

- **Introducción**

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

- **Características de la emisión:**

EMISIÓN:	Obligaciones al Portador
EMISOR:	INVESTEAM S.A.
ACTIVIDAD:	COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542
FECHA RESOLUCIÓN:	Diciembre 21 del 2023
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Casa de Valores ADVFIN S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 6,000,000.00
PLAZO:	1800 días
TASA:	9.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	100% para capital de trabajo y/o inversiones de la empresa: pago de pasivos de corto y/o largo plazo no vinculados, adquisiciones, compras y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos (incluyendo relleno de terreno y demás)
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	CIR S.A. AAA- octubre 2024
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA- abril 2025

- **Responsabilidad del Emisor**

La veracidad de la información (Estados Financieros y Anexos) que sustenta este informe es **responsabilidad del Emisor**, corresponde al **Representante de los Obligacionistas** verificar e informar sobre el cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos en el contrato de Emisión de Obligaciones.

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

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-May-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.15	SI
2.13.2 Resguardos	Reparto de Dividendo	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activo Depurado	≥ 1.25	5.76	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activos	$\leq 80\%$	46%	SI

√ **Garantía Específica.**

Consiste en una Fianza Solidaria otorgada por la compañía SUMMA PROYECTOS C.A., la misma que servirá para garantizar el pago de las obligaciones que vaya a contraer la compañía INVESTEAM S.A. producto de la emisión de obligaciones.

Se procedió con la revisión de la capacidad financiera de la compañía SUMMA PROYECTOS C.A. para garantizar el pago de la emisión de INVESTEAM S.A., según la revisión de sus balances a mayo del 2025, la compañía presenta utilidad en el periodo y muestra un incremento en sus pasivos, se realizó el cálculo de los siguientes indicadores:

Política de endeudamiento

Pasivo con Costo	4,274
Activos	8,329,684

Apalancamiento financiero

Pasivos	7,166,033
Patrimonio	1,163,651

√ **Destino de los fondos**

Durante los meses de diciembre 2024 a mayo 2025, el emisor colocó un total de \$3,378,933, recibió en sus cuentas bancarias un total de \$3,212,709, mediante certificación y soportes nos reporta que el 100% utilizado para capital de trabajo como: el pago de pasivos de corto y/o largo plazo no vinculados, adquisiciones, compras y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos.

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

<i>Num. Cláusula según contrato</i>	4
<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$33,604,218
(-) Activos gravados	-\$2,483,678
(-) Activos diferidos	-\$41,691
Total Activos Libres de Gravamen	\$31,078,849
Total Emisiones en Circulación	\$5,400,000
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$5,400,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	5.76

√ **Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital**

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor ha cumplido con los pagos correspondientes de acuerdo con el detalle de vencimientos.

√ **Principales Indicadores Financieros**

Indicadores	31-May-25
Liquidez	1.48
Capital de trabajo	\$8,440,634
Apalancamiento	5.59
Solvencia	4.59
ROE	5.27%
ROA	0.94%
Rotación en días de cuentas por cobrar	56 días
Rotación en días de inventario	713 días
Rotación en días de cuentas por pagar	55 días

La compañía presenta índices financieros estables, un buen indicador de liquidez, presenta un aumento en su apalancamiento frente al patrimonio, pasando de 4.20 a 5.59 comparando con diciembre-2024.

La rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento en comparación con diciembre-2024, pasando 33 a 56 días. La rotación de inventario está concentrada fundamentalmente en inventarios en construcción, inventarios disponibles para la venta y propiedades de inversión, que presentan una disminución pasando de 812 a 713 días. La rotación de cuentas por pagar disminuye pasando de 62 a 55 días.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 5,399,999
Patrimonio	\$ 6,015,371
Saldo/Patrimonio	90%
Limite	200%
Cumple	SI

√ **Hechos Relevantes**

El emisor nos indica que no presentan hechos relevantes que afecten la posición jurídica, económica o financiera de la compañía.

√ **Flujo de efectivo**

Índices de Control	31-May-25
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	7,179,623
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	8,601,400
<u>(=) Flujo Operativo</u>	<u>1,421,777</u>
<i>Actividades de Inversión</i>	126,337
<u>(=) Flujo Operativo Neto</u>	<u>-1,295,441</u>
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	907,572
<u>(=) Flujo Neto</u>	<u>-387,868</u>
Caja Inicial dic-2024	1,054,562
Caja Final	666,694

El flujo emitido por la compañía muestra un superávit en su generación de efectivo operativo en el presente periodo.

Recibió flujos por financiamiento de largo plazo por \$907,572.

Se visualiza una disminución en su flujo final de final de caja que totaliza \$666,94 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **INVESTEAM S.A.** cortados al 31 de mayo del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de II Emisión de Obligaciones al portador **INVESTEAM S.A.**

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2025



- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S A

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta