

- **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-2025-00029615
FECHA RESOLUCIÓN:	Octubre 14 del 2025
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\$4,000,000.00
PLAZO:	1800 días
TASA:	9.00%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el 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.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AA+ agosto - 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AA+ febrero - 2026

- **Responsabilidad del Emisor**

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

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

✓ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Mar-26	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.31	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	3.68	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activos	$\leq 80\%$	41%	SI

✓ Destino de los fondos

Durante el mes de octubre del 2025 el emisor colocó un total de \$4,000,000.00, recibió en sus cuentas bancarias un total de \$3,838,258.75, mediante certificación y soportes nos reporta \$3,795,093.30 utilizado para 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

Fecha Corte:	31-mar.-26
Num. Cláusula según contrato	4
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$32,610,946
(-) Activos gravados	-\$1,423,992
(-) Activos diferidos	-\$49,574
Total Activos Libres de Gravamen	\$31,121,880
Total Emisiones en Circulación	\$8,450,000
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$4,500,000
Saldo III Emisión de Obligaciones	\$3,950,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	3.68

✓ 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-Mar-26
Liquidez	1.44
Capital de trabajo	\$7,408,830
Apalancamiento	4.21
Solvencia	3.21
ROE	4.64%
ROA	1.10%
Rotación en días de cuentas por cobrar	48 días
Rotación en días de inventario	727 días
Rotación en días de cuentas por pagar	80 días

La compañía presenta índices financieros estables, un indicador de liquidez superior a la unidad y un capital de trabajo positivo en comparación con diciembre del 2025.

Bajo la misma comparativa la rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento pasando 30 a 48 días, su rotación de inventario está concentrada fundamentalmente en inventarios en construcción, inventarios disponibles para la venta y propiedades de inversión, que presentan un aumento pasando de 611 a 727 días. La rotación de cuentas por pagar disminuyó pasando de 250 a 80 días.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 8,450,000
Patrimonio	\$ 7,748,576
Saldo/Patrimonio	109%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

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

√ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Mar-26
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	5,047,357
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-3,144,926
(=) Flujo Operativo	1,902,432
<i>Actividades de Inversión</i>	-5,032
(=) Flujo Operativo Neto	1,897,399

INFORME DE GESTIÓN

30-04-2026



Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	-2,045,181
(=) Flujo Neto	-147,782
Caja Inicial dic-2025	1,981,048
Caja Final	1,833,266

El flujo emitido por la compañía muestra un superávit en su generación de efectivo operativo en el presente periodo, realizó inversiones por \$5,032, respecto de sus actividades de financiamiento solventó pagos de \$2,045,181.

Se visualiza una disminución en su flujo final de final de caja que totaliza \$1,833,266 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **INVESTEAM S.A.** cortados al 31 de marzo del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de III 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