



1.- PORTADA

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA III EMISION DE OBLIGACIONES INVESTEAM S.A.

- Emisor: **INVESTEAM S.A.**
- Agente Estructurador y Colocador: **CASA DE VALORES ADVFIN S.A.**

CARACTERISTICAS DEL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

Valor:	OBLIGACIONES
Garantía:	General
Clase:	D
Tipo de Emisión:	Desmaterializados valor nominal múltiplo US\$1.00
Monto de la emisión:	US\$ 4.000.000,00.
Plazo de emisión:	Clase D: 1.800 días Base Comercial 30/360 días
Tasa de Interés:	Tasa Fija del 9.00%
Pago de Interés:	Trimestrales. Cada trimestre vencido.
Pago de Capital:	Trimestrales. Cada trimestre vencido.
Objeto de la Emisión:	El objeto de la emisión es financiarse a través del Mercado de Valores para obtener recursos líquidos.
Destino Recursos:	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 (incluyendo relleno de terreno y demás.)
Calificación de Riesgos:	AA+
Calificadora de Riesgos:	GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Forma de Pago:	A través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en la cuenta de cada beneficiario.
Rep. de Obligacionistas:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

NO. Y FECHA DE LA RESOLUCIONES APROBATORIAS E INSCRIPCIONES:

La oferta pública de Obligaciones de la Compañía INVESTEAM S.A. fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.: SCVS-INMV-DNAR-2025-00029615 de fecha 14 de octubre del 2025. La inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores ha sido otorgada para:

- EL EMISOR bajo el No.: 2019.G.01.002802 EL 16 DE DICIEMBRE DEL 2019.
- EL VALOR bajo el No.: 2025.G.02.004408. EL 16 DE OCTUBRE DEL 2025.

EXCLUSIÓN RESPONSABILIDADES DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS:

La aprobación del Prospecto de Oferta Pública de Obligaciones por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no implica la recomendación de ésta ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre el precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la misma.

DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL:

Yo, Luis Fernando Córdova Astudillo, en mi calidad de GERENTE GENERAL y Representante Legal de la Compañía INVESTEAM S.A. declaro bajo juramento que la información contenida en este prospecto de oferta pública es fidedigna, real y completa y que seré penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión contenida en ella.

INDICE PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

CONTENIDO

PAG NO.

2.- INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL EMISOR	3
3.- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR	8
4.- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	18
5.- INFORMACIÓN ECONÓMICO – FINANCIERA DEL EMISOR	24

ANEXOS

NO. 1.- DECLARACIÓN REPRESENTANTE OBLIGACIONISTAS	28
NO. 2.- ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2022,2023 Y 2024	29
NO. 3.- ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS AL 31/JULIO/2025	220
NO. 4.- CIFRAS E INDICADORES: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL.	223
NO. 5.- INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LOS ÚLTIMOS AÑOS.	226
NO. 6.- ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS AL 31/JULIO/2025	227
NO. 7.- CALCULO DEL MONTO MÁXIMO A EMITIR AL 31/JULIO/2025	228

APENDICE

NO. 1.- INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGOS	229
NO. 2.- DECLARACIÓN JURAMENTADA	257
NO. 3.- ESTADOS DE RESULTADOS Y FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADOS	271

2.- INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL EMISOR

1.- NOMBRE DEL EMISOR

INVESTEAM S.A.

2.- NUMERO DE RUC:

0992378042001

3.- DOMICILIO, DIRECCIÓN, TELEFONO, FAX Y CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR Y DE SUS OFICINAS PRINCIPALES:

Matriz:

Domicilio: Av. Juan Tanca Marengo 100 y Av. Constitución, Executive Center ofc. 307

Teléfono: 04-2158130

Pág Web: www.investeam.net/

Correo Elec.: alucin@investeam.net

4.- FECHAS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL:

Conforme consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Suplente del Cantón Guayaquil, abogado Piero Thomas Aycart, el 8 de octubre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de octubre de 2004 se constituyó la Compañía INVESTEAM S.A.

5.- PLAZO DE DURACIÓN:

La empresa tiene una duración de 50 años a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su duración es hasta el 21 de octubre de 2054.

6.- OBJETO SOCIAL:

Su objeto social principal es dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles; a la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y toda clase de edificios, centro comerciales, residenciales, condominios e industriales, inclusive en propiedad horizontal.

7.- CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:

El capital suscrito y pagado US\$300.000 al 31 de julio del 2025.

El capital autorizado US\$600.000. al 31 de julio del 2025.

8.- NUMERO DE ACCIONES, CLASE Y VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN:

- Número de acciones: 300.000
- Clase: Ordinarias y Nominativas
- Valor de cada Acción: US\$ 1,00.

9.- PRINCIPALES ACCIONISTAS Y SU PARTICIPACION:

Al 31 de julio del 2025

Nº	Titular	Monto (US\$)	Participación
1	CORDOVA ASTUDILLO LUIS FERNANDO	231,750.00	77.25%
2	SISBROCORP C. LTDA	68,250.00	22.75%
2.1	CACAO MELENDEZ CARLOS ANTONIO	100.00	25.00%
2.2	CACAO MELENDEZ CARLOS ERNESTO	100.00	25.00%
2.3	CACAO MELENDEZ CELIA CRISTINA	100.00	25.00%
2.4	CACAO MELENDEZ MARIA JOSE	100.00	25.00%
		300,000.00	100.00%

10.- REPRESENTANTE LEGAL, ADMINISTRADORES Y DIRECTORES:

Representante Legal:

Gerente General: Luis Fernando Cordova Astudillo

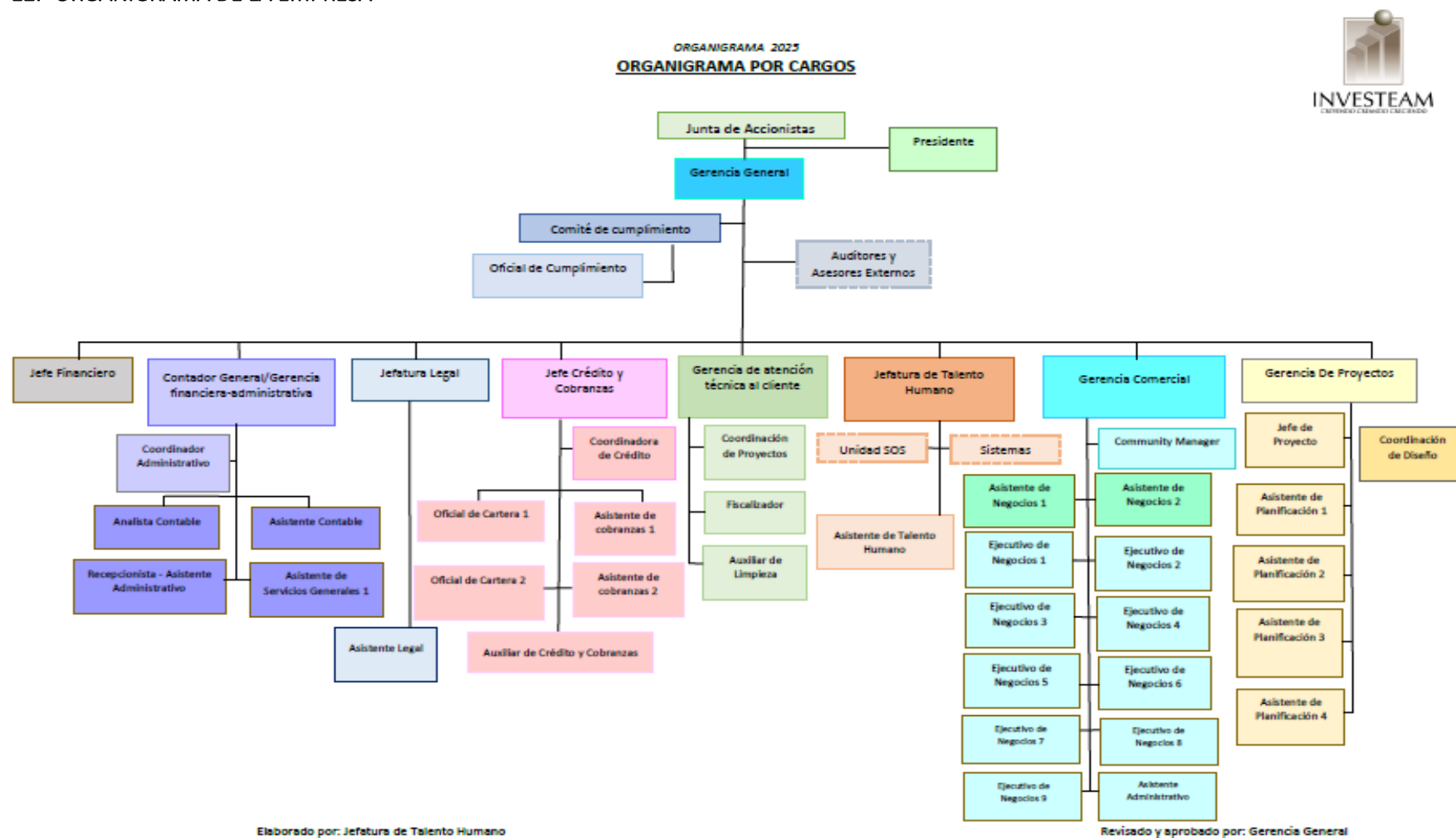
Presidente: Carlos Ernesto Cacao Melendez

11.- NUMERO DE EMPLEADOS Y DIRECTIVOS:

31 de julio del 2025.

AREA	DEPARTAMENTO	COLABORADORES
ADMINISTRATIVO	ADMINISTRACIÓN	45

12.- ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA



13.- REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART.191 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES:

No.1	Número de ruc de la Cía	nombre la de Cía	Cédula/ de los administradores	Apellidos y nombres	Función en la compañía		SECTOR	
					compañía emisora	compañía vinculada	mercantil	financiero
1	0991312501001	SUMMA PROYECTOS C.A.	0909396467	CORDOVA ASTUDILLO LUIS FERNANDO	ACC/RL	RL/ACC	X	X
2	0993373462001	PROMOTORES HOSPITALARIOS PROHOSPITAL S.A..S				RL/ACC	X	
3	0992170158001	M.G.C & ASOCIADOS S.A.				ACC	X	
4	0991271171001	BONA- FIDE AGENCIA COLOCADORA DE SEGUROS				ACC		
5	0993379609001	PATRONUS S.A.S				RL/ACC	X	
6	0990182086001	EMPRESA PESQUERA POLAR SA	0909452187	CACAO MELENDEZ CARLOS ERNESTO	ADM	RL/ACC	X	
7	0992268417001	SISBROCORP C. LTDA				RL/ACC		
8	0991100202001	ARGU-ASTILLERO RIO GUAYAS SOCIEDAD ANONIMA				RL/ACC		
9	0990634750001	PREDIOS NAVALES PRENAVALSA S.A.				RL		
10	0992226676001	IEXCOM S.A.				ACC		
11	0990964718001	PESQUERA OROMANTIQUE C.A.S				RL		
12	0990964726001	PESQUERA ILOPANGO C.A.				RL		

14.- PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES:

AL 31 de julio del 2025 INVESTEAM S.A. no mantiene participación en el capital de otras sociedades.

15.- GASTOS DE LA EMISIÓN:

Para la presente emisión de obligaciones, las categorías más importantes de gastos a incurrirse son:

Agente Estructurador: 1,00% del monto de la emisión (hasta US \$40.000)

Agente Colocador: hasta 1,25% del monto colocado de la emisión. (US\$50.000)

Calificación de Riesgo y Actualizaciones: El 0.31% de la emisión. (US\$12.250)

Representante Obligacionistas: hasta 0.25% del monto de la emisión. (US\$ 10.000)

Comisión Bolsa Valores: 0,09% del valor efectivo negociado. (US\$3.600)

Servicio Desmaterialización: 0,05% del monto de la emisión. (US\$2.000)

Gestión de Pago: 0,01% del monto de la emisión. (US\$400) más US\$1 por transferencia.

Inscripción Catastro Mercado de Valores: 0,05% del monto emisión. (US\$2.000)

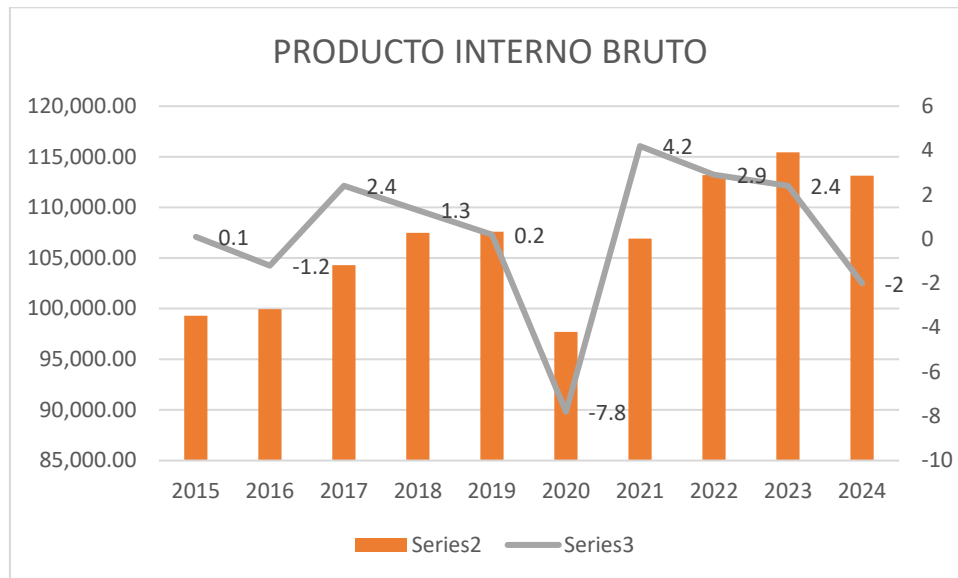
Gastos legales: hasta el 0.03% del monto de la emisión. (US\$ 1.000)

3.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO DEL EMISOR

3.1.- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONÓMICO EN QUE HA VENIDO DESARROLLANDO Y DESARROLLARÁ SUS ACTIVIDADES CON RESPECTO AL SECTOR AL QUE PERTENECE:

El entorno económico de Ecuador atraviesa una recuperación económica moderada tras la contracción del PIB en 2024, con proyecciones de crecimiento para 2025 que oscilan entre el 1,7 % y el 2,8 %, impulsada por el aumento de ingresos tributarios, ajustes fiscales y el respaldo financiero del FMI; la inflación se mantiene baja y estable gracias a la dolarización, mientras que la crisis eléctrica de 2023–2024 muestra signos de superación.

En la actualidad, Ecuador No obstante, persisten desafíos significativos como la elevada inseguridad, la vulnerabilidad frente a fluctuaciones externas, tensiones políticas internas y críticas a reformas que debilitan protecciones ambientales y civiles, lo que configura un entorno económico y social que, si bien ofrece señales de estabilización, continúa expuesto a riesgos estructurales.



Fuente: Banco Central del Ecuador

Inflación

En 2024, la inflación en Ecuador alcanzó apenas el 0,53 % anual, el nivel más reducido desde 2021 según datos del INEC. Durante diciembre, los precios registraron una variación mensual negativa del 0,99 %, impulsada principalmente por la disminución en tarifas eléctricas, así como en alimentos, bebidas no alcohólicas y servicios de salud, resultado de las medidas compensatorias implementadas por el Gobierno.

Sector Monetario y Financiero

Al 30 de junio del 2025 las Reservas Internacionales registraron un saldo de US\$8.409.1 millones, la liquidez total fue de US\$ 94.415.5 millones, la oferta monetaria alcanzó US\$ 32.554.0 millones y las especies monetarias US\$ 20.346.7 millones.

Sector Fiscal

Al mes de abril de 2025, los ingresos del Sector Público No Financiero (SPNF), comprendido por el Presupuesto General del Estado, las Empresas Públicas no Financieras y el conjunto de instituciones del Resto del SPNF, es decir instituciones como IESS, gobiernos seccionales, universidades, entre otros. Los ingresos petroleros disminuyeron -7.3%, en comparación con el mismo período del año anterior debido a las reformas tributarias de la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno.

Recaudación de impuestos:

En 2024, Ecuador logró una recaudación tributaria histórica de US\$ 20 131 millones, cifra que representa un crecimiento del 15,6 % respecto a 2023 y equivale al 104,8 % de la meta fiscal anual. Este desempeño fue impulsado por varios mecanismos tributarios: el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generó US\$ 9 767 millones (+15,7 %), producto especialmente del aumento de la tarifa del 12 % al 15 % vigente desde abril ; el Impuesto a la Renta (IR) aportó US\$ 6 639 millones (+14,1 %), apoyado en las autorretenciones de grandes contribuyentes (US\$ 1 745 millones) y remisión tributaria (US\$ 375 millones) el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) alcanzó US\$ 1 272 millones (+16,9 %) gracias al aumento de tarifa al 5 % desde abril ; mientras que el ICE (Impuesto a los Consumos Especiales) retrocedió un 8,7 %, con recaudos por US\$ 755 millones .

Análisis del sector

En Ecuador, el sector de la construcción continúa siendo un componente clave de la economía, aunque ha enfrentado un panorama complejo en el último período. Según el Banco Central del Ecuador (BCE), durante el año 2023, el valor agregado bruto de este sector alcanzó los US\$ 4.466 millones, representando alrededor del 6,2 % del PIB nacional, cifra que reflejó un crecimiento de solo 1,1 % respecto a 2022. No obstante, en el primer trimestre de 2024, el sector mostró signos de contracción: el PIB sectorial cayó un 4,3 % interanual, acompañado de una reducción significativa en ventas, empleo e inversión pública. La tendencia continuó en el



tercer trimestre de 2024, cuando el sector decreció un **2,5 % respecto al mismo periodo del año anterior**, con afectaciones en la producción de insumos como cemento, productos metálicos, importaciones de materiales y empleo formal.

La tendencia continuó en el tercer trimestre de 2024, cuando el sector decreció un 2,5 % respecto al mismo periodo del año anterior, con afectaciones en la producción de insumos como cemento, productos metálicos, importaciones de materiales y empleo formal.

Uno de los principales motores del crecimiento del sector de la construcción es la demanda de vivienda. La demanda interna de vivienda sigue siendo alta y se espera que continúe así en los próximos años. Esto se debe en parte al aumento de la población en el país y la necesidad de viviendas asequibles. Adicionalmente, el BIESS ayuda al desarrollo del sector, ofreciendo préstamos hipotecarios para sus afiliados. También se espera que el sector turístico sea una fuente importante de demanda para la construcción. Ecuador es un destino turístico popular y el gobierno ha estado invirtiendo en la industria del turismo para atraer a más visitantes. Esto ha llevado a un aumento en la demanda de hoteles y otras infraestructuras relacionadas con el turismo. La mejora de la infraestructura es otro factor que impulsa el crecimiento en el sector de la construcción.

MERCADO INMOBILIARIO

El sector inmobiliario en Guayaquil, Ecuador, para 2025 muestra un panorama dinámico, con variaciones en precios, oferta y demanda. Se observa un leve crecimiento en el número de proyectos residenciales, aunque con una reducción generalizada en la oferta de unidades disponibles. La absorción de viviendas también muestra variaciones, con disminuciones en algunas ciudades y un crecimiento leve en otras. Las perspectivas para 2025 son de recuperación, impulsadas por factores como el crecimiento económico y la estabilidad política.

Ecuador, para 2025 muestra signos de dinamismo y recuperación, con oportunidades tanto para inversores como para compradores. Se observa un aumento en la demanda de propiedades residenciales en zonas urbanas y suburbanas, así como un interés creciente en proyectos sostenibles y viviendas flexibles.

Tendencias Clave:

Innovación y Sostenibilidad:

El sector inmobiliario en Ecuador se está transformando con un enfoque en la innovación y la sostenibilidad, adaptándose a las nuevas demandas de los consumidores.

Crecimiento en Zonas Urbanas y Suburbanas:

Guayaquil y Quito lideran la recuperación del mercado inmobiliario, con un aumento en la demanda de propiedades residenciales en áreas urbanas y suburbanas.

Demanda de Proyectos Residenciales:

La oferta de unidades disponibles en proyectos residenciales ha disminuido, lo que indica una absorción del inventario y una menor oferta de nuevos desarrollos en ciertas zonas.

Cambios en la Demanda:

Se observa una disminución en la demanda de oficinas y locales comerciales en los centros urbanos, lo que refleja cambios en la dinámica laboral y comercial.

Inversión en Viviendas:

Invertir en una casa en Guayaquil en 2025 se considera una decisión estratégica, con una alta demanda y calidad de proyectos que garantizan una buena plusvalía a largo plazo, según Alba del Bosque.

Zonas Exclusivas y Accesibles:

En Guayaquil, se identifican zonas exclusivas como Puerto Santa Ana, Isla Mocolí y Samborondón, mientras que otras áreas como el Sur de Guayaquil, Urdesa y el Centro ofrecen opciones más asequibles.

Rentabilidad:

El mercado inmobiliario en Guayaquil ofrece oportunidades de rentabilidad, con un retorno anual por alquiler que se ubica en 7,31%, y un tiempo estimado para recuperar la inversión de compra de 13.7 años.

Factores que Impulsan el Mercado:

El crecimiento económico, la estabilidad política y el aumento de la población son factores que impulsan el mercado inmobiliario en Ecuador, generando un entorno propicio para la inversión,

El crecimiento del sector inmobiliario en Ecuador es innegable, con un mercado en constante expansión y una demanda creciente por vivienda. Este auge se sustenta en factores como el crecimiento económico, la estabilidad política y el aumento de la población, que han creado un entorno propicio para la inversión.

El panorama del sector inmobiliario en Ecuador combina oportunidades concretas con desafíos que requieren planificación y visión a largo plazo. La dinámica de ciudades como Quito, Guayaquil y Cuenca, sumada al potencial del sector de la construcción y la evolución de la economía ecuatoriana, posiciona al país como un entorno atractivo para invertir en bienes raíces.

DESEMPEÑO DE LA EMPRESA

Es una empresa creada a finales de 2004 en la ciudad de Guayaquil, dedicada al desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios en dicha ciudad y sus cantones aledaños; como son Daule y Samborondón teniendo siempre la visión de expandirse hasta donde el mercado así lo requiera. Su misión es Promover y desarrollar eficientemente planes habitacionales y/o comerciales que optimizando los recursos cumplan con los requerimientos técnicos de las entidades de control y logren satisfacer las necesidades de sus clientes superando las expectativas y generando rentabilidad para los accionistas.

Su visión es ser reconocidos como una de las promotoras más confiables de la ciudad por su seriedad y transparencia.

PROYECTOS

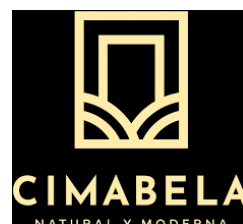
PROYECTOS DESARROLLADOS



3.2.- PRINCIPALES LÍNEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS Y NEGOCIOS

La empresa cuenta con una amplia línea de productos adaptados a las necesidades de sus clientes.

Proyectos residenciales: Investeam S.A. desarrolla y comercializa proyectos inmobiliarios pensados para quienes buscan más que un simple espacio: buscan un lugar donde vivir, crecer e invertir con seguridad. Cada uno de sus proyectos es el resultado de un meticuloso proceso de desarrollo, donde la innovación, la calidad y el diseño se fusionan para crear entornos excepcionales.



Proyectos Comerciales: Para el sector empresarial, la empresa entiende que un espacio comercial bien diseñado es un pilar fundamental para el éxito. Por eso, desarrolla proyectos comerciales modernos que no solo satisfacen las exigencias de un alto tráfico, sino que también proyectan una imagen de vanguardia y calidad.

COMPROMISO SOCIAL Y AMBIENTAL

En el año 2017 se dió inicio al compromiso en el desempeño de la responsabilidad social, donde se estableció un programa de gestión comunitaria. Para ello lanzamos la campaña “Desnuda tu corazón y dona tú también” Para ello contamos con el aporte de los moradores de la zona tales como:

- Mucho Lote
- Jardines del Rio
- Salamanca
- Marbella
- La Perla
- Metrópolis

Quienes realizaban sus donaciones en el centro de acopio instalada en la zona de Nexus, con esto demostramos lo denso de la zona que se encuentra en desarrollo.

Todo esto fue trabajado con la ayuda de los medios publicitarios tales como Radio y volanteo directo en las urbanizaciones aledañas a Romareda, y medios impresos.

En cada entrevista se daba a conocer los nuevos proyectos en que estaba incursionando Investeam, especialmente en los proyectos de Nexus y Romería Plaza.

La entrega de las donaciones fueron otorgadas a la Cruz Roja, Proyecto Gol, e Iglesia San Agustín.



- En temas ambientales Investeam aporta a la comunidad apadrinando a 182 estudiantes de diferentes escuelas municipales, para que visiten el Jardín Botánico, el cual incluía el transporte, guía y snack, como parte del programa de Medio Ambiente en Nexus.
- En el proyecto Los Prados, estamos comprometidos también a trabajar para contribuir con el medio ambiente y que nuestro proyecto sea calificado y pueda obtener la debida certificación verde, para lo cual ya contamos con un informe de prefactibilidad EDGE.



Nombre del Proyecto: Los Prados
Subproject Name: Dalia

EDGE Assessment: v2.1.5
Downloaded date & time: 2019-08-27 17:34
25.47% | 35.50% | 72.90%

Detalles del Proyecto

Nombre del Proyecto Los Prados	Dirección línea1 Vía E-486 (La Aurora - La T de Daule)
Number of Distinct Buildings 4	Dirección línea2
Number of EDGE Subproject(s) associated 1	Ciudad Guayaquil
Total Project Floor Area (m²) 3,316	Estado/Provincia Guayas
Nombre del titular del Proyecto Luis Fernando Córdova Astudillo	Postal Code
Email del titular del Proyecto lcordova@investeam.net	País Ecuador
Teléfono del titular del Proyecto Office 593 - 042158130	Número del Proyecto 1000553027
Share with Investor(s) or Bank(s)? No	
Associated Subproject(s) Dalia	

Subproject Details

Subproject Name Dalia	Dirección línea1 Vía E-486 (La Aurora - La T de Daule)
Nombre de la Casa o Edificio 1A	Dirección línea2
Subproject Multiplier for the Project 1	Ciudad Guayaquil
Certification Stage Preliminar	Estado/Provincia Guayas
Estado Self-Review	Postal Code
Auditoría	País Ecuador
Certificador	Subproject Type Edificio nuevo



Nombre del Proyecto: Los Prados
Subproject Name: Dalia

EDGE Assessment: v2.1.5
Downloaded date & time: 2019-08-27 17:34
25.47% | 35.50% | 72.90%

Datos de ubicación



Datos del edificio

Área detallada

	Por defecto	Entrada del usuario
Tipo de unidad de vivienda	Dormitorios/Unidad (m²)	
Casa	23	
Área promedio de la unidad de vivienda (m²)	Cocina (m²)	
66.32	5	
Dormitorios/Unidad (n.o)	Sala/Comedor (m²)	
2	22	
Número de pisos/niveles (n.o)	Baño (m²)	
2	3	
Unidades de vivienda (n.o)	Cuarto de ropas, balcón, punto fijo** (m²)	
50	13.46	
Ocupación (personas por unidad) (n.o)	Área interna bruta (m²)	
3	66	
	Longitud de las paredes externas en metros por piso (metros)	
	24	
	Roof Area/Unit (m²)	
	33	
	Proporción de vidrio respecto a la superficie/piso (%)	
	59.6%	
	**El campo de cuarto de ropas, balcón y punto fijo (m²) es equivalente al espacio restante para alcanzar el área interna bruta total (m²).	

3.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO, DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS:

Inversiones.- INVESTEAM S.A. enfoca sus inversiones en la adquisición de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Financiamiento.- Las fuentes de financiamiento se obtienen a través de recursos propios, con la banca tradicional y mediante el mercado de valores. Con esta emisión la compañía busca financiar el capital de trabajo y/o inversiones de la empresa.

3.4.- FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y CON LA OFERTA PÚBLICA:

Los factores que pudieran eventualmente afectar el desarrollo o la rentabilidad del negocio

según la evaluación realizada es:

- La variabilidad en los costos de construcción de las obras, existen ciertos materiales entre ellos el cemento y el hierro que sufren constantes incrementos de precio.
- Como riesgo inherente de toda actividad empresarial se destaca el entorno macroeconómico del país, que abarca su situación económica política y legal.
- Un ambiente inestable desencadenaría en la disminución de la confianza empresarial en el sector de la construcción, incertidumbre en el sector financiero y por lo tanto desaceleración en la cartera de crédito de vivienda, lo cual podría afectar al crecimiento de la Empresa; sin embargo, se ha observado una gran participación de las entidades gubernamentales en la generación de obras que generan un crecimiento del sector.
- Promulgación de nuevas medidas impositivas, incrementos de aranceles, restricciones de importaciones u otras políticas gubernamentales que son una constante permanente que genera incertidumbre para el mantenimiento del sector.
- La operación de INVESTEAM S.A., se expone principalmente a riesgos de tipo exógeno, en donde factores como el incremento en el precio de los materiales de construcción e incluso el clima podrían reducir la demanda de los bienes ofertados por la compañía, puesto que dichos eventos podrían demorar la culminación de determinados proyectos o incluso encarecer su realización.
- Respecto a la seguridad laboral, la empresa dispone de una estrategia y un plan de acción para la prevención de riesgos laborales.

3.5.- DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS:

Su principal fortaleza es contar con 21 años de experiencia en el mercado, lo que le ha permitido su posicionamiento como empresa sólida que ofrece excelentes proyectos inmobiliarios y con decenas de clientes satisfechos.

La empresa ha sabido satisfacer plenamente las exigencias y necesidades de sus clientes a través del desarrollo excelentes proyectos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas, sus Proyectos están dirigidos a los segmentos donde existe la mayor demanda de unidades y a los que las entidades financieras ofrecen las mayores facilidades crediticias.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

1.- FECHA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN:

La presente emisión de obligaciones fue aprobada en sesión de Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el trece de agosto del 2025.

2.- MONTO, TIPO, CLASES, PLAZO, MONEDA Y SERIE DE LA EMISIÓN:

Monto: US\$ 4.000.000,00
 Tipo: Desmaterializada
 Serie: No existirán series para ninguna clase
 Clase: D
 Clase D: 1.800 días
 Tasa de interés 9.00% anual
 Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.

3.- NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS OBLIGACIONES SEGÚN SU CLASE:

Se podrán emitir obligaciones desmaterializadas de valor nominal múltiplo de US\$1,00.

4.- INDICACIÓN DE SI LAS OBLIGACIONES SERÁN A LA ORDEN O AL PORTADOR:

En las obligaciones desmaterializadas no cabe la emisión al portador o a la orden de acuerdo al literal d del Art.164 (LMV). Aquellos valores, objeto de la presente Oferta Pública, se consideran fungibles entre sí y la transferencia de su dominio se perfecciona por el respectivo registro contable dentro de un sistema de anotaciones en cuenta llevado a cabo por el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

5.- TASA DE INTERÉS Y SU FORMA DE REAJUSTE, DE SER EL CASO:

El interés compensatorio que las obligaciones a emitirse devengarán será la tasa de interés fija del nueve por ciento (9,00%) anual, considerándose una base comercial de trescientos sesenta (30/360) días por año.

6.- FECHA A PARTIR DE LA CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPEZARÁ A GANAR INTERESES:

Será la fecha valor en que se realice la primera colocación.

7.- PAGO DE INTERESES: INDICACIÓN DE SI LOS VALORES LLEVARÁN CUPONES PARA EL PAGO DE INTERESES. FORMA DE DETERMINARLO, FECHA DE VENCIMIENTO Y SERIE:

Los valores clase "D" contendrán veinte (20) pagos de intereses.

Los pagos serán con vencimientos sucesivos cada trimestre a ser determinado en función del saldo de capital existente sobre la tasa de interés anual correspondiente, considerándose una base comercial de 30/360 días por año.

8.- PAGO DE CAPITAL: PLAZO Y FORMA DE AMORTIZACIÓN:

Para los valores correspondientes a la clase “D” se pagará de la siguiente manera

CUOTA	CAPITAL	ACUMULADO
1	1.25%	1.25%
2	1.25%	2.50%
3	1.25%	3.75%
4	1.25%	5.00%
5	4.00%	9.00%
6	4.00%	13.00%
7	4.00%	17.00%
8	4.00%	21.00%
9	5.00%	26.00%
10	5.00%	31.00%
11	5.00%	36.00%
12	5.00%	41.00%
13	6.25%	47.25%
14	6.25%	53.50%
15	6.25%	59.75%
16	6.25%	66.00%
17	8.50%	74.50%
18	8.50%	83.00%
19	8.50%	91.50%
20	8.50%	100.00%

9.- INDICACIÓN DEL AGENTE PAGADOR, LUGAR Y MODALIDAD DE PAGO:

El Agente Pagador de la presente emisión de obligaciones será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A, ubicado en Pichincha 334 y Elizalde, Edificio del Comercio Guayaquil - Ecuador. Las Obligaciones serán pagadas a través de compensación mediante acreditación en la cuenta de cada beneficiario. En el caso que la fecha de pago ocurra en día no hábil, éste se hará el primer día hábil siguiente.

10.- CLASE DE GARANTÍA:

Las Obligaciones que se emitan con la Clase D de un monto hasta CUATRO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA contarán con la garantía general del EMISOR, es decir con todos los activos no gravados conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias. Por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados de la Compañía, que no estén afectados por una garantía específica, de conformidad con las normas que para el efecto lo determine la Codificación de resoluciones expedidas por la Junta de Política y Regulación y Financiera y sus normas complementarias.

El detalle de Activos libres de gravamen y su respectivo valor en libros, se detallan a Continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 419,436.70
Inversiones mantenidas al vencimiento	\$ 86,000.00
Clientes no relacionados	\$ 2,745,950.02
Inventarios	\$ 15,569,350.80
Otras cuentas por cobrar no comerciales	\$ 3,208,412.61
Otros activos corrientes	\$ 1,015,123.53
Propiedad planta y equipo	\$ 73,773.87
Propiedades de inversión	\$ 5,096,002.69
Activos intangibles	\$ 42,224.92
Derechos fiduciarios	\$ 2,080,381.78
Otros activos no corrientes	\$ 41,691.44
TOTAL ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN	\$ 30,378,348.36

En el Apéndice No. 2 se incluye la declaración juramentada con el detalle de los activos libres de gravamen otorgado ante el Notario.

11.- SISTEMA DE CONVERSIÓN:

La presente emisión de obligaciones no es convertible en acciones.

12.- REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS:

Nombre: Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

Dirección: Dirección: Km. 6 ½ - Avenida del Bombero. La Vista de San Eduardo.
Edificio 100, piso 4, oficina 410-411.

Telefax: (04) 600-6489

E-mail: r.pandzic@pandzic.ec

13.- RESUMEN DEL CONVENIO DE REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS:

Cuarta: Obligaciones y Facultades del Representante de los Obligacionistas.- Son obligaciones y facultades de EL REPRESENTANTE:

- Verificar el cumplimiento por parte de LA EMISORA, de las cláusulas, términos y demás obligaciones contraídas en el contrato de emisión;
- Informar respecto del cumplimiento de cláusulas y obligaciones por parte de LA EMISORA a los obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con la periodicidad que ésta señale;
- Verificar periódicamente el uso de los fondos declarados por LA EMISORA, en la forma y conforme a lo establecido en el contrato de emisión;
- Velar por el pago equitativo y oportuno a todos los obligacionistas de los correspondientes intereses, amortizaciones y reajustes de las obligaciones sorteadas o vencidas;
- Acordar con LA EMISORA las reformas específicas al contrato de emisión que hubiera autorizado la asamblea de obligacionista;
- Elaborar el informe de gestión para ponerlo a consideración de la asamblea de obligacionistas;
- Actuar por el bien y defensa de los obligacionistas;

- h) Solicitar la conformación de un Fondo de Amortización;
- i) Demandar a LA EMISORA por incumplimiento de las condiciones acordadas para la emisión, en defensa de los intereses comunes de los obligacionistas;
- j) Convocar a la asamblea de los obligacionistas;
- k) Levantar o sustituir las garantías otorgadas, cumpliendo para ello con lo estipulado en el Art. 168 penúltimo inciso de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del código orgánico, monetario y financiero);
- l) Solicitar información contable y financiera a la compañía emisora, con el propósito de verificar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por ésta, en el contrato de emisión;
- m) El cumplimiento de las demás funciones establecidas en la escritura de emisión.

Quinta: Obligaciones de la Emisora.- LA EMISORA hasta el pago total del capital e intereses de la presente Emisión de Obligaciones se compromete a:

1. Entregar al REPRESENTANTE, dentro de los cinco días hábiles siguientes al envío a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, su balance semestral condensado y anual revisado por un Auditor Externo, con la calificación de riesgo, así como la misma información financiera que debe remitir al Catastro Público del Mercado de Valores para mantener vigente su inscripción en dicho catastro, de conformidad con lo previsto en el Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera;
2. Presentar al REPRESENTANTE una declaración jurada semestral de activos libres de gravamen, que le permita verificar la suficiencia de la garantía con relación al monto de las obligaciones en circulación no redimidas, de conformidad con el porcentaje establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y en el Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, cuando la emisión está respaldada con garantía general;
3. LA EMISORA reconoce y acepta expresamente que cualesquiera de los tenedores de las obligaciones, podrá exigir el pago íntegro y anticipado del capital no amortizado y de los intereses devengados, como si se tratara de una obligación de plazo vencido, si ocurre uno o cualesquiera de los siguientes eventos:
 - 3.1.- Si LA EMISORA incurriere en mora en el pago de cualquier cuota de capital o intereses de obligaciones, sin perjuicio de los intereses de mora a que hubiere lugar, calculados de conformidad con lo establecido en la escritura pública de emisión de obligaciones;
 - 3.2.- Si LA EMISORA incurriere en situación de quiebra;
 - 3.3.- Si LA EMISORA se convirtiere en deudor o garante de obligaciones dinerarias respecto de entidades que tuvieran jurisdicción coactiva y mantuviere dichas obligaciones en mora;
 - 3.4.- Si LA EMISORA suspendiere el trabajo a que se dedica actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha suspensión demorase 30 días o más;
 - 3.5.- Si entre LA EMISORA y sus trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda poner en riesgo la normal actividad de las mismas;
 - 3.6.- Si LA EMISORA dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores y/o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;

3.7.- En el evento de que LA EMISORA infringiere una cualesquiera de las estipulaciones de este contrato o de la escritura pública de emisión de obligaciones o de leyes y reglamentos que fueren pertinentes;

3.8.- Cuando la emisión se realice con garantía general y LA EMISORA vendiere, enajenare o gravare los bienes que forman parte de la garantía general, incumpliendo el porcentaje establecido en el artículo 13 de la Sección I, Cap. III, Título II, del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

3.9.- Si LA EMISORA incumple con alguno de los resguardos establecidos en el art. 11 de la sección I, capítulo III, título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financiera de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

4. Informar oportunamente al REPRESENTANTE sobre cualquier hecho o información relevante que pudiera afectar de alguna manera el pago de las obligaciones emitidas o la garantía de la emisión.

5. Las demás establecidas en la ley y este contrato.

Sexta. De las Deliberaciones e Instalación de la Asamblea.- La asamblea podrá deliberar válidamente, en primera convocatoria, con la presencia de obligacionistas que representen al menos 50% de las obligaciones en circulación y en este caso sus decisiones se tomarán por mayoría simple calculada en base a las obligaciones de circulación constitutiva del quórum, salvo aquellas que requieran de la resolución unánime de los obligacionistas de la clase y emisión correspondientes, para efectuar modificaciones que afecten las tasas de interés o su forma de reajuste, el plazo y forma de amortización de capital, el plazo y forma de pago de intereses, modificación de garantías o modalidad de pago, contempladas en el contrato original.

Si no hubiere quórum en la primera convocatoria, se deberá realizar una nueva convocatoria, siguiendo las mismas formalidades de la primera. En segunda convocatoria, la Asamblea se instalará con los obligacionistas presentes, y las decisiones se tomarán con el voto favorable de las dos terceras partes de las obligaciones en circulación, constitutivas del quórum.

En todo caso, para que la comunidad de obligacionistas pueda, en primera como en segunda convocatoria, resolver la remoción de su representante, requerirá del voto favorable de titulares del más del 50% de las obligaciones en circulación.

Séptima: De la Asamblea de Obligacionistas y su Convocatoria.- La comunidad de Obligacionistas estará constituida por los tenedores de las obligaciones. La Asamblea de Obligacionistas es el organismo máximo de la comunidad de obligacionistas y un grupo de ellos que representen por lo menos el 20% del valor nominal de las obligaciones en circulación de la respectiva clase o emisión, podrá pedir AL REPRESENTANTE que convoque a Asamblea especificando en su petición los puntos a tratarse.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá convocar a la Asamblea de Obligacionistas o solicitar AL REPRESENTANTE de éstos que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los obligacionistas.

La convocatoria a asamblea de Obligacionistas se hará mediante un aviso publicado con ocho días de anticipación a través de la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, informando a los obligacionistas el lugar, fecha, hora y orden del día de la Asamblea.

Para el cómputo de este plazo no se contará el día de la publicación, ni el de la celebración de la asamblea.

Los obligacionistas podrán hacerse representar en la asamblea por otra persona, mediante poder otorgado ante Notario o por carta con su firma autógrafa.

Con excepción de la remoción de EL REPRESENTANTE, la Asamblea sólo podrá tratar los puntos especificados en la convocatoria.

14.- DECLARACION JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ART. 165 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES:

Se adjunta en el Anexo No. 1.

15.- SISTEMA DE COLOCACIÓN, AGENTE ESTRUCTURADOR Y COLOCADOR:

- ✓ El Sistema de Colocación se realizará de forma bursátil
- ✓ El Agente Estructurador y Colocador de emisión es Casa de Valores Advfin S.A.

16.- RESUMEN CONTRATO DE UNDERWRITING, DE EXISTIR:

La presente emisión no tiene contrato de underwriting para su colocación.

17.- PROCEDIMIENTO DE RESCATES ANTICIPADOS:

La presente emisión no tendrá rescates anticipados.

18.- DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR Y OBJETO DE LA EMISIÓN:

Destino de los Recursos: Destinarán 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 (incluyendo relleno de terreno y demás.)

20.- CALIFICACIÓN DE RIESGO, INDICACIÓN DEL CALIFICADOR DE RIESGOS Y EXTRACTO DE LACALIFICACION:

La emisión fue calificada por la firma GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. y su calificación de riesgo es "AA+". Se incluye la calificación de riesgo, sus anexos y el extracto en el Apéndice No. 1.

5.- INFORMACIÓN ECONOMICO – FINANCIERA DEL EMISOR

1.- INFORMACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA DE LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS ECONÓMICOS:

1.1.- ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS CON SUS RESPECTIVAS NOTAS:

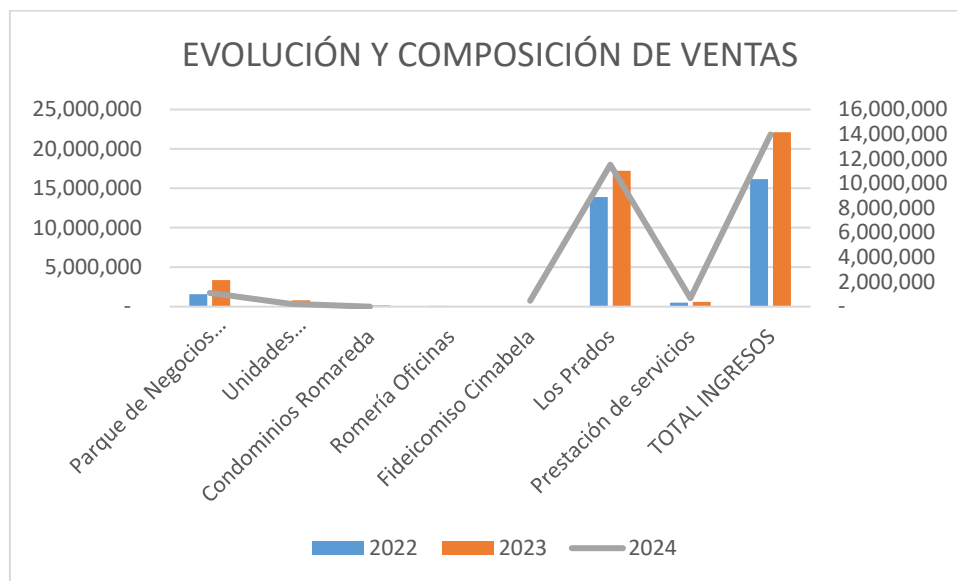
En el Anexo No. 2 se presenta la opinión y los estados financieros auditados por los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024, en el Anexo No. 3 los estados financieros preliminares internos no auditados al 31 de julio del 2025.

1.2.- ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS, CIFRAS E INDICADORES FINANCIEROS:

En el Anexo No. 4 se presentan cuadros comparativos y sus principales indicadores de los años 2022, 2023, 2024.

Estado de Resultados Integral

En los últimos tres años INVESTEAM S.A. ha registrado volúmenes de venta en promedio de US\$17 millones; en el 2022 US\$ 16 millones; en el 2023 US\$ 22 millones; en el 2024 US\$ 13 millones y a julio de 2025 se registra un nivel de ventas de US\$ 9 millones.



Margen Bruto

El margen bruto promedio de INVESTEAM S.A. en los últimos tres años es 30.89%

	2022	2023	2024
Ventas totales	16,150,108	22,094,607	13,974,384
Costo de ventas	11,564,226	16,011,742	8,840,731
Utilidad Bruta	4,585,882	6,082,865	5,133,653
Margen Bruto	28.40%	27.53%	36.74%

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Se muestra a continuación las cifras correspondientes al total de activo, pasivo y patrimonio de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre de los periodos 2022, 2023, 2024 (auditados).

	2022	2023	2024
Activo	31,679,377	28,586,333	32,989,578
Pasivo	26,309,764	22,121,654	26,644,319
Patrimonio	5,369,613	6,464,679	6,345,259

Fuente: INVESTEAM S.A.,

Elaborado por: Casa de Valores Advfin S.A.

Composición del Activo

Históricamente INVESTEAM S.A. mantiene activos por montos promedio de US\$31 millones. Su principal activo son inventarios

A continuación se muestra la composición y evolución del activo desde el periodo 2022 a 2024.

	2022	2023	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	686,992	764,304	1,054,562
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	100,000	-
Clientes no relacionados	2,953,699	2,545,112	1,279,245
Documentos y Cuentas por cobrar relacionados	2,129,858	2,607,332	2,298,523
Inventarios	19,844,277	16,171,936	19,943,824
Otras cuentas por cobrar no comerciales	641,199	1,051,746	254,632
Otros activos corrientes	29,582	3,661	1,008,400
Activo corriente	26,285,607	23,244,091	25,839,186
Propiedad planta y equipo	550,447	509,524	465,844
Propiedades de inversión	4,806,670	4,806,670	5,096,003
Activos intangibles	2,585	2,396	45,411
Derechos fiduciarios	-	-	877,202
Otros activos no corrientes	34,068	23,652	665,932
TOTAL ACTIVO	31,679,377	28,586,333	32,989,578

Fuente: INVESTEAM S.A.

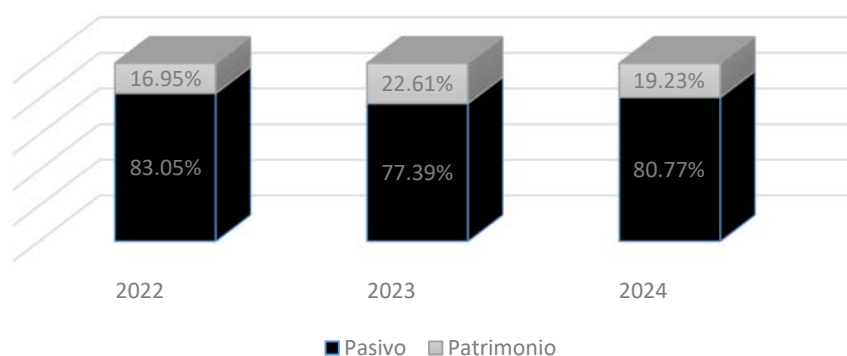
Elaborado: Casa de Valores Advfin S.A.

Estructura Financiera

	2022	2023	2024
Obligaciones Financieras	10,061,883	4,236,650	12,132,278
Emisión de Obligaciones	1,624,751	1,997,036	486,146
Proveedores no relacionados	1,125,022	692,171	1,521,357
Relacionadas por pagar	2,010,262	1,171,377	1,857,143
Otras obligaciones corrientes	219,026	83,839	281,488
Beneficios Sociales	169,372	359,636	167,746
Pasivos del Contrato	7,006,085	4,960,506	5,659,491
Impuesto a la renta por pagar	191,813	467,990	188,802
Otras cuentas por pagar	71,817	309,982	214,380
Total pasivo corto plazo	22,480,031	14,279,187	22,508,831
Obligaciones financieras	358,610	6,000,000	574,578
Emisión de obligaciones	1,990,900	-	2,195,063
Proveedores no relacionados	366,860	328,427	320,156
Relacionadas por pagar	647,193	1,031,627	540,508
Beneficios Definidos	134,184	167,233	202,091
Pasivos del Contrato	46,281	66,215	59,870
Pasivo por impuesto diferido	285,705	248,965	243,222
Total pasivo largo plazo	3,829,733	7,842,467	4,135,488
TOTAL PASIVO	26,309,764	22,121,654	26,644,319
	-	-	-
	2022	2023	2024
Capital social	300,000	300,000	300,000
Reservas	1,614,470	1,614,470	1,614,470
Resultados acumulados	3,455,143	4,550,209	4,430,789
TOTAL PATRIMONIO	5,369,613	6,464,679	6,345,259
PASIVO Y PATRIMONIO	31,679,377	28,586,333	32,989,578

A continuación se presenta la composición y evolución del pasivo y patrimonio y su participación sobre el nivel de activos:

Evolución Pasivo y Patrimonio



Fuente: INVESTEAM S.A.

Elaborado: Casa de Valores Advfin S.A.

Al cierre de 2024, el capital social de la compañía se encuentra en los US\$300.000. Dentro del patrimonio, la empresa registra reserva por un monto superior a los US\$1'614.470, Resultados acumulados en US\$ 4.430.789.

En el Anexo No. 4 se puede observar los principales indicadores de la compañía.

Se presenta en el Anexo No.5 el detalle de las inversiones y adquisiciones de importancia en los últimos ejercicios económicos.

2. ESTADO DE RESULTADOS, FLUJO DE EFECTIVO Y ESTADO DE FLUJO DE CAJA, TRIMESTRALES PROYECTADOS AL MENOS POR EL PLAZO DE LA EMISIÓN.

Se presentan en el Apéndice 3 los estados de resultados, flujo de efectivo, y estado de flujo de caja, trimestrales proyectados para los próximos años.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS EXISTENTES A LA FECHA, CON INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA, REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONÓMICO.

INVESTEAM S.A. Considera que la totalidad de sus activos son productivos. Se presenta en el Anexo No. 6 el certificado de los activos productivos de la empresa del periodo 2024 y al 31 de julio del 2025.



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, 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 **INVESTEAM S.A.**

Guayaquil, agosto 18 del 2025.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

RADMILA
MIRYANA
PANDZIC
ARAPOV

Firmado digitalmente
por RADMILA
MIRYANA PANDZIC
ARAPOV
Fecha: 2025.08.18
16:34:19 -05'00'

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta

INVESTEAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

INVESTEAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2022

SECCION I. INFORME AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas explicativas a los Estados Financieros

SECCION II. ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
ISD	-	Impuesto a la Salida de Divisas
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas

SECCION I
INFORME AUDITORES INDEPENDIENTES



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INVESTEAM S.A.
Guayaquil, 12 de Abril del 2023

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de INVESTEAM S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras Notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de INVESTEAM S.A. de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría
<u>Reconocimiento de ingresos</u> El reconocimiento de ingresos por la venta de bienes y servicios por parte de la Compañía, que se constituyen en su principal fuente de generación de ingresos, se debe realizar de acuerdo a lo que establece la NIIF 15 "Ingresos procedentes de actividades con clientes".	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en la: • Lectura de Contratos • Realizamos una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2022 y procedimos para determinar el ingreso con base a las modalidades de negociaciones.

A los señores Accionistas de
INVESTEAM S.A.
 Guayaquil, 12 de Abril del 2023
 (Continuación)

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
<u>Razonabilidad en la recuperación de las cuentas por cobrar</u> La Compañía mantiene registrado en sus estados financieros US\$ 5.730.142 correspondiente principalmente a las cuentas por cobrar con clientes locales no relacionados y relacionados, y anticipos a proveedores locales, las cuales se concentran de acuerdo a la antigüedad en saldos por vencer y saldos vencidos. La Compañía para efectos de control de los saldos presentados en las cuentas por cobrar, efectúa un análisis de razonabilidad de las transacciones mantenidas a efectos de evaluar posibles deterioros en tales transacciones.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en los siguientes: • Enviamos confirmaciones de saldos a ciertos clientes seleccionados donde evaluamos las respuestas obtenidas y cruzamos los saldos confirmados por los clientes versus los registros contables, donde analizamos en caso de existir, las diferencias y su respectiva conciliación por parte de la Administración de la Compañía; y, para aquellas confirmaciones no recibidas realizamos procedimientos alternos, verificando los cobros posteriores. • Analizamos la razonabilidad de los saldos presentados en las cuentas por cobrar donde efectuamos una revisión crítica de la antigüedad de las transacciones y analizamos en conjunto con el área de Crédito y Cobranzas de la Compañía, la razonabilidad en la recuperación de los saldos que se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
<u>Cumplimiento de pago por Emisión de Obligaciones</u> La Compañía, como fuente de financiamiento ha procedido a la emisión de instrumentos financieros tales como papeles comerciales y obligaciones en los últimos años, las cuales han sido negociadas en la Bolsa de Valores de Guayaquil y Quito, que han sido adquiridas por el público en general. Este financiamiento que totaliza US\$ 3.615.651 al 31 de diciembre del 2022, tuvo como objetivo reestructuración de pasivos y capital de trabajo, los cuales se cancelarán periódicamente hasta el año 2024 aproximadamente. La Compañía para tal efecto mantiene garantías que respaldan la emisión de títulos y de papeles comerciales, la cuales son suficientes para la cobertura de dichos pasivos.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en los siguientes: • Revisión de la documentación soporte relacionada a los pagos efectuados durante el período fiscal 2022 por concepto de las obligaciones y papeles comerciales mantenidas por la Compañía, donde verificamos la oportunidad en el pago, así como las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública creado para la constitución de estos pasivos financieros. • Revisión de documentación soporte relacionada a las tablas de amortización de los títulos emitidos y papeles comerciales, a efectos de evaluar la razonabilidad de las provisiones para el pago de capital e intereses presentados en el estado financiero al 31 de diciembre del 2022. • Verificación de las garantías mantenidas por la Compañía en relación a los pasivos mantenidos por las obligaciones donde verificamos la razonabilidad y la existencia de los mismos.

A los señores Accionistas de
INVESTEAM S.A.
Guayaquil, 12 de Abril del 2023
(Continuación)

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

5. La Administración de INVESTEAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad 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 la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INVESTEAM S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional 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 valoramos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 entidad.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

A los señores Accionistas de
INVESTEAM S.A.
Guayaquil, 12 de Abril del 2023
(Continuación)

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 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 subyacentes de un 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 planificados 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.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría.

Otros Asuntos

7. La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión 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 dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.
8. Los estados financieros de INVESTEAM S.A., al 31 de diciembre del 2021 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 31 de mayo del 2022, contiene una opinión sin salvedades.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como contribuyente o como agente de retención o percepción de los tributos, requerido según el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno; por parte de INVESTEAM S.A., será emitido por separado.

José Ramiro Cazar
C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE del 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
<i>Costo Amortizado</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	686,992	1,307,168
Cientes no relacionadas	6	2,953,699	3,043,165
Relacionadas por cobrar	11	2,129,858	2,208,642
Otras cuentas por cobrar no comerciales	7	641,199	974,688
Impuestos corrientes por recuperar		5,385	40,473
Gastos pagados por anticipado		24,197	51,788
Inventarios	8	19,844,277	13,586,316
Total de activos corrientes		<u>26,285,607</u>	<u>21,212,240</u>
Activos No corrientes			
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	10	550,447	601,259
Propiedades de inversión, neto	9	4,806,670	4,725,937
Intangibles, neto		2,585	4,994
Activo por impuesto diferido	18	34,068	20,723
Total activos no corrientes		<u>5,393,770</u>	<u>5,352,913</u>
Total activos		<u>31,679,377</u>	<u>26,565,153</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Luis Córdova Astudillo
 Gerente General


 CPA Jéssica Aspiazú
 Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE del 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2021</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
<i>Costo amortizado</i>			
Obligaciones Financieras	12	10,061,883	7,969,426
Emisión de obligaciones	13	1,624,751	1,607,212
Proveedores no relacionados	14	1,125,022	255,253
Relacionadas por pagar	11	2,010,262	1,608,902
Impuestos corrientes por pagar	15	219,026	272,891
Beneficios sociales	16	169,372	31,217
Pasivos del Contrato	17	7,006,085	4,985,385
Impuesto a la renta	18	191,813	-
Otras cuentas por pagar		71,817	36,001
Total pasivos corrientes		22,480,031	16,766,287
Pasivos no corrientes			
<i>Costo amortizado</i>			
Obligaciones financieras	12	358,610	752,264
Emisión de obligaciones	13	1,990,900	2,607,600
Proveedores no relacionados	14	366,860	198,411
Relacionadas por pagar	11	647,193	521,259
Beneficios Definidos	19	134,184	168,663
Pasivos del Contrato	17	46,281	50,195
Pasivo por Impuesto diferido	18	285,705	302,293
Total pasivos no corrientes		3,829,733	4,600,705
Total pasivos		26,309,764	21,366,992
PATRIMONIO			
Patrimonio neto (Ver adjunto)		5,369,613	5,198,161
Total Patrimonio		5,369,613	5,198,161
Total pasivos y patrimonio		31,679,377	26,565,153

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

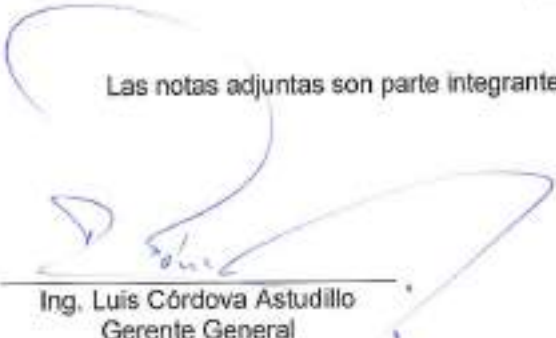
Ing. Luis Córdova Astudillo
 Gerente General

CPA. Jéssica Aspiazú
 Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos Operacionales	21	16,150,108	8,364,762
Costo de ventas	21	(11,564,226)	(5,419,704)
Utilidad Bruta		4,585,882	2,945,058
 Gastos Operacionales			
Administración y Ventas	22	(2,641,376)	(2,151,307)
Gastos Financieros	23	(1,285,469)	(1,009,433)
Total Gastos Operacionales		(3,926,845)	(3,160,740)
 Utilidad (Pérdida) Operacional		659,037	(215,682)
 Otros Ingresos, neto		110,714	267,238
 Utilidad antes del Impuesto a la Renta		769,751	51,556
 Impuesto a la renta	18	(189,254)	(7,779)
 Utilidad neta del año		580,497	43,777
 Otros Resultados Integrales			
Ganancia y pérdidas actuariales	19	25,857	(20,309)
 Resultado Integral del año		606,354	23,468

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA Jéssica Aspiazu
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Resultados Integrales	Provenientes Adopción NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2020	300,000	150,000	1,464,470	7,261	(341,574)	3,594,536	5,174,693
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	43,777	43,777
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	(20,309)	-	-	(20,309)
Saldo al 31 de Diciembre del 2021	300,000	150,000	1,464,470	(13,048)	(341,574)	3,638,313	5,198,161
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(434,901)	(434,901)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	580,497	580,497
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	25,857	-	-	25,857
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	300,000	150,000	1,464,470	12,809	(341,574)	3,783,908	5,369,613

(1) Véase Nota 20.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Luis Córdova Astudillo
 Gerente General


 CPA. Jéssica Aspiazú
 Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2021</u>
	<u>Notas</u>		
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		16,216,069	7,210,713
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(18,098,756)	(10,542,771)
Otros ingresos (gastos), neto		49,510	108,217
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1,831,177)</u>	<u>(3,223,841)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de Propiedades de inversión, neto	9	(53,211)	(32,025)
Adquisición de Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	10	(6,607)	(20,833)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(59,818)</u>	<u>(52,858)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Distribución de dividendos		(434,901)	-
Financiamiento por emisión de deuda y papeles comerciales		(599,161)	1,000,000
Financiamiento préstamos bancarios		1,698,803	3,526,009
Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas		606,078	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,270,819</u>	<u>4,526,009</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(620,178)	1,249,310
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,307,168	57,858
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	<u>686,992</u>	<u>1,307,168</u>

Pasan...

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Vienen...

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Notas</u>		
Utilidad neta del año	580,497	43,777
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Depreciación y baja de activos fijos	57,419	54,151
Amortización de intangibles	2,410	9,778
Deterioro de cartera y baja de incobrables	23,505	2,168
Ganancia por medición Valor razonable Propiedades Inversión	(27,522)	(216,600)
Provisión y reversos por Jubilación Patronal y Desahucio	7,007	29,806
Participación de trabajadores en las utilidades	135,838	9,098
Impuesto a la renta corriente	219,187	47,404
Impuesto a la renta diferido	(29,933)	(39,625)
Total de partidas Conciliatorias	968,408	(60,043)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por Cobrar	65,961	(3,440,796)
Inventarios	(6,257,962)	(1,798,681)
Gastos Pagados por anticipado y otros activos	396,168	(34,595)
Cuentas por pagar	3,009,580	2,262,604
Pasivos acumulados	2,316	(152,330)
Beneficios definidos	(15,648)	-
Total cambios en activos y pasivos	(2,799,585)	(3,163,798)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(1,831,177)</u>	<u>(3,223,841)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Luis Córdova Astudillo
 Gerente General


 CPA. Jéssica Aspiazú
 Contadora General

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. Información general

INVESTEAM S.A., es una Sociedad Anónima de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, Av. Juan Tanka Marengo #100 y Av. Constitución, Edificio Executive Center, oficina 307. Se constituyó el 8 de octubre del 2004 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de octubre del mismo año.

Su objetivo principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., para su posterior venta.

En el 2011, la compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado “La Romareda”, ubicado en Guayaquil en el km. 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús, provincia del Guayas, parroquia Tarquí. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos S.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A.

El control de la compañía es ejercido por la Junta General de Accionistas.

Situación 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 US\$1,1 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 de las situaciones descritas restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

En este contexto la Administración de la compañía, ha evaluado los impactos de lo antes mencionado, y no se han determinado ajustes, ya que éstos, no han afectado de manera significativa a la situación económica de la compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. Bases de la preparación de los estados financieros

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2022 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

2.2 Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2023. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, cuando entren en vigencia, según le apliquen:

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Revelaciones de políticas contables</i> (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 <i>Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad</i>)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de Estimación Contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

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.

Cambios en políticas contables y revelaciones

Las siguientes normas y modificaciones tienen vigencia a partir del 1 de enero de 2022, sin embargo, de acuerdo con la evaluación de la Administración, estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros:

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.

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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).
- 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.

2.3 Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría 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 un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.4 Moneda funcional y 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). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

2.6 Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que 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 basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión para cuentas dudosas**

La Compañía aplica el método simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas sobre la vida de las cuentas por cobrar. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas de cada fecha de presentación.

- **Vida útil de propiedad, mobiliarios y equipos**

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

- **Obligaciones por beneficios por retiros del personal**

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

- **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.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad. En este grupo se incluyen las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia), las cuales se miden inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.8 Activos y Pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a costo amortizado ii) activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio), iii) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: i) pasivos financieros a costo amortizado y ii) pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, considerando para dicho propósito el modelo de negocio utilizado, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) activos financieros a costo amortizado, y ii) activos financieros a valor razonable con cambios en los otros resultados integrales. Por otra parte, los pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costo amortizado.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio (acciones) se miden a valor razonable con cambios en resultados y sus pérdidas o ganancias se reconocen en el resultado del periodo a menos que la Compañía haya elegido presentar las ganancias y pérdidas de estas inversiones en otro resultado integral. Estos activos se muestran como activos corrientes ya que se tienen la intención expresa de vender estos activos dentro de 12 meses contados a partir de la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía mantiene únicamente activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las cuentas por cobrar comerciales.

(Véase página siguiente)

(c) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados".

Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado (no generan intereses) tiene un vencimiento de 60 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por transacciones comerciales son recuperables en el corto plazo. Se reconocen al costo amortizado que fundamentalmente corresponde al valor nominal y no generan intereses. Las transacciones de vencimiento se registran a su valor nominal que no difieren del valor razonable y no generan intereses.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en los resultados integrales del año.

c) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Obligaciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros, neto", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiero separado, bajo el rubro "Intereses por pagar".
- ii) **Emisión de obligaciones:** Comprenden los títulos valores emitidos por la Compañía (incluido los Papeles Comerciales), con la finalidad de captar recursos a mediano y largo plazo para capital de trabajo. Fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. Las obligaciones por pagar se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción, posteriormente se miden a su costo amortizado.
- iii) **Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar corrientes no generan intereses y se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.
- iv) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a obligaciones principalmente por préstamos y financiamientos recibidos de Compañías relacionadas, para financiar capital de trabajo, los cuales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, se liquidan en un plazo promedio de 90 días. Estas transacciones son equiparables a realizadas con terceros.

2.8.3 Deterioro de activos financieros

La compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del crédito para las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Los activos financieros son evaluados con indicadores de deterioro al final de cada ejercicio. Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros han sido impactados.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Dificultades financieras significativas de un deudor o grupo de un cliente.
- Incumplimiento en los pagos contractuales de los clientes
- Probabilidad de que el cliente entrara en quiebra o una reorganización financiera.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultado integral.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce en el estado de resultado integral.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en un modelo de pronóstico que proyecta la probabilidad de incumplimiento (no pago) o deterioro en un lapso determinado. A cada factura/documento se le asigna una probabilidad individual de no pago que se calcula desde un modelo involucrando variables sociodemográficas y de comportamiento interno.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han pagado o cancelado, o haya expirado.

2.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor.

Comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios.

Medición inicial: Los costos de urbanización y villas, se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos a la fecha de terminación de las obras. Los inventarios de productos terminados se miden por su costo, el cual incluye: costo de obra, precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición Posterior: El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para llevar a cabo la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos correspondientes a la construcción de los proyectos son registrados en el rubro de inventarios debido a que se cuenta con documentación soporte apropiada de dichas activaciones, las cuales incluyen todos los costos de honorarios por la construcción del proyecto, estudios preliminares de ingeniería y obra civil, licencias y permisos de funcionamiento, costos financieros, reducciones por desistimiento de compras, entre otros.

Los costos de construcción se acumulan hasta la posterior entrega de los inmuebles a los beneficiarios. Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

2.10 Propiedades, mobiliarios y equipos, neto

a) Reconocimiento y medición

Los equipos y mobiliarios son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los equipos y mobiliarios se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición 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.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

b) Depreciación

La depreciación de equipos y mobiliarios, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de 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 equipos y mobiliarios al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los equipos y mobiliarios son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Las vidas útiles estimadas de equipos y mobiliarios para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Tiempo</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	30 años	3%
Instalaciones	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipos electrónicos	3 años	33%

c) Retiro o venta de Propiedades, mobiliarios y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un equipo y mobiliario es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.11 Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. 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 obtendría de su venta o su valor en uso.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.12 Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero 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 valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al valor razonable menos las pérdidas por deterioro si las hubiere, por medio de valoraciones periódicas a ser realizados por peritos independientes debidamente registrados y calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados. Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como equipos y mobiliarios, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas. Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como Propiedades, mobiliarios y equipos, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

2.13 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.14 Beneficios sociales

2.14.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado corresponden principalmente a:

- i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.14.2 Beneficios de largo plazo - Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por las leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 5.76% (2021: 3.06%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del Estado Americano. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Además, el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados 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.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

2.15 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.16 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

2.17 Pasivos de Contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la compañía ha recibido un pago por parte de su cliente.

La compañía presenta los siguientes pasivos de contratos:

Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de sus clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte de la compañía.

Ingresos diferidos: estos ingresos diferidos constituyen principalmente al cobro anticipado de los valores determinado en los contratos. Estos contratos tienen un plazo de vigencia de principalmente de 60 meses. La compañía transfiere estos valores a resultados mensuales por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

2.18 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos. Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los bienes provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía, según se describe a continuación:

- Ventas de bienes: La generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de las unidades inmobiliarias. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse y no existen obligaciones incumplidas que puedan afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los productos han sido transferidos, al igual que los riesgos de obsolescencia y el cliente ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte los productos de acuerdo al contrato de venta y que la Compañía tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación.

- Ventas de servicios: Los ingresos provenientes de servicios, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del año (método del porcentaje de terminación) y a los arriendos de las unidades de negocio.

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.19 Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, y cambios en la evaluación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos de actualización del valor presente de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidos en los activos financieros.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando un método de interés efectivo.

2.20 Reservas

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Facultativa: La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

2.21 Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades acumuladas y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF": La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

3. Administración de riesgos

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía.

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Marco de Administración de Riesgo

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

a) Riesgo Crediticio

La Compañía es responsable de la gestión y análisis de riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

Efectivo en bancos y activos financieros

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA- / AAA
Banco Produbanco S.A.	AAA / AA+	AAA / AA+
Banco Bolivariano S.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA / AAA-

Cuentas por cobrar comerciales

Las facturaciones por las ventas locales son realizadas a clientes con un comportamiento aceptable de los créditos concedidos y con un nivel de referencias de primer nivel. No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Gerencia Financiera de la Compañía es responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de la liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y monitoreando constantemente los flujos de efectivo proyectados y reales.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>
Obligaciones Financieras	10,061,883	358,610
Emisiones de obligaciones	1,624,751	1,990,900
Cuentas por pagar comerciales	8,131,107	413,141
<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>
Obligaciones Financieras	7,969,426	752,264
Emisiones de obligaciones	1,607,212	2,607,600
Cuentas por pagar comerciales	5,240,638	248,606

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período de balance era el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total deudas con terceros	23,348,754	19,036,930
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(686,992)	(1,307,168)
Deuda neta	22,661,762	17,729,762
Total patrimonio	5,369,613	5,198,161
Capital total	28,031,375	22,927,923
Ratio de apalancamiento	80.84%	77.33%

El nivel endeudamiento incrementado se debe principalmente a las obligaciones financieras y emisiones de obligaciones adquiridas por la compañía para capital de trabajo, y con proveedores, los cuales están soportados con presupuestos y flujos proyectados de negociaciones con clientes que cubrirán dichas obligaciones.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. Instrumentos Financieros

4.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	686,992	-	1,307,168	-
Cientes no relacionados	2,953,699	-	3,043,165	-
Cientes relacionados	2,129,858	-	2,208,642	-
Total activos financieros	5,770,549	-	6,558,975	-
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras	10,061,883	358,610	7,969,426	752,264
Emisiones de obligaciones	1,624,751	1,990,900	1,607,212	2,607,600
Proveedores no relacionados	1,125,022	366,860	255,253	198,411
Proveedores relacionados	2,010,262	647,193	1,608,902	521,259
Total pasivos financieros	14,821,918	3,363,563	11,440,793	4,079,534

4.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, obligaciones financieras, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En relación a los préstamos con entidades financieras, así como las emisiones de obligaciones, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

5. Costo Amortizado - Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Composición:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Caja	5,364	4,552
<u>Cuentas corrientes:</u>		
Banco Internacional S.A. (1)	336,255	910,546
Banco General Rumiñahui S.A. (1)	267,064	266,542
Banco Pichincha C.A. (1)	10,948	40,854
Banco Produbanco S.A. (1)	10,055	30,870
Banco Bolivariano S.A. (1)	36,657	26,939
Banco de Guayaquil S.A. (1)	20,649	26,865
	<u>686,992</u>	<u>1,307,168</u>

(1) Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses, y no poseen restricción para su uso. Véase además Nota 2.7.

6. Costo Amortizado – Clientes no relacionados

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Clientes locales (i)	2,998,956	3,064,917
(-) Deterioro acumulado de créditos incobrables (ii)	(45,257)	(21,752)
Total	<u>2,953,699</u>	<u>3,043,165</u>

Las cuentas por cobrar clientes no relacionados corresponden a:

- i) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, incluyen saldos por cobrar por la venta de unidades inmobiliarias, así como de concesiones de los locales de la Plaza comercial “Romería Plaza”, las cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Por vencer	-	784
Vencidas:		
De 1 a 90 días	2,662,726	2,953,314
De 91 a 180 días	28,777	36,416
De 181 a 360 días	26,955	7,844
Más de 360 días	280,498	66,559
	<u>2,998,956</u>	<u>3,064,917</u>

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii) La Compañía realizó una revisión de la política de provisión por incobrabilidad de acuerdo a los requerimientos establecidos en la NIIF 9 con respecto al deterioro de activos financieros.

Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, y el análisis de las pérdidas crediticias esperadas, la compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre del 2022, es suficiente.

A continuación, un detalle del movimiento:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Saldo Inicial	21,752	19,584
(más) Provisión del año	23,505	5,533
(menos) Bajas de cartera	-	(3,365)
Saldo Final	<u>45,257</u>	<u>21,752</u>

7. Otras cuentas por cobrar no comerciales

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Anticipos a proveedores (1)	511,942	855,336
Deudores varios (2)	113,767	113,767
Empleados por cobrar	15,489	5,584
	<u>641,198</u>	<u>974,687</u>

- (1) Corresponden principalmente a valores entregados para la realización de obras en los proyectos inmobiliarios ubicados en el km. 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús, los mismos que se liquidan en el corto plazo contra la respectiva documentación y no generan intereses.

A continuación, un detalle:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Edyson Mosquera Vera	-	260,390
Inproel S.A.	115,626	-
Instalaciones Electromecánicas S.A.	272,074	-
IT Servicios y Consultoría ITSC S.A.	32,928	-
Dolca S.A.	-	70,750
Ambiacorp S.A.	-	38,275
Materiales de Vivienda Mavisa S.A.	-	399,369
Otros menores	91,314	86,552
	<u>511,942</u>	<u>855,336</u>

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde principalmente a anticipos entregados a Hormigonera Guayaquil S.A. por US\$ 112.203 para la adquisición de materiales de construcción que son utilizados en los proyectos inmobiliarios; se estima liquidarlos en el mediano plazo y no devengan intereses.

8. Inventarios

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Inventario en Construcción</u>		
Terrenos (1)	5,316,764	4,702,861
Obras en curso (2)	10,122,441	7,711,317
<u>Inventario disponible para la venta</u>		
Prados	3,614,890	-
Condominios	322,286	322,286
Riada	246,013	246,013
Romería Plaza	221,884	328,306
Equipos de construcción	-	275,533
	<u>19,844,278</u>	<u>13,586,316</u>

- (1) Corresponde a terrenos donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios de la Urbanización Romareda US\$ 97.733 (2021: US\$ 101.016), Nexus US\$ 1.379.683 (2021: US\$ 1.556.875), Los Prados US\$ 3.839.348 (2021: US\$ 3.044.969).

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de inventarios incluye US\$ 4.357.404 como activos pignorados, mismos que garantizan las obligaciones financieras. Véase además Nota 12 y 13.

- (2) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a los costos por ejecución de los proyectos inmobiliarios: Nexus por US\$ 3.709.041 (2021: US\$ 3.225.093), Romareda por US\$ 277.743 (2021: US\$ 154.411), y los Prados por US\$ 6.135.657 (2021: US\$ 4.119.855).

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de sus operaciones, menos los gastos de venta variables. Véase nota 2.9

9. Propiedades de Inversión

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Edificios medidos al costo	4,407,824	4,354,613
Edificios medidos al Valor razonable	398,846	371,324
	<u>4,806,670</u>	<u>4,725,937</u>

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde al inmueble de la Plaza Comercial “Romería Plaza”, ubicada en el Km. 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús.

A continuación, un detalle de los movimientos:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Saldo neto al Inicio del año	4,725,937	4,462,240
(más) Adiciones	-	32,025
(más) Revalorización	27,522	216,600
(más/menos) Reclasificaciones	53,211	(13,191)
(más) Regularizaciones	-	28,263
Saldo neto al final del año	<u>4,806,670</u>	<u>4,725,937</u>

Durante el año 2022, se realizó una valuación por parte de un perito independiente para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios de la compañía. El superávit de revaluación fue registrado en los resultados del ejercicio corriente.

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Técnica de valoración utilizadas para obtener el nivel 3:

Las técnicas de valoración se basaron en precios de venta comparables a inmuebles cercanos a los de la compañía, cuyo dato más relevante es el precio por m2 del terreno.

Las propiedades de inversión están valorados al valor razonable. Véase además Nota 2.12.

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de propiedad de inversión se encuentra pignorado, mismos que garantizan las obligaciones financieras. Véase además Nota 12 y 13.

10. Propiedades, mobiliarios y equipo, neto

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

La composición y movimiento de las Propiedades, mobiliarios y equipos fueron como sigue:

	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos electrónicos	Total
<u>Costo</u>					
Saldo al 31 de Diciembre del 2020	655,271	265,191	66,927	94,794	1,082,183
Adiciones	-	-	-	20,833	20,833
Bajas y/o transferencias	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2021	655,271	265,191	66,927	115,627	1,103,016
Adiciones	-	-	3,135	3,472	6,607
Bajas y/o transferencias	-	-	(5,351)	-	(5,351)
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	655,271	265,191	64,711	119,099	1,104,272
<u>Depreciación Acumulada</u>					
Saldo al 31 de Diciembre del 2020	(188,920)	(122,438)	(45,649)	(90,599)	(447,606)
Depreciación del año	(21,821)	(24,482)	(4,147)	(3,701)	(54,151)
Saldo al 31 de Diciembre del 2021	(210,741)	(146,920)	(49,796)	(94,300)	(501,757)
Depreciación del año	(21,821)	(24,482)	(4,783)	(3,701)	(54,787)
Bajas y/o transferencias	-	-	2,719	-	2,719
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	(232,562)	(171,402)	(51,860)	(98,001)	(553,825)
Valor neto en libros al 2022	422,709	93,789	12,851	21,098	550,447

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo neto de Edificios, se encuentra gravado y garantizando las obligaciones financieras. Véase además Nota 12 y 13.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. Saldos y Transacciones con compañías y partes relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2022 y 2021 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Relacionadas por cobrar</u>				
Summa Proyectos S.A.	Cliente	Anticipos	1,370,266	1,622,176
Alfredo Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	235,285	235,285
Summa Proyectos S.A.	Cliente	Comercial	524,077	191,305
Alfredo Arellano Párraga	Cliente	Comercial	-	159,646
Nay Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	115	115
Lily Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	115	115
			<u>2,129,858</u>	<u>2,208,642</u>
<u>Relacionada por pagar corto plazo</u>				
Summa Proyectos S.A.	Proveedor	Comercial	1,133,757	439,791
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	145,548	231,585
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Dividendos	457,565	423,552
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	34,331	136,818
Alfredo Arellano Párraga	Proveedor	Comercial	203,947	203,947
Carlos Ernesto Cacao	Proveedor	Comercial	-	113,841
Lily Arellano Samaniego	Proveedor	Comercial	-	26,008
Julio Arellano Matamoros	Proveedor	Comercial	35,114	33,360
			<u>2,010,262</u>	<u>1,608,902</u>
<u>Relacionada por pagar largo plazo</u>				
Summa Proyectos S.A. (1)	Proveedor	Comercial	447,193	307,387
Ing. Luis Córdova Astudillo (2)	Accionista	Comercial	200,000	213,872
			<u>647,193</u>	<u>521,259</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a canjes en la cual los proveedores entregan a SUMMA PROYECTOS S.A. bienes y servicios, y éstos reciben a cambio de por parte de INVESTEAM S.A. viviendas terminadas.

(2) Corresponde a un préstamo con un plazo de 2 años, y devenga un interés del 7% anual.

A continuación, se detallan las principales transacciones que se efectuaron entre las relacionadas al 31 de diciembre del 2022 y 2021:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Ventas</u>		<u>Compras</u>	
	<u>Relacionada</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Ingreso</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Costo Venta</u>
<u>2022</u>					
Comercial	Summa Proyectos C.A.	524,098	3%	-	0%
Trabajos de construcción	Summa Proyectos C.A.	-	0%	7,520,155	65%
Dirección técnica	Summa Proyectos C.A.	-	0%	1,379,290	12%
Reembolsos	Summa Proyectos C.A.	-	0%	3,895,637	34%
Otros	Summa Proyectos C.A.	-	0%	11,101	0%
Asesoría Técnica	Ing. Luis Astudillo C.	-	0%	154,444	1%
		<u>524,098</u>		<u>12,960,627</u>	
<u>2021</u>					
Comercial	Summa Proyectos C.A.	112,079	1%	-	0%
Trabajos de construcción	Summa Proyectos C.A.	-	0%	2,799,578	52%
Dirección técnica	Summa Proyectos C.A.	-	0%	993,236	18%
Reembolsos	Summa Proyectos C.A.	-	0%	964,001	18%
Otros	Summa Proyectos C.A.	-	0%	-	0%
Asesoría Técnica	Ing. Luis Astudillo C.	-	0%	146,844	3%
Representación legal	Ing. Luis Astudillo C.	-	0%	12,444	0%
		<u>112,079</u>		<u>4,916,103</u>	

12. Costo Amortizado - Obligaciones Financieras

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>		
Préstamos bancarios (1)	9,076,715	6,929,839
Obligaciones con terceros (2)	846,786	902,676
Intereses por pagar	96,112	88,964
Tarjetas de crédito	42,270	47,947
	<u>10,061,883</u>	<u>7,969,426</u>
<u>Deuda largo plazo</u>		
Préstamos bancarios (1)	358,610	752,264
	<u>358,610</u>	<u>752,264</u>

- (1) Obligaciones garantizadas con activos de propiedad de la Compañía. Un resumen de las obligaciones es el siguiente:

2022:

	<u>Saldos</u>				
	<u>%</u>	<u>Interés anual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Bancos locales	8.95% - 9.02%	Hasta el 2024	9,076,715	358,610	(i)

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

2021:

	%		SalDOS		
	Interés anual	Vencimiento	Corriente	Largo plazo	Garantías
Bancos locales	8.95% - 9.02%	Hasta el 2023	6,929,839	752,264	(i)

- (i) Estos préstamos están garantizados con hipotecas abiertas sobre propiedades e inventarios de la compañía, y con garantías personales.
- (2) Corresponden los préstamos con terceros para financiar capital de trabajo, los cuales devengan una tasa de interés entre el 7% al 10% anual, se encuentran respaldados con pagarés y la respectiva tabla de amortización, cuyos vencimientos es a un año.

