4,086)	(125,749)	-	(126,219)
Revalorizaciones (1)	151,476	-	-	-	-	-	151,476
Depreciación	-	(463)	(24,037)	(46,303)	(32,714)	(14,803)	(118,320)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2021	250,617	2,660	87,059	418,667	497,907	184,555	1,441,465
Al 31 de diciembre del 2021							
Costo	250,617	4,626	154,650	641,531	762,379	258,923	2,072,726
Depreciación acumulada	-	(1,966)	(67,591)	(222,864)	(264,472)	(74,368)	(631,261)
Valor en libros	250,617	2,660	87,059	418,667	497,907	184,555	1,441,465
Movimientos 2022							
Adiciones (2)	-	-	69,058	528,358	207,746	548,618	1,353,780
Bajas (4)	-	-	(42,331)	(103,811)	(152,452)	-	(298,594)
Reclasificaciones (3)	(145,467)	-	-	-	-	-	(145,467)
Depreciación	-	(462)	(8,709)	(22,944)	(28,599)	(36,054)	(96,768)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2022	105,150	2,198	105,077	820,270	524,602	697,119	2,254,416
Al 31 de diciembre del 2022							
Costo	105,150	4,626	181,377	1,066,078	817,673	807,541	2,982,445
Depreciación acumulada	-	(2,428)	(76,300)	(245,808)	(293,071)	(110,422)	(728,029)
Valor en libros	105,150	2,198	105,077	820,270	524,602	697,119	2,254,416

- (1) Al 31 de diciembre de 2021 correspondía a ajuste por revalorización por USD 151,476 de acuerdo con al informe de valoración de terrenos con fecha de 17 de diciembre de 2020.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (2) Al 31 de diciembre de 2022 comprende principalmente la inclusión de activos fijos que durante las tomas físicas de control no se encontraban capitalizados por USD 142,167, adquisiciones de formaletas por USD 406,452 y dos Minicargadores por un total de USD 163,320.
- (3) Corresponden a reclasificaciones realizadas a Propiedades de Inversión. Ver nota 12.
- (4) Corresponde principalmente a bajas de maquinarias y equipos por USD72,285 y vehículos por USD152,451.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	2,535,176	2,488,162
Adiciones	-	135,000
Ventas	(134,999)	(87,986)
Reclasificaciones (1)	145,467	-
Saldo final (2)	<u>2,545,644</u>	<u>2,535,176</u>

- (1) Corresponden a reclasificaciones realizadas desde Propiedades y equipos. Ver nota 11.
- (2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluye principalmente terreno ubicado en el Km. 14 vía a Samborondón de 24,949 metros cuadrados.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el 2022, se realizó una inspección la cual determinó que no existen cambios importantes en el entorno que puedan dar origen a un aumento de la plusvalía, por lo que se considera razonables los saldos a la fecha. Al 31 de diciembre del 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD 3,286,984.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por m2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

13. ARRENDAMIENTOS

El movimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento se presenta a continuación:

a) Activo por derecho de uso

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Oficinas	754,462	754,462
Amortización acumulada	(342,937)	(274,349)
Saldo final	<u>411,525</u>	<u>480,113</u>

b) Pasivo por arrendamiento

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corriente	58,402	45,143
No corriente	570,337	628,739
Saldo final	<u>628,739</u>	<u>673,882</u>

Los montos reconocidos en los resultados del ejercicio por concepto de arrendamientos son:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gasto de amortización	68,588	68,587
Gasto financiero	<u>60,975</u>	<u>64,598</u>
	129,563	133,185

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue USD106,118.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición:

Institución	Tasa de interés anul		2022		2021	
	2022	2021	Corriente	No corriente (1)	Corriente	No corriente (1)
	%	%				
BBP Bank	6.7% - 7-74%	6.7%	943,322	814,285	166,667	291,666
Banco Bolivariano	8.84%	8.84%	1,676,800	114,286	1,548,373	462,691
Banco Internacional	9.29%	9.29%	1,040,000	-	1,249,377	420,368
Banco Amazonas	8.86%	8.86%	790,000	-	-	-
John Deere Financiam	9%	9%	68,403	296,283	13,243	67,622
Banco Guayaquil	8.66%	8.66%	270,774	-	-	-
Banco Pichincha	9.33%	9.33%	60,371	51,348	37,596	68,806
			4,849,670	1,276,202	3,015,256	1,311,153
(+) Interes devengado por pagar			2,860	-	3,389	-
			4,852,530	1,276,202	3,018,645	1,311,153

(1) Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo.

Años	2022	2021
2023	-	658,085
2024	623,134	471,997
2025	471,997	126,099
2026	126,099	54,972
2027	54,972	-
	1,276,202	1,311,153

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

15. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y PAPEL COMERCIAL

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las obligaciones financieras comprenden emisión de obligaciones y obligaciones con instituciones financieras como se detalla a continuación:

a) Emisión de obligaciones

Composición:

	2022	2021
Primera emisión de obligaciones	250,000	1,250,000
Segunda emisión de obligaciones	1,200,000	1,600,000
Tercera emisión de obligaciones	3,851,200	-
Primera emisión de papel comercial	-	1,000,000
Segunda emisión de papel comercial	1,533,193	1,815,000
	6,834,393	5,665,000
Menos - Porción corriente	(2,945,593)	(4,215,000)
	<u>3,888,800</u>	<u>1,450,000</u>

El capital de las obligaciones está conformado como sigue:

	2022	2021
Primera emisión de obligaciones (1)	250,000	1,250,000
Segunda emisión de obligaciones (2)	1,200,000	1,600,000
Tercera emisión de obligaciones (3)	3,851,200	-
Primera emisión de Papel comercial	-	1,000,000
Segunda emisión de Papel comercial (4)	1,533,193	1,815,000
	<u>6,834,393</u>	<u>5,665,000</u>

- (1) El 13 de noviembre del 2018, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la primera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta febrero del 2023. Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD 250,000.
- (2) El 25 de agosto del 2020, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la segunda emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta diciembre del 2025. Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD 1,200,000.
- (3) El 20 de octubre del 2021, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó la tercera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene una tasa de interés del 8% anual, con vigencia hasta diciembre del 2027. Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD 3,851,200.
- (4) El 20 de octubre del 2021, mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, aprobó el segundo programa de papel comercial, el cual tiene características revolventes y cero

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

cupón, con vigencia hasta diciembre del 2023. Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD 1,533,193.

La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y específica de acuerdo a la fianza solidaria otorgada por su relacionada Formaper S.A. Como parte de los procesos de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

- I. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y
- II. los activos reales sobre los pasivos reales exigibles deberán permanecer en niveles mayores o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo;
- III. no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,
- IV. mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.

Al 31 de diciembre del 2022, la Administración de la Compañía ha dado pleno cumplimiento a los resguardos exigidos por las emisiones vigentes.

16. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición:

	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cuentas por pagar locales (1)	3,583,298	-	2,989,740	-
Cuentas por pagar del exterior	11,570	-	-	-
Permutas (2)	50,000	3,975,265	2,186,463	-
Fondo de garantía	36,267	-	-	-
Otros	235,863	10,500	9,823	-
	<u>3,916,998</u>	<u>3,985,765</u>	<u>5,186,026</u>	<u>-</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 corresponde principalmente a valores pendientes de cancelar por la compra de equipos y materiales utilizados principalmente para llevar a cabo los proyectos Almax 3, Almax Center, Ribera del Buijo y otras residencias.
- (2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los acuerdos de intercambio pendientes de entregar una vez se culminen los proyectos, entre los principales bienes que serán intercambiados por los servicios y bienes recibidos serán: oficinas, locales, departamentos y casas.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

a) Corrientes

Los movimientos de la provisión por beneficios a empleados de corto plazo son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Saldos al inicio	17,543	13,788	366,802	266,196	384,345	279,984
Incrementos	25,023	17,543	2,085,315	1,889,769	2,110,338	1,907,312
Pagos	(17,543)	(13,788)	(1,949,602)	(1,789,163)	(1,967,145)	(1,802,951)
Saldos al final	25,023	17,543	502,515	366,802	527,538	384,345

(1) Ver Nota 19.

(2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por conceptos de vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva, entre otros.

b) No corrientes

Composición:

	2022	2021
Jubilación patronal	43,679	55,398
Indemnización por desahucio	36,710	38,710
	80,389	94,108

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Saldos al inicio	55,398	36,118	38,710	27,165	94,108	63,283
Costos de los servicios del período corriente	17,676	10,565	10,739	7,718	28,415	18,283
Costos por intereses	4,941	3,095	3,453	2,328	8,394	5,423
Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del Grupo (1)	(1,661)	(3,194)	(94)	(1,377)	(1,755)	(4,571)
Pérdidas / (ganancias) actuariales (1)	(5,561)	10,587	2,834	6,802	(2,727)	17,389
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (1)	(27,114)	(1,773)	-	-	(27,114)	(1,773)
Beneficios pagados	-	-	(18,932)	(3,926)	(18,932)	(3,926)
Saldo al final	43,679	55,398	36,710	38,710	80,389	94,108

(1) Se registran en Otro resultado integral.

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Los importes reconocidos en los resultados del año son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Costos de los servicios del período corriente	17,676	10,565	10,739	7,718	28,415	18,283
Costos por intereses	4,941	3,095	3,453	2,328	8,394	5,423
	<u>22,617</u>	<u>13,660</u>	<u>14,192</u>	<u>10,046</u>	<u>36,809</u>	<u>23,706</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2022	2021
Tasa de descuento	9.27%	8.92%
Futuro incremento salarial	2.50%	3.00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	17.14%	19.25%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

- (1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	Jubilación patronal	Desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(3,535)	(1,536)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-8%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	3,884	1,669
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9%	5%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	4,184	1,688
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(3,817)	(1,564)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-9%	-4%
Rotación		
Variación OBD (Rotación + 5%)	(1,747)	1,249
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-4%	3%
Variación OBD (Rotación - 5%)	1,820	(1,149)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	4%	-3%

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	2022	2021
Terceros (1)	2,704,595	3,534,447
	<u>2,704,595</u>	<u>3,534,447</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluye anticipos recibidos de clientes principalmente de los proyecto Urbanización Bonavila por USD1,016,899 y proyecto Residencia Chávez – Abril por USD400,619 (2021: USD445,945), entre otros.

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2022	2021
Proyecto de Fideicomiso Almax III	7,433,322	2,607,270
Proyecto de Almax Center	1,787,383	45,452
Proyecto de Ribera del Buijo	1,387,076	-
Proyecto de Almax Plus	1,095,688	-
Proyecto de Almax Icon	149,509	6,655
Proyecto de Fideicomiso La Arboleda Quevedo	3,976	4,271
Proyecto de Fideicomiso Almax II	-	9,000
	<u>11,856,954</u>	<u>2,672,648</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de Minutocorp, tal como se establece en los contratos de prestación de servicio de comercialización celebrados.

20. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2019 al 2022 inclusive, se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Impuesto a la renta

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	2022	2021
Impuesto a la renta corriente (1)	118,856	94,755
Impuesto a la renta diferido (2)	(8,678)	(9,814)
	<u>110,178</u>	<u>84,941</u>

(1) Ver literal c).

(2) Ver literal d).

c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021:

	2022	2021
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	166,821	116,952
Menos - Participación de los trabajadores	(25,023)	(17,543)
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>141,798</u>	<u>99,409</u>
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	333,626	287,138
<u>Menos:</u>		
Deducciones adicionales	-	(7,533)
Base imponible	<u>475,424</u>	<u>379,014</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>118,856</u>	<u>94,755</u>
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	<u>(444,456)</u>	<u>(340,887)</u>
Saldo a favor	<u>(325,600)</u>	<u>(246,132)</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2022, los gastos no deducibles incluyen principalmente a costos y gastos no sustentados por USD 159,642 (2021: USD 155,676), provisión por jubilación y desahucio por USD 37,128 (2021: USD 7,985), entre otros.

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta del activo por impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Provisión por jubilación y desahucio	Arrendamientos	Total
Al 1 de enero del 2021	7,436	24,548	31,984
Movimiento del año	1,081	8,733	9,814
Al 31 de diciembre del 2021	8,517	33,281	41,798
Movimiento del año	2,817	5,861	8,678
Al 31 de diciembre del 2022	11,334	39,142	50,476

e) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2022 y 2021 se muestra a continuación:

	2022	2021
Utilidad del año antes de impuesto	141,798	99,409
Impuesto a tasa del 25%	35,450	24,852
Efecto fiscal de los gastos no deducibles y que no se reversarán en el futuro neto de ingresos exentos	83,406	69,903
Efecto de impuestos diferidos	(8,678)	(9,814)
Gasto por impuestos	110,178	84,941
Tasa efectiva de impuestos	78%	85%

f) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

La composición de los impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar el siguiente:

Impuesto por recuperar

	2022	2021
Crédito tributario por Retenciones de impuesto al valor agregado	159,059	23,521
Crédito tributario Impuesto a la renta	325,600	246,132
Impuesto por recuperar	484,659	269,653

Otros impuestos por pagar

	2022	2021
Retenciones en la Fuente de impuesto a la renta	204,278	237,972

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

g) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD15,000,000 (Anexo e Informe o USD3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de cada año siguiente conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no cuenta aún con el mencionado estudio que le permita determinar la posible existencia de efectos significativos de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre del 2022; sin embargo, la Administración considera que no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos, al igual que el año 2021.

h) Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

- Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la “Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19”, la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales: i) creación de una contribución temporal para los años 2022 y 2023 destinadas al impulso económico post COVID-19, a ser pagada por las sociedades ecuatorianas que al 31 de diciembre del 2020 posean un patrimonio igual o mayor a los USD5,000,000 (según lo refleja su declaración de impuesto a la renta del 2020), aplicando una tarifa del 0.8%. La referida contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos, ii) se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022. El impuesto pagado no podrá ser utilizado como crédito tributario para ningún impuesto, ni como gasto deducible en la determinación de otros impuestos, iii) se amplía el plazo de caducidad de las obligaciones tributarias de 3 a 4 años, iv) se establece la transacción como un modo de extinción de las obligaciones tributarias, v) se incorpora el nuevo régimen simplificado para emprendedores y negocios populares (RIMPE), donde se establecen las generalidades, deberes formales, disposiciones para el cálculo del impuesto a la renta y sus retenciones, forma de declarar el impuesto al valor agregado, entre otros. Se dispone también que, los sujetos pasivos del RISE y del Régimen de Microempresas se incorporarán de oficio a este nuevo régimen de manera automática desde el ejercicio fiscal 2022.
- El 22 de diciembre del 2021, el presidente de la República firmó el Decreto Ejecutivo No. 298, donde dispuso la reducción progresiva del Impuesto a la Salida de Divisas [ISD] en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- El 30 de diciembre de 2021, mediante Registro Oficial Suplemento No. 608, se publicó el “Reglamento de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19” a través del Decreto Ejecutivo No. 304.

A continuación, algunos de los aspectos incluidos y/o reformados:

- i. Se elimina el literal donde se disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- ii. Se elimina el literal donde se establecía el reconocimiento de impuesto diferido por concepto de desahucio y pensiones jubilares.
- iii. Se elimina el numeral donde se establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- iv. Se agrega numeral que establece las condiciones para la deducción adicional del 100% por donaciones, inversiones y/o patrocinios a programas ambientales.
- v. Se elimina disposición que establecía la necesidad de contar con certificados de auditores independientes por gastos realizados en el exterior por las empresas de transporte marítimo, aéreo y pesqueras de alta mar, constituidas al amparo de las leyes ecuatorianas.
- vi. Se elimina la obligatoriedad de presentar una declaración sustitutiva para la presentación de un reclamo de pago en exceso o pago indebido.
- vii. Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales.
- viii. Se incorporan los casos sobre los cuales se puede considerar al IVA al 100% como crédito tributario:
 - ✓ Producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con tarifa de IVA distinta del 0%;
 - ✓ Prestación de servicios gravados con tarifa de IVA diferente de 0%;
 - ✓ Comercialización de paquetes de turismo receptivo, facturados dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador;
 - ✓ Venta directa de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores o, empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación; y
 - ✓ Exportación de bienes y servicios.
- ix. En el caso de devolución de IVA a exportadores de servicios, se elimina la obligatoriedad de cumplir con los parámetros de habitualidad establecidos por el Comité de Política Tributaria,

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

en su lugar, será de cumplimiento los parámetros que se establezcan en el Reglamento para el concepto de exportador habitual.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 586 emitido el 31 de octubre del 2022 y publicado en el Registro Oficial 186 el 10 de noviembre de 2022, el Ejecutivo expidió reformas a varios cuerpos normativos en materia tributaria, comercial e inversiones. A continuación, un resumen de algunas de las reformas:

Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno [RLRTI]

- i. Regulaciones para empresas fantasmas y transacciones inexistentes.
- ii. Se aclara que las provisiones no utilizadas por concepto de jubilación patronal y desahucio deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que fueron deducibles o no.
- iii. Se elimina la autorización previa por parte del SRI para la aplicación de depreciaciones aceleradas.
- iv. Las pérdidas o descuentos en la venta de cartera, negociadas fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no será deducibles para personas naturales o entidades no financieras.
- v. Se introduce nuevamente el límite para regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas en el 5% de los ingresos gravados; se excluye del límite a (i) operaciones con partes relacionadas ecuatorianas, siempre que el contribuyente que reciba el gasto tenga una tarifa efectiva impositiva igual o menor a la de su relacionada, (ii) el total de la operación no supere 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (USD 226,200 para el año 2022).
- vi. Impuesto diferido: A partir del ejercicio fiscal 2023 se podrá: i) reconocer un impuesto diferido por el exceso en los límites de deducción de los deterioros de cartera (provisión de cuentas incobrables) en entidades no financieras y ii) reconocer un impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipos y los límites fiscales fijados para la depreciación.
- vii. Para la reducción del 3% de Impuesto a la Renta en el desarrollo de nuevas inversiones, cuando la Compañía no pueda mantener un centro de costos, por la naturaleza de la inversión, aplicará el siguiente procedimiento: i) calculará el porcentaje atribuible a la nueva inversión sobre el total de activos no corrientes, ii) calculará el monto de la base imponible equivalente a la nueva inversión, iii) determinará el Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión, iv) Determinará el Impuesto a la Renta no atribuible a la nueva inversión, v) Determinará el Impuesto a la Renta total.
- viii. En las transferencias a crédito con plazo superior a un mes, efectuadas por micro, pequeñas y medianas empresas, el plazo para el pago del IVA será de hasta 3 meses desde la fecha de emisión de la factura.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- ix. Devolución del IVA a exportadores de servicios: Para acogerse al beneficio no será necesario cumplir con los parámetros de exportador habitual.

Reformas al Reglamento para la aplicación del ISD:

- x. Exoneración del ISD en contratos de Inversión: En la aplicación de la exoneración, el ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión, el monto máximo de la exoneración.

Reformas al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

- xi. Liquidaciones de compra de bienes y servicios emitidos a contribuyentes con RUC activo. Las liquidaciones de compra de bienes y servicios emitidos a contribuyentes con RUC activo no sustentarán crédito tributario de IVA, ni costos y/o gastos deducibles para efectos del Impuesto a la Renta.

Reformas al Reglamento al Título de la Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del COPCI

- xii. Exoneración de tributos al comercio exterior en contrato de inversión: i) El ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión, el monto máximo de la exoneración de tributos al comercio exterior (que incluye derechos arancelarios, impuestos relacionados con el ingreso y salida de mercaderías, y tasas por servicios aduaneros), ii) los bienes de capital y materias primas sobre los que se permitirá aplicar el incentivo deberán estar clasificados como tal dentro de la Clasificación del Comercio Exterior según su uso o destino económico (CUODE) y iii) durante la vigencia del contrato de inversión, se otorgará la seguridad jurídica y la estabilidad de las exenciones estipuladas en el contrato de inversión.

