

- **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:	GR S.A. AAA- noviembre - 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA- mayo - 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-May-26	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activo Reales / Pasivo	≥ 1	1.35	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	3.84	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activos	$\leq 80\%$	40%	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 2026, la compañía presenta utilidad en el periodo y muestra un incremento en sus pasivos, se realizó el cálculo de los siguientes indicadores:

Apalancamiento

Activos	8,990,562
Patrimonio	995,550
	9.03

Solvencia

Pasivos	7,995,013
Patrimonio	995,550
	8.03

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

Detalle	Fecha corte 31/05/2026
Total Activos	\$ 32,186,877
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 49,574
(-) Activos Gravados	-\$ 1,297,857
(-) Activos en litigio independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren	-\$ 15,500
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 30,823,945
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 8,025,000
Saldo Emisión de Obligaciones II	\$ 4,125,000
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$ 3,900,000
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	3.84

✓ **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	31/05/2026
Liquidez Corriente	1.59
Capital de Trabajo	8,855,850.24
Endeudamiento del activo	0.74
Endeudamiento patrimonial	2.86
Apalancamiento	3.86
Periodo medio de cobranza	58
Periodo medio de pago	59
Periodo medio de Inventario	531
ROE	11.48%
ROA	2.98%

En comparación con mayo del 2026 la compañía mantiene un indicador de liquidez estable y superior a la unidad y un capital de trabajo positivo que presenta una mejora de \$8,440,634 a \$8,855,850, su apalancamiento frente al patrimonio disminuyó pasando de 5.59 a 3.86.

Bajo la misma comparativa la rotación de cuentas por cobrar y por pagar no presenta variaciones significativas, 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 713 a 531 días.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 8,025,000
Patrimonio	\$ 8,347,752
Saldo/Patrimonio	96%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ **Hechos Relevantes**

El emisor nos informa que no se han generado hechos relevantes que afecten la situación jurídica, económica o financiera de la empresa.

✓ **Flujo de efectivo**

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

Detalle de cuentas	31/05/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 958,525.42
(+) Depreciaciones	\$ 23,552.22
(+) Amortizaciones	\$ 9,137.88
(=) Generación Efectivo	\$ 991,215.52
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ 954,035.71
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ -1,094,335.96
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ 1,788,307.90
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ 962,998.32
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -276,814.93
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ -299,982.39
(-) Impuesto a la renta pagado	\$ -126,137.23
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -6,024.85
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -6,024.85
(=) Flujo Operativo Neto	\$ 1,939,226.38
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ -2,316,763.31
(+) Préstamos recibidos	\$ 1,162,998.55
(-) Pago de préstamos	\$ -3,479,761.86
(=) Flujo Neto	\$ -377,536.93
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 1,981,047.70
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 1,603,510.77

El flujo emitido por la compañía muestra un superávit en su generación de efectivo operativo en el presente periodo. Realizó inversiones en el periodo por \$6,024.85.

Respecto de sus actividades de financiamiento recibió ingresos por \$1,162,998.55 y solventó pagos por \$3,479,761.86. Se visualiza una disminución en su flujo final de final de caja que totaliza \$1,603,510.77 en comparación con el cierre del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026



FUENTES:

- Estados Financieros de **INVESTEAM S.A.** cortados al 31 de mayo del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- 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