

- **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:	GLOBALRATINGS 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- abril - 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA- noviembre - 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	30-Nov-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.28	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	3.77	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activos	$\leq 80\%$	45%	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 noviembre del 2025, la compañía presenta utilidad en el periodo y muestra un incremento en sus pasivos, se realizó el cálculo de los siguientes indicadores:

Apalancamiento

Activos	7,248,839
Patrimonio	1,269,500
	5.71

Solvencia

Pasivos	5,979,339
Patrimonio	1,269,500
	4.71

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

<i>Fecha Corte:</i>	30-nov.-25
<i>Num. Cláusula según contrato</i>	4
<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$34,864,547
(-) Activos gravados	-\$1,655,432
(-) Activos diferidos	-\$41,691
Total Activos Libres de Gravamen	\$33,167,424
Total Emisiones en Circulación	\$8,800,000
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$4,800,000
Saldo III Emisión de Obligaciones	\$4,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	3.77

√ **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	30-Nov-25
Liquidez	1.60
Capital de trabajo	\$10,022,782
Apalancamiento	4.61
Solvencia	3.61
ROE	24.58%
ROA	5.33%
Rotación en días de cuentas por cobrar	56 días
Rotación en días de inventario	604 días
Rotación en días de cuentas por pagar	83 días

La compañía presenta índices financieros estables, un buen indicador de liquidez, presenta una disminución en su apalancamiento frente al patrimonio, pasando de 5.72 a 4.61 comparando con noviembre-2024.

Bajo la misma comparativa la rotación de cuentas por cobrar presenta una disminución pasando 113 a 56 días, su 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 791 a 604 días. La rotación de cuentas por pagar un aumento pasando de 45 a 83 días.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 8,800,000
Patrimonio	\$ 7,556,015
Saldo/Patrimonio	116%
Limite	200%
Cumple	SI

√ **Flujo de efectivo**

Índices de Control	30-Nov-25
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	16,730,593
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-18,274,522
(=) Flujo Operativo	-1,543,929

INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025

Actividades de Inversión	276,537
(=) Flujo Operativo Neto	-1,267,392
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	1,076,518
(=) Flujo Neto	-190,874
Caja Inicial dic-2024	1,054,562
Caja Final	863,688

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo operativo en el presente periodo. Recibió flujos por financiamiento de largo plazo por \$1,076,518.

Se visualiza una disminución en su flujo final de final de caja que totaliza \$863,688 en comparación con el cierre del 2024.

√ Hechos Relevantes

Por medio de la presente, en calidad de representante legal de la compañía INVESTEAM S.A., informo del hecho relevante que se suscitó en el último semestre del año 2025:

- **Fecha:** Julio 2025
- **Lanzamiento de Proyecto:** Se inicio la comercialización de la Etapa 4 del Proyecto Los Prados el cual está compuesto de 436 inmuebles.
- **Ubicación:** El Proyecto Urbanístico se encuentra ubicado en el km 15 desde la T de Daule, Parroquia Satélite la Aurora, cantón Daule
- **Descripción:** Bajo un concepto moderno, la urbanización brinda instalaciones completas, con club social, áreas de recreación y seguridad con cerramiento perimetral, vías internas de etapas adoquinadas y amplias, avenida principal asfaltada con parterre central arborizado, área recreativa infantil y áreas verdes. Club social con administración, salón de eventos y piscina, cancha de usos múltiples, garita de control por cada etapa con guardiana 24H. Cableado subterráneo.

INFORME DE GESTIÓN

31-12-2025



FUENTES:

- Estados Financieros de **INVESTEAM S.A.** cortados al 30 de noviembre 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.**
- 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