Otras disposiciones:

- xiii. Aplica exoneración de tributos al comercio exterior, incluyendo IVA y FODINFA, las importaciones de combustibles, derivados de hidrocarburos, biocombustible y gas natural, destinados para consumo interno del país, por sociedades o personas naturales previamente autorizadas para la importación de tales bienes.
- Mediante Decreto Ejecutivo No. 643 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción progresiva de la tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), conforme a los siguientes parámetros:
 - a partir del 01 de febrero del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.75%.
 - a partir del 01 de julio del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.50%.
 - a partir del 31 de diciembre del 2023, la tarifa se reducirá en 1.50%, es decir hasta el 2%.
- Mediante Decreto Ejecutivo No. 644 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 8% en los servicios definidos como actividades turísticas en fechas específicas.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- i. Mediante Decreto Ejecutivo No. 645 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción de las tarifas del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que dichas reformas no tendrán impacto significativo en la posición financiera de la Compañía.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2022 y 2021 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	Relación	Tipo	2022		2021	
			Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Cuentas por cobrar:</u>						
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (1)	Entidad del Grupo	Comercial	456,385	9,183,229	3,425,361	-
Fideicomiso La Arboleda Quevedo (2)	Entidad del Grupo	Comercial	2,055,353	-	1,185,729	-
Bastian S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	1,799,030	-	353,380	1,399,707
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	1,548,814	-	-	-
Formaper S.A. (5)	Entidad del Grupo	Comercial	-	1,211,320	2,612,770	-
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	732,990	-	393,000	-
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	542,151	36,650	-
Noboa Kronfle Gabriela Isabel	Entidad del Grupo	Comercial	400,218	-	400,218	-
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17,750	294,240	17,750	274,240
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	12,067	118,506	198	-
Ebara S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	114,381	-	-	114,381
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	1,782	105,131	-	-
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	94,444	-	1,102,557	-
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	80,834	11,470	-	-
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	55,975	-	37,000	-
Neme Anton Tarruz Guadalupe	Entidad del Grupo	Comercial	-	50,712	-	-
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7,500	7,501	7,500	7,501
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	-	12,241	-	-
Corporacion Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	6,949	-	6,948	-
<u>Porcentaje de realización PoC no facturado (6):</u>						
Fideicomiso Mercantil Almax 3	Entidad del Grupo	Comercial	5,565,952	-	2,793,947	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,962,106	-	2,618,067	-
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	1,121,752	-	1,360,230	-
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	816,882	-	11,168	-
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	192,120	-	708,728	-
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	183,328	-	-	-
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	40,727	-
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	997,036	-
			<u>17,226,612</u>	<u>11,536,501</u>	<u>18,108,964</u>	<u>1,795,829</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>						
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II (4)	Entidad del Grupo	Comercial	3,245,411	1,288,084	3,793,271	483,362
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	52,842	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1,981,688	10,883	1,945,707	-
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	1,270,000	-	-	-
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	1,039,916	-	2,054,000	-
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	-	700,392	-	-
Tarruz Guadalupe Neme Anton	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	-	36,000
Concha Neme Maria Daniela	Accionista	Comercial	58,892	291,000	66,892	291,000
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	-	-	-	140,000
Biscotti S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	48,000	-	130,000
Corporacion Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	933	11,776	12,816	-
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	-	-	243	5,000
Concha Neme David Eduardo	Accionista	Comercial	-	3,280	180	20,000
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	500	1,573	2,401	-
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	325	-	-
			<u>7,597,340</u>	<u>2,355,313</u>	<u>7,928,352</u>	<u>1,105,362</u>

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (1) Corresponde a montos por cobrar referentes a la construcción del proyecto Almax III, en el que se desarrollaran ofi - bodegas para la venta a terceros.
- (2) Corresponde a montos por cobrar referentes a la construcción del proyecto Urb. Arboleda Quevedo, este proyecto corresponde a viviendas de uso familiar.
- (3) Corresponde principalmente a montos por cobrar por la construcción de la estación de servicio Primax ubicada en vía Samborondón km14.5.
- (4) Corresponde a montos por pagar principalmente por préstamos recibidos que se otorgaron durante la construcción del proyecto Almax II.
- (5) Corresponde a montos por cobrar entregados principalmente para cubrir obligaciones y gastos operativos.
- (6) Corresponde al porcentaje de realización de la obra estimado utilizando “el método del porcentaje de realización.” Los costos relacionados a este porcentaje de realización de obra se encuentran pendientes de certificar por parte de los fiscalizadores de los contratos y de facturar. Durante el primer cuatrimestre del periodo 2023 se han facturado USD 962,207 respecto a las planillas de avance de obras pendientes de facturación mantenidas al 31 de diciembre del 2022.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2022 y 2021 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Venta de bienes y servicios				
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (7)	Entidad del Grupo	Comercial	12,435,433	9,835,353
Fideicomiso La Arboleda Quevedo (8)	Entidad del Grupo	Comercial	1,398,153	1,256,855
Fideicomiso Ribera Del Buijo	Entidad del Grupo	Comercial	1,451,434	-
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	997,586	1,360,230
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	172,464	1,253,277
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	58,576	2,607,061
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	901,038	-
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	75,000	-
Bastian S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	72,921	149,033
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	15,888	-
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	10,930	-
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7,854	-
			<u>17,597,277</u>	<u>16,461,809</u>
Compra De Bienes Y Servicios				
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S. (9)	Entidad del Grupo	Comercial	2,292,714	784,082
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	106,118	138,331
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	57,694	2,508
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	15,477	44,539
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	10,460	-
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	6,000	-
Corporacion Administrativa Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	6,221	3,514
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	289	1,574
			<u>2,494,973</u>	<u>974,548</u>
Préstamos Otorgados				
Formaper S.A. (10)	Entidad del Grupo	Comercial	3,245,403	1,698,536
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	Entidad del Grupo	Comercial	719,394	497,000
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	468,842	64,650
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	163,538	20,000
Concha Becerra David Eduardo	Entidad del Grupo	Comercial	112,316	19,932
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Entidad del Grupo	Comercial	91,470	1,680
Neme Anton Tarruz Guadalupe	Accionista	Comercial	50,712	-
Construterra S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	18,975	37,000
Movestra	Entidad del Grupo	Comercial	-	103,000
Fideicomiso Mercantil Almax 3	Entidad del Grupo	Comercial	12,800	6,032
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	Entidad del Grupo	Comercial	11,807	-
Bastian S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	11,080	126,000
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	1,782	-
			<u>4,908,119</u>	<u>2,573,830</u>
Préstamos Recibidos				
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II (11)	Entidad del Grupo	Comercial	430,000	813,084
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	90,000	1,250,935
Biscotti S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	48,000	166,000
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	Comercial	-	543
Confetex S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	14,628
Forlano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	162,500
Lokarsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2,500
Neme Anton Tarruz Guadalupe	Accionista	Comercial	-	253,000
Concha Neme Carlos Andres	Accionista	Comercial	-	140,000
Concha Neme Maria Daniela	Accionista	Comercial	-	291,000
			<u>568,000</u>	<u>3,094,190</u>
Reembolsos De Gastos				
Fideicomiso Mercantil Bh	Entidad del Grupo	Comercial	14,000	-
Formaper S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	13,440	-
			<u>27,440</u>	<u>-</u>

(7) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Almax III, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria

(8) Corresponden a las ventas otorgadas al proyecto inmobiliario Urbanización Arboleda Quevedo, por servicio de construcción, servicio de gerencia y servicio de asesoría inmobiliaria.

MINUTOCORP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (9) Corresponden a compras de servicios por movimientos de tierras en los diversos proyectos que mantiene la compañía.
- (10) Corresponden a montos por cobrar entregados principalmente para cubrir obligaciones y gastos operativos.
- (11) Corresponde a préstamos recibidos que se otorgaron durante la construcción del proyecto Almax II.

22. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2022 y 2021 comprende 2,240,000 acciones ordinarias de valor nominal de USD1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado. Los accionistas de la Compañía son los siguientes.

Nombre	Nacionalidad	2022 (1)		2021	
		Nº de acciones	%	Nº de acciones	%
David Eduardo Concha Becerra	Ecuador	-	-	991,859	44%
Carlos Andres Concha Neme	Ecuador	746,667	33%	416,047	19%
David Eduardo Concha Neme	Ecuador	746,667	33%	416,047	19%
María Daniela Concha Neme	Ecuador	746,666	33%	416,047	19%
		<u>2,240,000</u>	<u>100%</u>	<u>2,240,000</u>	<u>100%</u>

- (1) Con fecha 29 de diciembre del 2022, mediante una carta de cesión de acciones, el Sr. David Eduardo Concha Becerra, cede sus 991.859 acciones valoradas nominalmente en USD 1 cada acción hacia sus 3 hijos: David Eduardo Concha Neme, Carlos Andrés Concha Neme y María Daniela Concha Neme, repartido por igual.

23. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de octubre de 2021, se resuelve por unanimidad aprobar la contabilización de la cuenta por pagar que tiene la Compañía con el Accionista por USD 728,094 como un aporte para futuras capitalizaciones.

MINUTOCORP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

24. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

Composición de ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía obtiene ingresos procedentes de la disposición de servicios a través del tiempo y en un punto en el tiempo en las siguientes grandes líneas de productos y regiones geográficas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Tipos de bienes o servicios</u>		
Ingresos por servicios de construcción	33,811,948	28,077,229
Ingresos por asesorías	4,977,116	870,680
	<u>38,789,064</u>	<u>28,947,909</u>
<u>Mercado geográfico</u>		
Ecuador	<u>38,789,064</u>	<u>28,947,909</u>
<u>Tiempo de reconocimiento de ingresos</u>		
Riesgos transferidos en el momento de prestación de Servicios	<u>38,789,064</u>	<u>28,947,909</u>

25. OTROS INGRESOS, NETO

Durante los años 2022 y 2021, los otros ingresos, neto se formaban de la siguiente manera:

<u>Otros ingresos</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otros ingresos no operacionales (1)	733,164	141,498
Utilidad en venta de activos fijos	131,398	10,300
Alquiler de bienes	51,500	-
Otros	29,400	25,907
	<u>945,462</u>	<u>177,705</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros egresos no operacionales	(51,297)	(5,298)
Otros	(12,186)	-
	<u>(63,483)</u>	<u>(5,298)</u>
 Otros ingresos, netos	 <u>881,979</u>	 <u>172,407</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 comprende principalmente al pago por parte de Inmoubanist de USD 300,000 por la demanda ganada referente a la práctica desleal a la terminación de un contrato del año 2020, así mismo corresponde a la inclusión de activos fijos que durante las tomas físicas de control no se encontraban capitalizados por USD 142,167, descuento y multas a empleados por USD 98,707, servicios de otras asesorías por USD 11,980.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

26. CONTRATOS

Contrato de Obra Civil para la Construcción del Showroom "La Moderna" con Induwagen S.A.

Mediante contrato suscrito el 15 de junio del 2022, la Compañía Induwagen S.A., contrata los servicios para la construcción de un showroom automotriz en un solar ubicado en el Km 5.5 Vía Samborondon conforme a las especificaciones técnicas y valores establecidos en el "presupuesto construcción showroom la Moderna" que forma parte integrante del contrato y que ambas partes aceptan.

El plazo de duración de este contrato es por 8 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es septiembre de (2022). El monto total del contrato es por USD 821,910.

Contrato de Construcción de Obra Civil con Motores y Tractores Motrac S.A.

Mediante contrato suscrito el 16 de febrero del 2022, Minutocorp S.A. debe realizar la construcción de una oficina, bodega y taller en el solar ubicado en la Urbanización Las Vías, conforme a las especificaciones técnicas y valores establecidos en el Presupuesto de Construcción de Motrac S.A., las partes acuerdan que la contratante podrá solicitar cambios en los planos, en la ejecución de la obra o en las proformas presentadas por los distintos proveedores, que pueden resultar en la disminución o incremento del precio total.

El plazo de duración de este contrato es por 14 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es febrero de (2022). El monto total del contrato es por USD 1,747,138.

Orden de Trabajo para la construcción de 14 condominios en el proyecto "Brisas de la Perla"

Mediante contrato suscrito el 2 de julio del 2021, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para la construcción de 14 condominios en el proyecto inmobiliario denominado "Brisas de la Perla", documento en el cual la Compañía aceptó entre otras obligaciones la de llevar a cabo la construcción de varios condominios. La ejecución de las construcciones de los condominios antes descritos incluye los cerramientos perimetrales de los mismos, los costes directos e indirectos de cada uno de los paquetes promocionales y las variantes arquitectónicas en los departamentos comprendidos en los condominios a ejecutarse.

El plazo de duración de este contrato es por 44 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es julio de (2021). El monto total del contrato es por USD 1,707,769.

MINUTOCORP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Adecuación de parque Bicentenario de samborondon

Mediante contrato suscrito el 21 de febrero del 2022, Minutocorp S.A., suscribió un contrato para realizar la ejecución de los trabajos de adecuación de parque bicentenario en el lote A-I-I de la Av. León Febres Cordero Km. 2 de la parroquia satélite del cantón Samborondón, a entera satisfacción del contratante, según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, la misma que se agrega y forma parte integrante del contrato

El plazo de duración de este contrato es por 45 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es febrero del 2022. El monto total del contrato es por USD 5,742,507.