13. Costo Amortizado - Obligaciones Emitidas

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>		
Obligaciones emitidas (i)	616,700	597,800
Papel comercial (ii)	1,000,000	1,000,000
Intereses por pagar	8,051	9,412
	<u>1,624,751</u>	<u>1,607,212</u>
<u>Deuda largo plazo</u>		
Obligaciones emitidas (i)	1,990,900	2,607,600
	<u>1,990,900</u>	<u>2,607,600</u>

- (i) La Junta General de Accionistas de INVESTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 07 de octubre de 2019, autorizó que se realice la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 4,00 millones.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 4,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 12 de diciembre del 2019, e inscrita bajo el No. 2019.G.01.002803 de fecha 16 de diciembre del 2019. El plazo de duración es hasta 1440 días clase A, y 1880 días clase B en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 8% anual, el capital es amortizable semestralmente con clase A, y B a partir de la fecha de emisión. La emisión tiene calificación AAA(-), según la calificadora de riesgo Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. al 30 de noviembre del 2022. Los recursos captados serán utilizados 78% para capital de trabajo y 22% restante para sustitución de pasivos mantenidos con instituciones financieras y terceros.

A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

2022

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	17/2/2020	1440	8.00%	A	270,000	178,200
I	Emisión	17/2/2020	1743	8.00%	B	500,000	330,000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8.00%	B	30,000	19,800
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	100,000	66,000
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	1,500,000	957,600
I	Emisión	20/12/2019	1797	8.00%	B	500,000	330,000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8.00%	B	1,100,000	726,000
							<u>2,607,600</u>

2021

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	17/2/2020	1440	8.00%	A	270,000	221,400
I	Emisión	17/2/2020	1743	8.00%	B	500,000	400,000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8.00%	B	30,000	24,000
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	100,000	80,000
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	1,500,000	1,200,000
I	Emisión	20/12/2019	1797	8.00%	B	500,000	400,000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8.00%	B	1,100,000	880,000
							<u>3,205,400</u>

- (ii) La Junta General de Accionistas de INVESTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 8 de septiembre de 2020, autorizó que se realice la Primera Emisión de Papel Comercial por un monto de USD 1,00 millón.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 1,00 millón, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-0004847 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 9 de junio del 2021, e inscrita bajo el No. 2021.G.02.003192 de fecha 14 de junio del 2021. El plazo de duración es hasta 720 días clase C, en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 0% anual (cero cupones), el capital es amortizable al vencimiento de cada valor. La emisión tiene calificación AAA(-), según la calificadora de riesgo Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. al 30 de noviembre del 2022. Los recursos captados serán utilizados 100% para capital de trabajo.

Durante el año 2022, Investeam S.A. aprobó la negociación de la Segunda Colocación de Papeles Comerciales (Revolventes) por un monto de USD 1,00 millón, la cual fue colocado en su totalidad en el mismo año 2022. Las condiciones del papel comercial son: plazo de duración es hasta 720 días (clase C), y con vencimientos hasta 360 días, en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 0% anual (cero cupones), el capital es amortizable al vencimiento de cada valor.

Las obligaciones emitidas y papeles comerciales se encuentran respaldadas por garantías generales de la Emisora, es decir, con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. Costo Amortizado – Proveedores no relacionados

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2021</u>
<u>Corto plazo</u>		
Proveedores locales	1,125,022	255,253
	<u>1,125,022</u>	<u>255,253</u>
<u>Largo plazo</u>		
Otras cuentas por pagar	366,860	198,412
	<u>366,860</u>	<u>198,412</u>

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, incluye principalmente facturas por compra de bienes y servicios, las cuales tienen vencimiento promedio de 90 días y no devengan intereses.

15. Impuestos por Pagar

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2022</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2021</u>
Retenciones en la Fuente del IR	65,815	69,656
Retenciones en la Fuente del IVA e IVA ventas	111,813	120,440
Contribución única temporal	41,398	82,795
	<u>219,026</u>	<u>272,891</u>

Estos valores fueron cancelados al mes siguiente al Servicio de Rentas Internas de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

16. Beneficios Sociales

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2022</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2021</u>
Beneficios sociales	33,533	9,098
Participación a trabajadores en utilidades	135,838	22,120
	<u>169,371</u>	<u>31,218</u>

17. Pasivos del Contrato

Composición y detalle:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Proyecto Inmobiliario</u>		
Los Prados	4,802,316	3,690,200
Nexus	1,532,815	820,999
La Riada	203,953	147,771
La Romareda	260,985	137,939
La Romería Plaza	69,384	55,122
Otros	136,631	133,353
Concesión	46,281	50,195
	<u>7,052,365</u>	<u>5,035,579</u>
	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	7,006,084	4,985,384
No corriente	46,281	50,195
	<u>7,052,365</u>	<u>5,035,579</u>

Corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes, el cual representa el 30% de la cuota de entrada inicial del bien inmueble que pueden diferirse hasta 24 meses, así mismo los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta del inmueble.

18. Impuesto a la Renta
1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Impuesto a la renta corriente	219,187	47,404
Impuesto a la renta diferido	(29,933)	(39,625)
	<u>189,254</u>	<u>7,779</u>

2. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2022 y 2021 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	769,751	51,556
<u>Diferencias Permanentes</u>		
Otras rentas exentas	(27,522)	(911)
Gastos atribuibles a ingresos exentos	27,522	-
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	137
Gastos no deducibles	53,618	173,083
Total Diferencias Permanentes	53,618	172,309
<u>Diferencias Temporarias</u>		
Jubilación Patronal y Desahucio	30,786	(2,570)
Otras diferencias temporarias	22,594	(31,678)
	53,380	(34,248)
Utilidad Gravable	876,749	189,617
Impuesto a la renta Causado 25%	219,187	47,404
Impuesto a la renta corriente	219,187	47,404

3. Impuesto a pagar

Durante el año 2022 y 2021, el Impuesto a la Renta fue pagado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Impuesto a la renta corriente	219,187	47,404
(-) Crédito tributario impuesto a la renta	(27,374)	(57,474)
Impuesto a pagar (Saldo a Favor del Contribuyente)	191,813	(10,070)

4. Impuestos diferidos

A continuación, un detalle de su composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
<u>Activos por impuesto diferido</u>		
Obligaciones por beneficios definidos	23,804	16,107
Deterioro de cartera (provisiones)	10,264	4,616
	34,068	20,723
<u>Pasivos por impuesto diferido</u>		
Revalorización de propiedades de inversión	285,705	302,293
	285,705	302,293

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen del movimiento de los impuestos diferidos en el año, es el siguiente:

	Saldo al inicio del año	Reconocido en Resultados	Saldo al fin del año
Año 2022			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	16,107	7,697	23,804
Deterioro de cartera (provisiones)	4,616	5,648	10,264
Total impuestos diferidos, (neto)	20,723	13,345	34,068
Pasivos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Revalorización de propiedades de inversión	- 302,293	16,588	- 285,705
Total impuestos diferidos, (neto)	- 302,293	16,588	- 285,705
	Saldo al inicio del año	Reconocido en Resultados	Saldo al fin del año
Año 2021			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	15,492	615	16,107
Deterioro de cartera (provisiones)	14,131	- 9,515	4,616
Total impuestos diferidos, (neto)	29,623	- 8,900	20,723
Pasivos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Revalorización de propiedades de inversión	- 350,818	48,525	- 302,293
Total impuestos diferidos, (neto)	- 350,818	48,525	- 302,293

5. Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. 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 empresa 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 periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000.000 (Anexo e Informe o US\$3,000.000 solo 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 2023 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.

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 25% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa. La Compañía no ha efectuado durante los años 2022 y 2021 operaciones que superen dicho monto y por lo tanto no está obligada a la presentación de dicho estudio.

Otros asuntos – Reformas Tributarias

Aplicables en el periodo fiscal 2022:

Beneficios tributarios

- Se incluye deducción adicional del 100% de depreciación por la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable hasta el 5% de los ingresos totales.
- Se incrementa deducción adicional del 100 al 150% para gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.
- Se establece una reducción de 3 puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta hasta por un periodo de 15 años para los contribuyentes que desarrollen nuevas inversiones. De igual manera se establece una reducción de hasta 5 puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta aplicable para aquellos contribuyentes que suscriban contratos de inversión con el Estado y por el plazo de la inversión.

Ingresos exentos y exoneraciones del pago del Impuesto a la Renta

- Se reduce el plazo de permanencia mínima en inversiones de renta fija, cuyos rendimientos son considerados exentos, de 360 a 180 días.
- Se establece que únicamente se encuentran exoneradas del impuesto a la renta la utilidad en la enajenación ocasional de inmuebles generadas por personas naturales siempre que sean para vivienda. Sin embargo, no se causará Impuesto a la Renta en la enajenación ocasional de inmuebles, en la primera transferencia de dominio que realicen los contribuyentes hasta cinco años después de la promulgación en el Registro Oficial de la Reforma Tributaria. (Tercer Suplemento del Registro Oficial 587, 29-XI-2021).

Gastos deducibles y deducciones adicionales

- Se elimina la deducción adicional del 100%, por gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de productividad y gastos de viaje para micro, pequeñas y medianas empresas.
- Se elimina límite de deducción regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas.
- Se eliminan los montos máximos y requisitos para la aplicación automática de Convenios de Doble Imposición.
- Se elimina el beneficio del incremento neto de empleo y las deducciones adicionales por pagos a adultos mayores y emigrantes retornados.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Otras consideraciones

- Se establece una contribución temporal para el 2022 y 2023, aplicable a las sociedades que posean un patrimonio neto igual o mayor a US\$5.000.000, al 31 de diciembre del 2020, a una tarifa del 0,8%. Esta contribución no puede ser considerada como gasto deducible ni crédito tributario.
- Se establece un régimen impositivo voluntario, único temporal para la regularización de activos en el exterior hasta el 31 de diciembre del 2022.
- Se elimina la reducción de 10 puntos porcentuales en la reinversión de utilidades, que beneficiaba a exportadores, sector manufacturero y a las sociedades de turismo receptivo.
- Se fija en 10% el impuesto a la renta único en la utilidad por la enajenación de acciones.
- Se elimina la rebaja adicional de 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta por 10 años para las ZEDES.
- Se elimina disposición sobre exención de rentas obtenidas y sometidas a imposición en el exterior y se establece el crédito tributario por impuestos pagados en el exterior hasta la cuota que corresponda al impuesto atribuible a dichos ingresos en el país.
- El plazo de caducidad de la facultad determinadora será de cuatro (4) años contados desde la fecha en que se presentó la declaración y seis (6) años cuando el contribuyente no haya presentado su declaración.
- Mediante Decreto Ejecutivo No. 298 del 22 de diciembre del 2021 se 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.

Aplicables en el período fiscal 2023:

Gastos deducibles

- Se elimina disposición sobre autorización para depreciación acelerada de activos y se establece que la diferencia entre la depreciación financiera y los límites de deducibilidad podrá generar impuesto diferido el cual podrá ser utilizado a partir del período fiscal siguiente al que finalice la vida útil establecida financieramente.
- Se permitirá reconocer impuesto diferido para las entidades no financieras por los valores de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables que excedan los límites de deducción, el cual deberá ser utilizado en el ejercicio fiscal en el cual se cumplan los plazos y condiciones previstos para la eliminación de las cuentas incobrables.
- Se incorporan nuevamente límites de deducción regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas de hasta el 5% del total de ingresos gravados, salvo ciertas consideraciones.

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la salida de divisas

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 643 firmado el 10 de enero de 2023 se reduce la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas de la siguiente manera:
 - o A partir del 1 de febrero de 2023 será de 3,75%
 - o A partir del 1 de julio de 2023 será de 3,5%
 - o A partir del 31 de diciembre de 2023 será de 2%

La Administración se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

19. Beneficios definidos

El saldo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2022 y 2021 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2022 y 2021 se encontraban prestando servicios a la Compañía. A continuación, un detalle de su composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Jubilación Patronal	86,975	123,736
Bonificación por Desahucio	47,209	44,948
	<u>134,184</u>	<u>168,684</u>

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales tanto para la jubilación patronal como el desahucio, son las siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Tasa de descuento	5.76%	3.06%
Tasa de incremento salarial corto plazo	2.50%	3.00%
Tasa de incremento salarial largo plazo	1.29%	1.05%
Tasa rotación promedio	13.37%	12.51%

Jubilación Patronal

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	123,736	92,528
Costo laboral del servicio actual	26,201	19,744
Costo financiero	3,786	2,896
Pérdidas (ganancias) actuariales	(33,070)	18,345
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(33,679)	(9,777)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>86,974</u>	<u>123,736</u>

Bonificación por Desahucio

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	44,948	29,402
Costo laboral del servicio actual	9,324	6,246
Costo financiero	1,375	920
Pérdidas actuariales	7,213	11,741
Beneficios pagados	(15,650)	(3,361)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>47,210</u>	<u>44,948</u>

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales.

20. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2022, el capital social de la compañía INVESTEAM S.A., está conformado por 300.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una. A continuación, un detalle de su composición accionaria:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor US\$</u>
Córdova Astudillo Luis Fernando	231,750	231,750
SISBROCORP C. LTDA.	68,250	68,250
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>

21. Ingresos y Costos de Venta

Composición:

(Véase página siguiente)

INVESTEAM S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>	
	<u>Ventas</u>	<u>Costos de Venta</u>	<u>Ventas</u>	<u>Costos de Venta</u>
Parque de Negocios Nexus	1,559,337	1,128,900	3,896,690	2,709,648
Unidades habitacionales "La Riada"	-	-	973,547	706,385
Condominios "Romareda"	141,750	92,509	534,628	370,035
Romería Oficinas	75,886	53,211	-	-
Urbanización "Los Prados"	13,881,470	10,289,606	2,621,231	1,633,636
Prestación de servicios	491,665	-	338,666	-
	<u>16,150,108</u>	<u>11,564,226</u>	<u>8,364,762</u>	<u>5,419,704</u>

22. Gastos Operacionales y Administrativos

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Sueldos, beneficios sociales e IESS	869,268	758,443
Participación a trabajadores	135,838	9,098
Honorarios profesionales	184,342	196,412
Alícuotas	66,275	124,274
Depreciaciones y amortizaciones	57,655	63,929
Seguros	113,415	37,577
Publicidad	231,522	248,272
Mantenimiento y reparaciones	16,778	32,971
Impuestos, tasas y contribuciones	85,704	68,902
Servicios básicos y comunicaciones	81,742	71,564
Deterioro de cartera	23,505	5,533
Seguridad	225,723	130,212
Otros menores	549,608	404,120
	<u>2,641,375</u>	<u>2,151,307</u>

23. Gastos financieros

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Intereses por obligaciones	1,134,285	878,271
Pérdida en venta de títulos valores	74,318	70,845
Comisiones y gastos bancarios	23,621	28,287
Otros gastos financieros	53,245	32,030
	<u>1,285,469</u>	<u>1,009,433</u>

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)**24. Contratos**

A continuación, se presenta un resumen de los principales contratos celebrados con sus proveedores:

Proveedor: SUMMA PROYECTOS C.A.

Fecha	Obra	Precio	Plazo
25/feb/2022	Cerramientos internos G5-G6-G7-G8-G9, urbanización "Los Prados".	US\$ 151.841,24 incluido IVA más 12% DT (más IVA).	6 meses
6/sept/2022	Obra Civil Subestación Eléctrica urbanización "Los Prados".	US\$ 131.317,97 incluido IVA más 12% DT (más IVA).	6 meses
07/marz/2022	Infraestructura Sanitaria Etapa 2 urbanización "Los Prados".	US\$ 484.756,13 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	4 meses
07/marz/2022	Canalización Infraestructura Eléctrica Etapa 2 urbanización "Los Prados".	US\$ 180.187,50 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	5 meses
11/Ago/2022	Construcción Civil de cisterna, piscinas y cancha Etapa 2, urbanización "Los Prados".	US\$ 140.787,46 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	4 meses
1/sept/2022	Obra Vial Etapa 2, urbanización "Los Prados".	US\$ 453.935,49 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	3 meses

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y 2021
(Expresado en dólares estadounidenses)

25. Juicios

La Compañía no mantiene ningún litigio, trámite o procedimiento judicial o extrajudicial en contra o a favor de la misma al 31 de diciembre del 2022.

26. Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con la Ley de propiedad intelectual y derechos de autor.

27. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de abril del 2023), 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.

28. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 5 de Abril del 2023 por el Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INVESTEAM S.A.