Contrato de construcción de obra civil proyecto Bonavila

Mediante contrato suscrito el 20 de junio del 2022, Minutocorp S.A., suscribió un contrato bajo la modalidad de precio global fijo, la construcción de 439 casas distribuidas de la siguiente manera: 85 casas de la etapa 3A; 89 casas en la etapa 3B; 144 casas en la etapa 4; 121 casas en la etapa 5 y cerramientos perimetral en la etapa 4 del proyecto urbanísticos Bonavila, que se desarrolla en el Km 16 vía a Daule, de acuerdo con las actividades, unidad de medida y precio unitario que forman parte del presente contrato

El plazo de duración de este contrato es por 35 meses contados a partir de la obtención del permiso de construcción que es junio del 2022. El monto total del contrato es por USD 12,137,923.

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *



MINUTOCORP S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

- | | | |
|---------|---|--|
| ANEXO 1 | - | Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública |
| ANEXO 2 | - | Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores |
| ANEXO 3 | - | Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de la emisión de obligaciones realizadas |
| ANEXO 4 | - | Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores |
| ANEXO 5 | - | Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a partes relacionadas |



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante la “Compañía”) al 31 de diciembre del 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 25 de mayo del 2023, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2022 incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros tomados en su conjunto, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por estos asuntos.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas de la Compañía y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria de la Compañía, que se deriva de los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre del 2022.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES CORTO Y LARGO PLAZO

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en los prospectos de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO																																																		
	SI	NO	N/A																																																
Emisor: MINUTOCORP S.A. Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.- A) II Programa de Emisión de Papel Comercial a corto plazo <table> <tr> <th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr> <tr> <td>A</td><td>2,000,000</td><td>720</td><td>Dólares</td></tr> <tr> <td></td><td>2,000,000</td><td></td><td></td></tr> </table> B) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo <table> <tr> <th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr> <tr> <td>A</td><td>4,000,000</td><td>1,440</td><td>Dólares</td></tr> <tr> <td></td><td>4,000,000</td><td></td><td></td></tr> </table> C) II Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo <table> <tr> <th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr> <tr> <td>B</td><td>2,000,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr> <tr> <td></td><td>2,000,000</td><td></td><td></td></tr> </table> D) III Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo <table> <tr> <th>Serie por clase</th><th>Monto por clase</th><th>Plazo (días)</th><th>Unidad monetaria</th></tr> <tr> <td>C</td><td>4,000,000</td><td>1,800</td><td>Dólares</td></tr> <tr> <td></td><td>4,000,000</td><td></td><td></td></tr> </table> Denominación de los títulos.- Segundo Programa de Emisión de Papel comercial Clase A: USD2,000,000 (Dos millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Primer Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase A: USD4,000,000 (Cuatro millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América); Segundo Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase B: USD2,000,000 (Dos millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Tercer Programa de emisión de obligaciones a largo plazo Clase C: USD4,000,000 (Cuatro millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).	Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	A	2,000,000	720	Dólares		2,000,000			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	A	4,000,000	1,440	Dólares		4,000,000			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	B	2,000,000	1,800	Dólares		2,000,000			Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria	C	4,000,000	1,800	Dólares		4,000,000			☒	☐	☐
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																
A	2,000,000	720	Dólares																																																
	2,000,000																																																		
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																
A	4,000,000	1,440	Dólares																																																
	4,000,000																																																		
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																
B	2,000,000	1,800	Dólares																																																
	2,000,000																																																		
Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria																																																
C	4,000,000	1,800	Dólares																																																
	4,000,000																																																		

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Tasa de interés A) No reconoce pago de intereses (Cero cupón). B) Las obligaciones a emitirse a largo plazo, aplicarán el cálculo de interés dependiendo su clase, la cual se detalla a continuación: Clase A - 8.00% Clase B - 8.00% Clase C - 8.00%	☒	☐	☐
Forma de cálculo.- A) No aplica B) Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☒	☐	☐
Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- A) Pagos al vencimiento de cada valor de capital más intereses contados desde la fecha de emisión de las obligaciones al vencimiento del papel comercial. B) Pagos en base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☒	☐	☐
Garantías.- Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.	☒	☐	☐
Mecanismo de colocación.- La colocación de obligaciones y o papel comercial se realizará a través del mercado bursatil siendo el asesor Advfin S.A.	☒	☐	☐
Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.	☒	☐	☐
Rescates anticipados.- No aplica	☒	☐	☐
Destino de los recursos a captar.- A) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pagos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. B) Los recursos captados servirán en un 25% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 75% restante, financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la empresa.	☒	☐	☐
Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☒	☐	☐

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:41:46 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-24 12:28-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES CORTO Y LARGO PLAZO

Destino de los recursos según prospectos

A) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pagos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

B) Los recursos captados servirán en un 25% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 75% restante, financiar el capital de trabajo de la Compañía: pago a proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la Compañía.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por DAVID
EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:42:24 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-24 12:28-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado vigente según registros contables	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2022
Segundo Programa de Emisión de Papel Comercial	2,000,000	1,533,193	29/12/2022	1/12/2023	23/12/2022	-	-
Primer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	4,000,000	250,000	28/2/2019	28/2/2023	28/11/2022	-	1,833
Segundo Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	2,000,000	1,200,000	2/12/2020	2/12/2025	2/12/2022	-	7,477
Tercer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	4,000,000	3,851,200	2/2/2022	2/2/2027	2/11/2022	-	50,494
					Cálculo según prospecto de oferta pública		59,804
					Según registros contables		-
		6,834,393	(1)				(2)

- (1) Valor registrado en el rubro "Emisión de Papel Comercial" y "Emisión de Obligaciones a Largo Plazo".
(2) Los intereses por pagar están pendientes de ser registrados. Monto no material.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:42:50 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-24 12:28-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO Y PAPEL COMERCIAL

A) Emisión de Obligaciones: Resguardos de Minutocorp S.A., según el Artículo 11 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.
B) Emisión de Papel Comercial: Resguardos de Minutocorp S.A., según el Artículo 3 de la Sección I, Capítulo IV, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Resguardos

Art. 3.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones de corto plazo, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno o el que hiciere sus veces, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables

Art. 11.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

1.- Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:

- a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y,
- b) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Indicador de liquidez

	<u>jun-22</u>	<u>dic-22</u>
Activo corriente	40,841,402	34,906,187
Pasivo corriente	29,785,630	34,664,228
	<u>1.36</u>	<u>1.01</u>

b) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2022:

	<u>USD</u>
Total activos	51,866,369
(-) Otras cuentas por cobrar	(379,286)
(-) Impuestos por recuperar	(484,659)
(-) Otros activos	(309,547)
(-) Impuestos diferidos	<u>(50,476)</u>
Total activos reales	50,642,401
Total pasivos	<u>46,821,034</u>
	<u>1.08</u>

La Compañía cumple con los activos reales sobre los pasivos.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

La Compañía no mantiene obligaciones en mora y no ha realizado distribución de dividendos al 31 diciembre del 2022.

3. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13 de este capítulo; Mantener durante la vigencia del programa la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Garantía general de Minutocorp S.A.: Emisión de Obligaciones, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.
Papel Comercial, según el Artículo 2 de la Sección I, Capítulo IV, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

"Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en las cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados: saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plazo considerese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Colateral constituido	US\$
Activos totales	51,866,369
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	(50,476)
(-) Activos gravados	(2,866,520)
(-) Activos en litigio	-
(-) Monto de impugnaciones tributarias	-
(-) Monto no redimido de las obligaciones en circularización	(6,834,393)
(-) Los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Las cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	(4,208,266)
(-) Las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	-
Total activos libres de gravamen	37,906,714
	80%
Monto máximo disponible	30,325,371
Obligaciones no redimidas	6,834,393
Excedente	23,490,978
Relación de activos depurados / Obligaciones emitidas	4.437

Garantía específica

La emisión contará con la garantía específica consistente en la 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 presente emisión de obligaciones.

DAVID EDUARDO
CONCHA
BECERRA

Firmado digitalmente por
DAVID EDUARDO CONCHA
BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:43:15
-05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-24 12:28-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

MINUTOCORP S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2022, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2022:

	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	
Fideicomiso Mercantil Almax 3	15,205,566
Formaper S.A.	3,173,426
Fideicomiso La Arboleda Quevedo	2,247,473
Bastian S.A.	1,799,030
Fideicomiso Ribera Del Buijo	1,732,142
Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	1,214,056
Fideicomiso Mercantil Bh	923,795
Movimientos Estrategicos Movestra S.A.S.	732,990
Servicio De Distribucion De Combustible Comdielsa S.A.	542,151
Noboa Kronfle Gabriela Isabel	400,218
Confetex S.A.	311,990
Concha Becerra David Eduardo	130,573
Ebara S.A.	114,381
Fideicomiso Centro De Operaciones Almax II	94,444
Construterra S.A.	55,975
Neme Anton Tarruz Guadalupe	50,712
Forlano S.A.	15,001
Concha Neme Carlos Andres	12,241
Corporacion Administrativa Almax II	6,949
	<u>28,763,113</u>

Los saldos por cobrar con compañías relacionadas no devengan intereses y en general, se liquidan en el corto plazo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo.

Medición inicial

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados) se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2022 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar a clientes", y las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro

Medición posterior

Medición posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categorías:

Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden principalmente a anticipos recibidos y préstamos con compañías relacionadas que no devengan intereses.

DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por DAVID
EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.05.24 18:43:38
-05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn=DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn=DANIEL ISRAEL c=EC
Motivo: Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha: 2023-05-24 12:28-05:00

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador



MINUTOCORP S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA
LEY DE COMPAÑÍAS Y EL CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y
FINANCIERO Y SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE
ENMARCAN EN LA LEY DE COMPAÑÍAS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2022



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A los accionistas de

Minutocorp S.A.

Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Opinión sobre los Estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de Minutocorp S.A. (en adelante “la Compañía”) por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 y, con fecha 25 de mayo del 2023, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable en todos los aspectos materiales, de la situación financiera de la Compañía, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

2. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la Compañía auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de las operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos ciertos procedimientos adicionales en relación al cumplimiento de la Compañía de las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable, dentro de la auditoría a los estados financieros en su conjunto, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:
 - Los artículos 318 y 319 de la Sección IX de la Ley de Compañías la auditoría a los estados financieros no ha arrojado irregularidades.
 - Los lineamientos establecidos en los artículos 201 y 202 del Libro II Título XXI del Código Orgánico Monetario y Financiero, se ha dado cumplimiento a las obligaciones establecidas, sin haberse encontrado anomalías o deficiencias.
 - Lo establecido en los artículos 271, 285 y 288 de la Sección VI Ley de Compañías, no ha hallado irregularidades.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

Opinión

3. Los resultados de los procedimientos mencionados en el párrafo 2 anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre del 2022 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, en relación al cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer párrafo.

Fundamentos de la opinión

4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor."

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía

6. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Compañía sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
7. La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la posición financiera, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

Responsabilidades del auditor

8. Nuestra auditoría a los estados financieros fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.



Minutocorp S.A.
Guayaquil, 25 de mayo del 2023

9. Como parte de la auditoría aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría efectuamos ciertos procedimientos en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable, a la auditoría de estados financieros.

Restricción de uso

10. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los señores Accionistas y Administración de Minutocorp S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - Intendencia Nacional de Mercado de Valores, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Enríquez P.', enclosed within a blue circular stamp or seal.

Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

CONTRATO DE FIANZA SOLIDARIA

Conste por el presente documento un contrato de Fianza Solidaria que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.- Comparecen a la celebración del presente instrumento, las siguientes partes:

1.1.- La compañía **MINUTOCORP S.A.**, representada legalmente por su Gerente General, **Sr. David Eduardo Concha Becerra**, parte a la que en lo sucesivo para la interpretación y efectos del presente instrumento se la podrá denominar como "LA DEUDORA";

1.2.- La compañía **FORMAPER S.A.**, representada legalmente por su Gerente General, **Sr. David Eduardo Concha Becerra**, parte a la que en lo sucesivo para la interpretación y efectos del presente instrumento se las podrá denominar como "LA FIADORA SOLIDARIA"; y,

1.3.- La compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, representada legalmente por su Presidente, **Ab. Radmila Miryana Pandzic Arapov**, parte a la que en lo sucesivo para la interpretación y efectos del presente instrumento se lo podrá denominar indistintamente como "EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE MINUTOCORP S.A.".

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

2.1.- La compañía MINUTOCORP S.A., es una compañía organizada y existente bajo las leyes de la República del Ecuador, que tiene como objeto dedicarse a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea y aeropuertos y obras civiles en general; etc.

2.2.- Con fecha 16 de Octubre de 2025, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía MINUTOCORP S.A. resolvió realizar una Sexta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta US\$10'000.000,00.

2.3.- Con fecha 16 de Octubre de 2025, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía FORMAPER S.A. ha decidido constituirse en FIADORA SOLIDARIA de MINUTOCORP S.A., por la suma de hasta US\$14'200.000,00 a favor de la compañía Minutocorp S.A., la misma que servirá como mecanismo para garantizar el pago del capital más el ciento veinte por ciento (120%) del monto excedido por la premisa del doscientos por ciento (200%) del patrimonio, como garantía de las obligaciones contraídas y por contraer producto de la Emisión de Obligaciones detallada en el numeral 2.2.-) del presente instrumento, en los términos que se estipulan en las cláusulas siguientes.

CLÁUSULA TERCERA: FIANZA SOLIDARIA.- Con los antecedentes expuestos, LA FIADORA SOLIDARIA, a través de su Representante legal, declara en este instrumento que es su voluntad constituirse, como en efecto se constituye, en fiadora solidaria e indivisible y, por lo tanto, en llana pagadora de todas las obligaciones que haya contraído y vaya a contraer la compañía MINUTOCORP S.A., producto de la emisión de obligaciones detallada en el numeral 2.2.-) del presente instrumento.

CLÁUSULA CUARTA: DECLARACIONES.- La FIADORA SOLIDARIA declara que:

4.1.- Se obliga con todos sus bienes presentes y futuros y que renuncia expresa y voluntariamente a los beneficios de orden, excusión y división; y en base a la facultad concedida en el artículo 11 del Código Civil, renuncia al derecho de revocar en cualquier momento la Fianza Solidaria que por este instrumento constituye.

4.2.- La presente Fianza Solidaria es válida para cualquier caso en que las obligaciones referidas en el numeral 2.2.-) del presente instrumento, fueran declaradas de plazo vencido.

4.3.- Esta Fianza Solidaria subsistirá por todo el tiempo que duren las obligaciones que se caucionen, aún cuando se vencieren los plazos establecidos en dichas obligaciones.

4.4.- Esta Fianza Solidaria comprende toda responsabilidad nacida de las obligaciones de pago ocasionadas por la emisión de obligaciones a realizarse por la compañía MINUTOCORP S.A. detallada en el numeral 2.2.-) del presente instrumento.

4.5.- No tiene derecho alguno a invocar el Artículo 2.242 del Código Civil.

4.6.- Finalmente, de conformidad con el artículo 1.488 del Código Civil, declara que su obligación de Fiadora Solidaria será válida aún cuando la obligación principal llegare a ser nula por cualquier causa no consentida.

CLÁUSULA QUINTA: PLAZO.- LA FIADORA SOLIDARIA deja constancia de que esta Fianza Solidaria subsistirá por todo el tiempo que duren las obligaciones que ellas garantizan, aún cuando se vencieren los plazos establecidos en dichas obligaciones de pago ocasionadas por la emisión de obligaciones a realizarse por la compañía MINUTOCORP S.A. detallada en el numeral 2.2.-) del presente instrumento.

CLÁUSULA SEXTA: DE LA FIANZA SOLIDARIA.- LA DEUDORA será responsable de transferir o proveer al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., los recursos necesarios y suficientes que cubran el monto total de los valores a pagar al vencimiento por concepto de capital y/o intereses. Esta transferencia o provisión deberá estar a disposición en las cuentas del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., UN (1) día antes de los respectivos vencimientos. El día laborable siguiente a la fecha del vencimiento para el pago de capital y/o intereses, Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. deberá notificar al Mercado de Valores, Bolsas de Valores y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en caso que LA DEUDORA haya incumplido con su obligación de transferir o proveer los recursos dinerarios requeridos en las cuentas del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., y, con los cuales se debe dar cumplimiento con el pago a los inversionistas. En el caso que LA DEUDORA no haya transferido los recursos necesarios y suficientes que cubran el monto total de los valores a pagar al vencimiento por concepto de capital y/o intereses de las obligaciones vigentes, el EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE MINUTOCORP S.A. informará inmediatamente a la compañía FORMAPER S.A., en su calidad de FIADORA SOLIDARIA de la compañía MINUTOCORP S.A., mediante simple carta, de la necesidad de provisión de estos recursos, para los efectos señalados en el párrafo anterior. La compañía FORMAPER S.A. dispondrá de hasta TRES (3) días calendario, contados a partir de la fecha en que el EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE MINUTOCORP S.A. así le haya informado, para que efectúe tales desembolsos al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. Si esa fecha coincide con días de fines de semana, de feriado, o de descanso obligatorio dispuesto por Ley o por autoridad competente, la compañía FORMAPER S.A., deberá efectuar el desembolso el día hábil inmediato posterior. Este mecanismo subsistirá por todo el tiempo que duren las obligaciones que se caucionen, a fin de que el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., cumpla con su labor de pago del capital e intereses de las obligaciones colocadas a favor de los obligacionistas. Se aclara de manera expresa que el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE MINUTOCORP S.A., no proveerá los recursos al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., destinados para este efecto.

CLÁUSULA SÉPTIMA: CONTROVERSIAS.- Todos los firmantes de este instrumento declaran que, si surge una disputa derivada o relacionada con el presente contrato, las partes acuerdan que intentarán resolverla participando de buena fe en un proceso de mediación, administrado por el Centro de Mediación Empresarial de la Fundación para la Mediación Empresarial (Guayaquil), de acuerdo con su Reglamento de Funcionamiento. Las partes también acuerdan que, de no quedar la controversia resuelta dentro del plazo de treinta (30) días de presentada la solicitud de mediación, la obligación de mediar establecida en esta cláusula quedará cumplida respecto de la disputa en cuestión. No obstante, las partes quedarán relevadas de iniciar o agotar el proceso de mediación en casos de estricta urgencia. Asimismo, las partes expresan que la obligación de iniciar un proceso de mediación no les impedirá solicitar las medidas cautelares o providencias preventivas que por ley o por acuerdo entre ellas les correspondan. De no ser resuelta la disputa, una vez agotado el proceso de mediación señalado anteriormente, las partes acuerdan que se dirimirán única y exclusivamente mediante la presentación de una demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, con sujeción al límite previsto en la Ley de Arbitraje y Mediación sobre la base de un arbitraje en derecho. La interposición de la acción de nulidad de laudo arbitral o acciones ligadas con vicios del consentimiento o causales de nulidad absoluta del acto que cualquier parte pretenda alegar, deberán ser interpuestas ante el mismo Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, siendo nula la interposición ante los jueces ordinarios.

Para constancia de lo cual, las partes suscriben el presente contrato de manera electrónica, en Guayaquil, a los siete días del mes de Noviembre de dos mil veinticinco.

p. MINUTOCORP S.A.

RUC # 0992472731001



Firmado electrónicamente por:
**DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA**
Validar únicamente con FirmaEC

SR. David Eduardo Concha Becerra

C.C. # 170720151-1

Gerente General

p. FORMAPER S.A. S.A.

RUC # 0992363002001



Firmado electrónicamente por:
**DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA**
Validar únicamente con FirmaEC

SR. David Eduardo Concha Becerra

C.C. # 170720151-1

Gerente General

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

RUC # 0991427589001

RADMILA

MIRYANA

PANDZIC ARAPOV

Firmado digitalmente por
RADMILA MIRYANA
PANDZIC ARAPOV
Fecha: 2025.11.07
17:48:35 -05'00'

Ab. Radmila Miryana Pandzic Arapov

C.C. # 130472195-2

Presidente

REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE MINUTOCORP S.A.

ESTA FOJA CORRESPONDE AL CONTRATO DE FIANZA SOLIDARIA QUE EFECTÚAN EFECTUAN LAS COMPAÑÍAS MINUTOCORP S.A.,
FORMAPER S.A. Y EL ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.