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

SECCION II

ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

PARTE 1:

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

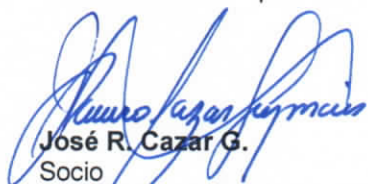
A los señores Accionistas de

INVESTEAM S.A.

Guayaquil, 12 de Abril del 2023

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 12 de abril del 2023, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en la Parte 2 de esta Sección.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. 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. 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 sus operaciones y sus flujos de efectivo. 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 pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero. La información financiera suplementaria contenida en la parte 2 de esta Sección, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. INVESTEAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo 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, con relación al cumplimiento de las normas establecidas por el Consejo Nacional de Valores.
4. La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable).

5. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de INVESTEAM 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 el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 5, 6 y 13 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.
6. Este informe debe ser leído conjuntamente con el informe sobre los estados financieros auditados de INVESTEAM S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, mencionado en el párrafo 1.



José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de Allinial Global

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

PARTE 2:

**INFORMACION FINANCIERA ACORDE AL CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES ESTABLECIDAS
EN EL TITULO II, SUBTÍTULO IV, CAPITULO IV, SECCIÓN IV, ARTICULO 5, 6 Y 13 DE LA
CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

INVESTEAM S.A.

1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LA SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS Art. 5. Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título II):

1.1 EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INVESTEAM S.A. por el período terminado al 31 de diciembre de 2022, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que debamos comentar. Ver además 2.2 siguiente.

1.2 REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

1.3 COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE. ABUSO DE INFORMACION PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES.

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos legales que ameriten ser mencionados.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA Art. 6. Sección IV. Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Las actividades de la Compañía están reguladas principalmente por la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. Las funciones de vigilancia y control las realiza la Superintendencia de Compañías (Actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros), Organismo que en adición ejecuta la política general del mercado de valores dictada por el Consejo Nacional de Valores.

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores.

2.2 EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INVESTEAM S.A. por el período terminado al 31 de diciembre de 2022, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control contable de la Compañía.

(Véase página siguiente)

Los resultados de nuestra revisión se reflejan en el Memorándum de control interno que se emitió por separado.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El plazo para la entrega del Informe de Obligaciones Tributarias vence el 31 de julio del 2023 y este informe se emitirá por separado. La Compañía ha cumplido con las siguientes obligaciones establecidas en las Normas Tributarias Vigentes:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS VIGENTES</u>			
• Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.	X		
• Conformidad con los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente y el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Provisión del Impuesto a la Renta, y pago del Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía de Conformidad con las disposiciones legales.	X		

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

La compañía INVESTEAM S.A. durante el año 2022 dio cumplimiento a las Obligaciones establecidas en la Ley de Compañías, la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero), y a la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).

A continuación, los comentarios al cumplimiento de las Obligaciones establecidas por Ley:

- Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral:** Se ha presentado los estados financieros semestrales a la Superintendencia de Compañías. Se presentó el 2do semestre el 31 de Enero del 2023.

2. **Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:** Los estados financieros auditados del año 2022 serán presentados hasta el 30 de abril del 2023.
 3. **Informe de la Administración:** Este Informe será presentado por la compañía en forma conjunta con los estados financieros auditados.
 4. **Informe de Comisario:** Este Informe será presentado por la compañía en forma conjunta con los estados financieros auditados.
 5. **La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro:** Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.
- 2.5 **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

Los comentarios de la Administración sobre las observaciones del año 2022 se encuentran incluidos en el Memorando de Control Interno.

3. **CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13 Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título III:**

3.1 **Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública:**

Los títulos se emitieron según las condiciones pactadas en el prospecto.

3.2 **Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:**

Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

Primera Emisión de Obligaciones 2019 (US\$ 4 millones), y Segunda Emisión de Papel Comercial 2022 (US\$ 1 millón):

La compañía mantiene registrado el siguiente saldo:

	<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2021</u>
Obligaciones emitidas (i)	2,607,600	3,205,400
Papel comercial (ii)	1,000,000	1,000,000
Intereses por pagar	8,051	9,412
	<u>3,615,651</u>	<u>4,214,812</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	1,624,751	1,607,212
No corriente	1,990,900	2,607,600
	<u>3,615,651</u>	<u>4,214,812</u>

(Véase página siguiente)

(i) A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2022:

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	17/2/2020	1440	8.00%	A	270,000	178,200
I	Emisión	17/2/2020	1743	8.00%	B	500,000	330,000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8.00%	B	30,000	19,800
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	100,000	66,000
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	1,500,000	957,600
I	Emisión	20/12/2019	1797	8.00%	B	500,000	330,000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8.00%	B	1,100,000	726,000
							<u>2,607,600</u>

(ii) A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2022:

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
II	Papel	25/2/2022	357	-	C	163,667	163,667
II	Papel	28/3/2022	359	-	C	37,268	37,268
II	Papel	4/4/2022	359	-	C	45,000	45,000
II	Papel	4/4/2022	359	-	C	55,000	55,000
II	Papel	29/4/2022	357	-	C	200,000	200,000
II	Papel	31/5/2022	359	-	C	250,000	250,000
II	Papel	7/7/2022	327	-	C	89,235	89,235
II	Papel	8/7/2022	326	-	C	102,569	102,569
II	Papel	8/7/2022	326	-	C	16,031	16,031
II	Papel	22/7/2022	312	-	C	41,230	41,230
							<u>1,000,000</u>

3.3 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 con fecha 12 de diciembre del 2019, aprobó la emisión de obligaciones por un monto de US\$ 4.000.000, bajo las siguientes condiciones:

Monto nominal original:	US\$ 4.000.000
Tasa de interés:	Tasa de interés fija anual del 8%
Plazo títulos:	1440 días para cupones Clase A, y 1880 días para cupones clase B. Base 30/360 días por año
Formas de pago:	Capital amortizable semestralmente con clase A, y para clase B a partir de la fecha de emisión

Durante el año 2020 se colocó el 100% de las emisiones de obligaciones. El destino de la presente emisión de obligaciones fue destinado en un 78% para financiar capital de trabajo (adquisiciones, compras, pago a proveedores, activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos), y el 22% restante para sustitución de pasivos con instituciones financieras y terceros.

(Véase página siguiente)

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-0004847 con fecha 9 de junio del 2021, aprobó la emisión de Papeles comerciales por un monto de US\$ 1.000.000, bajo las siguientes condiciones:

Monto nominal original:	US\$ 1.000.000
Tasa de interés:	Tasa de interés del 0% anual (cero cupones)
Plazo títulos:	Hasta 720 días para cupones Clase C. Base 30/360 días por año
Formas de pago:	Capital amortizable al vencimiento de cada valor

Durante el año 2021 se colocó el 100% de los papeles comerciales. El destino de la presente emisión de papeles comerciales fue destinado en un 100% para financiar capital de trabajo y/o inversiones de la empresa, pago de pasivos a corto y/o largo plazo no vinculados, adquisiciones, compras, y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos.

En el año 2022, la compañía Investeam S.A. decidió realizar la recolocación (revolvente) de los papeles comerciales, por un monto de USD 1,00 millón, bajo las mismas condiciones de su primera emisión (año 2021). Durante el año 2022 se colocó el 100% de los papeles comerciales (revolvente), y el destino de los fondos fue en un 100% para financiar capital de trabajo y/o inversiones de la empresa, pago de pasivos a corto y/o largo plazo no vinculados, adquisiciones, compras, y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos.

3.4 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:

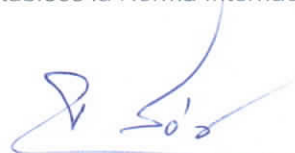
Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

3.5 Opinión sobre la razonabilidad v existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores:

La emisión de obligaciones tiene una garantía general según el Art. 13 Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III. Según la información reportada al Consejo Nacional de Valores al 31 de diciembre del 2022 los activos no gravados ascienden a US\$ 22.088.479 (2021: US\$ 18.368.748). Sobre esta información, consideramos que el estado de las obligaciones emitidas está razonablemente garantizado.

3.6 Opinión respecto a la presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

La presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, están razonablemente presentadas conforme lo establece la Norma Internacional de Información Financiera – NIC 24.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2023

INVESTEAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2023

SECCION I. INFORME AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas explicativas a los Estados Financieros

SECCION II. ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
ISD	-	Impuesto a la Salida de Divisas
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas

SECCION I
INFORME AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INVESTEAM S.A.
Guayaquil, 5 de Abril del 2024

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de INVESTEAM S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras Notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2023, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de INVESTEAM S.A. de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría
<u>Reconocimiento de ingresos</u> El reconocimiento de ingresos por la venta de bienes y servicios por parte de la Compañía, que se constituyen en su principal fuente de generación de ingresos, se debe realizar de acuerdo a lo que establece la NIIF 15 “Ingresos procedentes de actividades con clientes”.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en la: • Lectura de Contratos • Realizamos una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2023 y procedimos para determinar el ingreso con base a las modalidades de negociaciones.

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría
<u>Razonabilidad en la recuperación de las cuentas por cobrar</u> La Compañía mantiene registrado en sus estados financieros US\$ 6.222.547 correspondiente principalmente a las cuentas por cobrar con clientes locales no relacionados y relacionados, y anticipos a proveedores locales, las cuales se concentran de acuerdo a la antigüedad en saldos por vencer y saldos vencidos. La Compañía para efectos de control de los saldos presentados en las cuentas por cobrar, efectúa un análisis de razonabilidad de las transacciones mantenidas a efectos de evaluar posibles deterioros en tales transacciones.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en los siguientes: • Enviamos confirmaciones de saldos a ciertos clientes seleccionados donde evaluamos las respuestas obtenidas y cruzamos los saldos confirmados por los clientes versus los registros contables, donde analizamos en caso de existir, las diferencias y su respectiva conciliación por parte de la Administración de la Compañía; y, para aquellas confirmaciones no recibidas realizamos procedimientos alternos, verificando los cobros posteriores. • Analizamos la razonabilidad de los saldos presentados en las cuentas por cobrar donde efectuamos una revisión crítica de la antigüedad de las transacciones y analizamos en conjunto con el área de Crédito y Cobranzas de la Compañía, la razonabilidad en la recuperación de los saldos que se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
<u>Cumplimiento de pago por Emisión de Obligaciones</u> La Compañía, como fuente de financiamiento ha procedido a la emisión de instrumentos financieros tales como papeles comerciales y obligaciones en los últimos años, las cuales han sido negociadas en la Bolsa de Valores de Guayaquil y Quito, que han sido adquiridas por el público en general. Este financiamiento que totaliza US\$ 1.997.036 al 31 de diciembre del 2023, tuvo como objetivo reestructuración de pasivos y capital de trabajo, los cuales se cancelarán periódicamente hasta el año 2024 aproximadamente. La Compañía para tal efecto mantiene garantías que respaldan la emisión de títulos y de papeles comerciales, la cuales son suficientes para la cobertura de dichos pasivos.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en los siguientes: • Revisión de la documentación soporte relacionada a los pagos efectuados durante el período fiscal 2023 por concepto de las obligaciones y papeles comerciales mantenidas por la Compañía, donde verificamos la oportunidad en el pago, así como las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública creado para la constitución de estos pasivos financieros. • Revisión de documentación soporte relacionada a las tablas de amortización de los títulos emitidos y papeles comerciales, a efectos de evaluar la razonabilidad de las provisiones para el pago de capital e intereses presentados en el estado financiero al 31 de diciembre del 2023. • Verificación de las garantías mantenidas por la Compañía en relación a los pasivos mantenidos por las obligaciones donde verificamos la razonabilidad y la existencia de los mismos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

5. La Administración de INVESTEAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad 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 la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INVESTEAM S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional 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 valoramos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 entidad.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 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 subyacentes de un 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 planificados 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría.

Otros Asuntos

7. La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión 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 dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como contribuyente o como agente de retención o percepción de los tributos, requerido según el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno; por parte de INVESTEAM S.A., será emitido por separado.

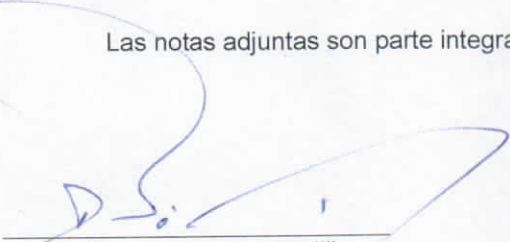
José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013

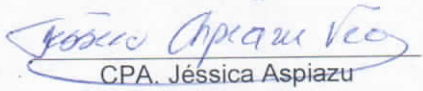

C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE del 2023 Y 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
<i>Costo Amortizado</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	764,304	686,992
Inversiones mantenidas al vencimiento	6	100,000	-
Cientes no relacionadas	7	2,545,112	2,953,699
Relacionadas por cobrar	12	2,607,332	2,129,858
Otras cuentas por cobrar no comerciales	8	1,051,746	641,199
Impuestos corrientes por recuperar		3,661	5,385
Gastos pagados por anticipado		-	24,197
Inventarios	9	16,171,936	19,844,277
Total de activos corrientes		<u>23,244,091</u>	<u>26,285,607</u>
Activos No corrientes			
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	11	509,524	550,447
Propiedades de inversión, neto	10	4,806,670	4,806,670
Intangibles, neto		2,396	2,585
Activo por impuesto diferido	19	23,652	34,068
Total activos no corrientes		<u>5,342,242</u>	<u>5,393,770</u>
Total activos		<u>28,586,333</u>	<u>31,679,377</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

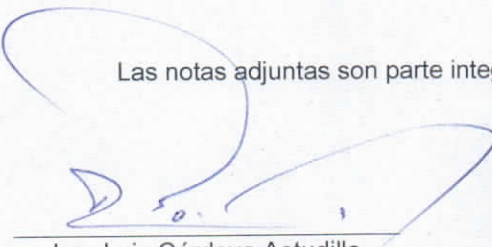

Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General

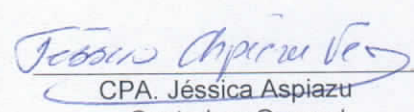

CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE del 2023 Y 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PASIVOS</u>			
Pasivos corrientes			
<i>Costo amortizado</i>			
Obligaciones Financieras	13	4,236,650	10,061,883
Emisión de obligaciones	14	1,997,036	1,624,751
Proveedores no relacionados	15	692,171	514,691
Relacionadas por pagar	12	1,171,377	2,452,599
Impuestos corrientes por pagar	16	83,839	219,026
Beneficios sociales	17	359,636	169,372
Pasivos del Contrato	18	4,960,506	7,006,085
Impuesto a la renta	19	467,990	191,813
Otras cuentas por pagar		309,982	239,811
Total pasivos corrientes		14,279,187	22,480,031
Pasivos no corrientes			
<i>Costo amortizado</i>			
Obligaciones financieras	13	6,000,000	358,610
Emisión de obligaciones	14	-	1,990,900
Proveedores no relacionados	15	328,427	366,860
Relacionadas por pagar	12	1,031,627	647,193
Beneficios Definidos	20	167,233	134,184
Pasivos del Contrato	18	66,215	46,281
Pasivo por Impuesto diferido	19	248,965	285,705
Total pasivos no corrientes		7,842,467	3,829,733
Total pasivos		22,121,654	26,309,764
<u>PATRIMONIO</u>			
Patrimonio neto (Ver adjunto)		6,464,679	5,369,613
Total Patrimonio		6,464,679	5,369,613
Total pasivos y patrimonio		28,586,333	31,679,377

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

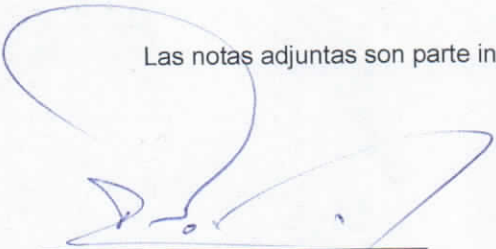

Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos Operacionales	22	22,094,607	16,150,108
Costo de ventas	22	(16,011,742)	(11,564,226)
Utilidad Bruta		<u>6,082,865</u>	<u>4,585,882</u>
Gastos Operacionales			
Administración y Ventas	23	(3,328,822)	(2,641,376)
Gastos Financieros	24	(1,139,993)	(1,285,469)
Total Gastos Operacionales		<u>(4,468,815)</u>	<u>(3,926,845)</u>
Utilidad Operacional		<u>1,614,050</u>	<u>659,037</u>
Otros Ingresos, neto		201,661	110,714
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		<u>1,815,711</u>	<u>769,751</u>
Impuesto a la renta	19	(456,363)	(189,254)
Utilidad neta del año		<u>1,359,348</u>	<u>580,497</u>
Otros Resultados Integrales			
Ganancia y pérdidas actuariales	20	(3,059)	25,857
Resultado Integral del año		<u>1,356,289</u>	<u>606,354</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General

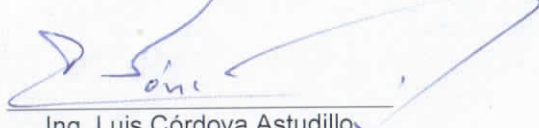

CPA Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Resultados Integrales	Provenientes Adopción NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2021	300,000	150,000	1,464,470	(13,048)	(341,574)	3,638,313	5,198,161
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(434,901)	(434,901)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	580,497	580,497
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	25,857	-	-	25,857
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	300,000	150,000	1,464,470	12,809	(341,574)	3,783,908	5,369,613
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(261,223)	(261,223)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1,359,348	1,359,348
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	(3,059)	-	-	(3,059)
Saldo al 31 de Diciembre del 2023	300,000	150,000	1,464,470	9,750	(341,574)	4,882,033	6,464,679

(1) Véase Nota 21.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo,
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Notas</u>		
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		22,487,139	16,216,069
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(19,050,987)	(18,096,756)
Otros ingresos (gastos), neto		201,661	49,510
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>3,637,813</u>	<u>(1,831,177)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de Inversiones mantenidas al vencimiento	6	(100,000)	-
Adquisición de Propiedades de inversión, neto		-	(53,211)
Adquisición de Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	11	(20,094)	(6,607)
Adquisición de intangibles, neto		(2,464)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(122,558)</u>	<u>(59,818)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Distribución de dividendos		(261,223)	(434,901)
Financiamiento por emisión de deuda y papeles comerciales		(1,618,615)	(599,161)
Financiamiento préstamos bancarios		(183,843)	1,698,803
Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas		(1,374,262)	606,078
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(3,437,943)</u>	<u>1,270,819</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo		77,312	(620,176)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		686,992	1,307,168
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	<u>764,304</u>	<u>686,992</u>

Pasan...

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Vienen...

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad neta del año		1,359,348	580,497
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación			
Depreciación y baja de activos fijos	11	61,017	57,419
Amortización de intangibles		2,653	2,410
Deterioro de cartera y baja de incobrables	7	16,055	23,505
Ganancia por medición Valor razonable Propiedades Inversión		-	(27,522)
Provisión y reversos por Jubilación Patronal y Desahucio	20	33,373	7,007
Participación de trabajadores en las utilidades	17	320,420	135,838
Impuesto a la renta corriente	19	482,687	219,187
Impuesto a la renta diferido	19	(26,324)	(29,933)
Total de partidas Conciliatorias		<u>2,249,229</u>	<u>968,408</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por Cobrar		392,532	65,961
Inventarios		3,672,341	(6,257,962)
Gastos Pagados por anticipado y otros activos		(399,321)	396,168
Cuentas por pagar		(2,143,430)	3,009,580
Pasivos acumulados		(130,155)	2,316
Beneficios definidos		<u>(3,383)</u>	<u>(15,648)</u>
Total cambios en activos y pasivos		<u>1,388,584</u>	<u>(2,799,585)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u><u>3,637,813</u></u>	<u><u>(1,831,177)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Córdova Astudillo
 Gerente General

CPA. Jéssica Aspiazú
 Contadora General

1. Información general

INVESTEAM S.A., es una Sociedad Anónima de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, Av. Juan Tanca Marengo #100 y Av. Constitución, Edificio Executive Center, oficina 307. Se constituyó el 8 de octubre del 2004 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de octubre del mismo año.

Su objetivo principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., para su posterior venta.

En el 2011, la compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado “La Romareda”, ubicado en Guayaquil en el km. 1.8 de la Av. Narcisa de Jesús, provincia del Guayas, parroquia Tarquí. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos S.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A.

El control de la compañía es ejercido por la Junta General de Accionistas.

1.1 Situación socio-política del país

En el 2023, el Ecuador enfrentó una crisis política debido al inicio de un juicio político en contra del anterior Presidente de la República, Guillermo Lasso, realizada en la Asamblea Nacional del Ecuador, hasta que el 17 de mayo del 2023, el anterior presidente Lasso emitió el Decreto Ejecutivo 741, en el que se activó el artículo 148 de la Constitución Nacional, denominado Muerte Cruzada. El Decreto mencionado, convocó a elecciones extraordinarias del Ejecutivo y Legislativo, para completar el periodo saliente.

El 29 de Noviembre del 2023, se posiciona como nuevo presidente de la República del Ecuador a Daniel Noboa. Entre sus principales planes de trabajo, se encuentran el eje social, combate contra la delincuencia (Plan Fénix) y económico.

1.2 Situación económica del país

Datos macroeconómicos - Banco Central del Ecuador:

En el segundo trimestre de 2023, la economía ecuatoriana registró una variación positiva de 3,3% en comparación con el mismo período del año anterior. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por el incremento del gasto del gobierno en 6,4%; el consumo de los hogares en 4,3%; y, la formación bruta de capital fijo (FBKF) en 3,8%.

El aumento del gasto del gobierno estuvo relacionado principalmente con la compra de bienes y servicios, así como el pago de remuneraciones de los sectores de salud y educación. Por otro lado, el crecimiento del consumo de los hogares se vio impulsado por el aumento de las remesas y las operaciones de créditos de consumo. Además, el desempeño positivo de la FBKF se reflejó en un incremento en la adquisición de maquinaria y equipo de transporte, así como en el crecimiento del sector de la construcción.

(Véase página siguiente)

Adicionalmente, las importaciones registraron un aumento del 6,2%, impulsadas por la adquisición de maquinaria, equipos eléctricos, productos químicos básicos y equipo de transporte. Por otro lado, las exportaciones mostraron una ligera reducción interanual de 0,2%, debido a la disminución de las ventas externas de petróleo, pescado elaborado, y minerales metálicos y no metálicos.

A nivel de industrias, 15 de los 18 sectores reportaron un desempeño positivo durante este período. Entre las actividades que mostraron un mayor crecimiento interanual se encuentran:

- Suministro de electricidad y agua en 10,8%
- Acuicultura y pesca de camarón en 10,5%
- Enseñanza y servicios sociales y de salud en 8,5%
- Correo y comunicaciones en 7,5%
- Administración pública en 4,3%

En términos trimestrales, la economía ecuatoriana experimentó un crecimiento del 2,5% comparado con el primer trimestre de 2023. Este resultado se explica principalmente por el incremento de la FBKF en 7,6%, el gasto de gobierno en 3,5%, las exportaciones en 3,3% y el consumo de los hogares en 2,5%. Además, las importaciones crecieron un 2,1%.

Según el Banco Mundial, existe una reducción como proyección al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) a 0,7 % para 2024. En octubre de 2023, la entidad había proyectado un resultado de 1,9 % para el año en curso.

El Banco Central del Ecuador ha señalado que la economía de Ecuador crecerá apenas 0,8 % debido a problemas como el fenómeno de El Niño, la para en la producción de crudo en el Bloque 43-ITT tras la consulta popular de agosto de 2023, para frenar la actividad petrolera en la zona del Parque Nacional Yasuní.

2. Bases de la preparación de los estados financieros

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2023 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

2.2 Nuevas normas, enmiendas y mejoras emitidas

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.

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes – Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Pasivo no corriente con covenants – Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente 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.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF	En Junio 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.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024, previa aprobación de cada jurisdicción. (Nota: Estas nuevas normas no serán aplicables solo hasta cuándo La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros adopte las mismas)
	Las normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF están estructuradas utilizando un 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 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 Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría 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 un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.4 Moneda funcional y 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). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.5 Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

2.6 Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que 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 basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión para cuentas dudosas

La Compañía aplica el método simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas sobre la vida de las cuentas por cobrar. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas de cada fecha de presentación.

- Vida útil de propiedad, mobiliarios y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(Véase página siguiente)

- **Obligaciones por beneficios por retiros del personal**

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

- **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.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad. En este grupo se incluyen las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia), las cuales se miden inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.8 Activos y Pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a costo amortizado ii) activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio), iii) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: i) pasivos financieros a costo amortizado y ii) pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, considerando para dicho propósito el modelo de negocio utilizado, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía mantuvo Activos financieros en la categoría de activos financieros a costo amortizado. Por otra parte, los pasivos financieros se mantuvieron en la categoría de pasivos financieros a costo amortizado.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía mantiene únicamente activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las cuentas por cobrar comerciales.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados".

Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Inversiones mantenidas al vencimiento:** Corresponden a Certificados de Depósito, que, en lo posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros ingresos, neto", cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.
- ii) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado (no generan intereses) tiene un vencimiento de 60 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

- iii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas**: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por transacciones comerciales son recuperables en el corto plazo. Se reconocen al costo amortizado que fundamentalmente corresponde al valor nominal y no generan intereses. Las transacciones de vencimiento se registran a su valor nominal que no difieren del valor razonable y no generan intereses.

b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Obligaciones financieras**: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Gastos Financieros, neto”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiero separado, bajo el rubro “Intereses por pagar”.
- ii) **Emisión de obligaciones**: Comprenden los títulos valores emitidos por la Compañía (incluido los Papeles Comerciales), con la finalidad de captar recursos a mediano y largo plazo para capital de trabajo. Fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. Las obligaciones por pagar se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción, posteriormente se miden a su costo amortizado.
- iii) **Proveedores**: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar corrientes no generan intereses y se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.
- iv) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas**: Corresponden a obligaciones principalmente por préstamos y financiamientos recibidos de Compañías relacionadas, para financiar capital de trabajo, los cuales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, se liquidan en un plazo promedio de 90 días. Estas transacciones son equiparables a realizadas con terceros.

2.8.3 Deterioro de activos financieros

La compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del crédito para las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Los activos financieros son evaluados con indicadores de deterioro al final de cada ejercicio. Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros han sido impactados.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultades financieras significativas de un deudor o grupo de un cliente.
- Incumplimiento en los pagos contractuales de los clientes
- Probabilidad de que el cliente entrara en quiebra o una reorganización financiera.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultado integral.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce en el estado de resultado integral.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en un modelo de pronóstico que proyecta la probabilidad de incumplimiento (no pago) o deterioro en un lapso determinado. A cada factura/documento se le asigna una probabilidad individual de no pago que se calcula desde un modelo involucrando variables sociodemográficas y de comportamiento interno.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han pagado o cancelado, o haya expirado.

2.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor.

Comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios.

Medición inicial: Los costos de urbanización y villas, se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos a la fecha de terminación de las obras. Los inventarios de productos terminados se miden por su costo, el cual incluye: costo de obra, precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición Posterior: El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para llevar a cabo la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

Los costos correspondientes a la construcción de los proyectos son registrados en el rubro de inventarios debido a que se cuenta con documentación soporte apropiada de dichas activaciones, las cuales incluyen todos los costos de honorarios por la construcción del proyecto, estudios preliminares de ingeniería y obra civil, licencias y permisos de funcionamiento, costos financieros, reducciones por desistimiento de compras, entre otros.

Los costos de construcción se acumulan hasta la posterior entrega de los inmuebles a los beneficiarios. Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

2.10 Propiedades, mobiliarios y equipos, neto

a) Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, mobiliarios y equipos se medirán inicialmente por su costo. Las propiedades, mobiliarios y equipos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición 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.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado.

b) Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo:

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, mobiliarios y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor (excepto por los bienes inmuebles, que se miden a su valor razonable).

Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Propiedades, muebles y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Método de revaluación:

Después del reconocimiento inicial, los edificios son presentados a sus importes revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de los edificios se reconocen en otros resultados integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, mobiliarios y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la empresa. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde la cuenta de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del periodo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, mobiliarios y equipos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias.

c) Depreciación

La depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de 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 equipos y mobiliarios al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades, mobiliarios y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo a las políticas de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Tiempo</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	30 años	3%
Instalaciones	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipos electrónicos	3 años	33%

d) Retiro o venta de Propiedades, mobiliarios y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un equipo y mobiliario es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.11 Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. 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 obtendría de su venta o su valor en uso.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.12 Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero 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 valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al valor razonable menos las pérdidas por deterioro si las hubiere, por medio de valoraciones periódicas a ser realizados por peritos independientes debidamente registrados y calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados. Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como equipos y mobiliarios, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas. Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como Propiedades, mobiliarios y equipos, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

2.13 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

(Véase página siguiente)

- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.14 Beneficios sociales

2.14.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado corresponden principalmente a:

- i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.14.2 Beneficios de largo plazo - Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por las leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía.

Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 5.24% (2022: 5.76%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del Estado Americano. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Además, el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

(Véase página siguiente)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados 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.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

2.15 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.16 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

2.17 Pasivos de Contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la compañía ha recibido un pago por parte de su cliente.

La compañía presenta los siguientes pasivos de contratos:

Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de sus clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte de la compañía.

(Véase página siguiente)

Ingresos diferidos: estos ingresos diferidos constituyen principalmente al cobro anticipado de los valores determinado en los contratos. Estos contratos tienen un plazo de vigencia de principalmente de 60 meses. La compañía transfiere estos valores a resultados mensuales por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

2.18 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos. Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los bienes provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía, según se describe a continuación:

- Ventas de bienes: La generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de las unidades inmobiliarias. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse y no existen obligaciones incumplidas que puedan afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los productos han sido transferidos, al igual que los riesgos de obsolescencia y el cliente ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte los productos de acuerdo al contrato de venta y que la Compañía tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación.

- Ventas de servicios: Los ingresos provenientes de servicios, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del año (método del porcentaje de terminación) y a los arriendos de las unidades de negocio.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.19 Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, y cambios en la evaluación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

(Véase página siguiente)

Los costos financieros están compuestos por gastos de actualización del valor presente de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidos en los activos financieros.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando un método de interés efectivo.

2.20 Reservas

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Facultativa: La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

2.21 Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades acumuladas y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”: La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

3. Administración de riesgos

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía.

Marco de Administración de Riesgo

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

a) Riesgo Crediticio

La Compañía es responsable de la gestión y análisis de riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

(Véase página siguiente)

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

Efectivo en bancos y activos financieros

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Produbanco S.A.	AAA / AA+	AAA / AA+
Banco Bolivariano S.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-

Cuentas por cobrar comerciales

Las facturaciones por las ventas locales son realizadas a clientes con un comportamiento aceptable de los créditos concedidos y con un nivel de referencias de primer nivel. No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Gerencia Financiera de la Compañía es responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de la liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y monitoreando constantemente los flujos de efectivo proyectados y reales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

(Véase página siguiente)

Al 31 de diciembre de 2023	Menos de 1 año	Más de 1 año
Obligaciones Financieras	4,236,650	6,000,000
Emisiones de obligaciones	1,997,036	-
Cuentas por pagar comerciales	692,170	328,427
Al 31 de diciembre de 2022	Menos de 1 año	Más de 1 año
Obligaciones Financieras	10,061,883	358,610
Emisiones de obligaciones	1,624,751	1,990,900
Cuentas por pagar comerciales	514,691	366,860

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta requerimientos externos de capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período de balance era el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total deudas con terceros	19,406,476	22,906,417
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(764,304)	(686,992)
Deuda neta	18,642,172	22,219,425
Total patrimonio	6,464,679	5,369,613
Capital total	25,106,851	27,589,038
Ratio de apalancamiento	74.25%	80.54%

El nivel endeudamiento incrementado se debe principalmente a las obligaciones financieras y emisiones de obligaciones adquiridas por la compañía para capital de trabajo, y con proveedores, los cuales están soportados con presupuestos y flujos proyectados de negociaciones con clientes que cubrirán dichas obligaciones. Véase además nota 13.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador.

4. Instrumentos Financieros

4.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

	<u>Al 31 de diciembre del 2023</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2022</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	764,304	-	686,992	-
Inversiones mantenidas al vencimiento	100,000	-	-	-
Cientes no relacionados	2,545,112	-	2,953,699	-
Relacionados por cobrar	2,607,332	-	2,129,858	-
Total activos financieros	6,016,748	-	5,770,549	-
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras	4,236,650	6,000,000	10,061,883	358,610
Emisiones de obligaciones	1,997,036	-	1,624,751	1,990,900
Proveedores no relacionados	692,170	328,427	514,691	366,860
Relacionados por pagar	1,171,377	1,031,627	2,452,599	647,193
Total pasivos financieros	8,097,233	7,360,054	14,653,924	3,363,563

4.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, obligaciones financieras, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, así como las emisiones de obligaciones, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

5. Costo Amortizado - Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caja	3,196	5,364
<u>Cuentas corrientes:</u>		
Banco Internacional S.A. (1)	395,242	336,255
Banco General Rumiñahui S.A. (1)	155,922	267,064
Banco Pichincha C.A. (1)	114,659	10,948
Banco Produbanco S.A. (1)	2,722	10,055
Banco Bolivariano S.A. (1)	52,957	36,657
Banco de Guayaquil S.A. (1)	39,606	20,649
	<u>764,304</u>	<u>686,992</u>

- (1) Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses, y no poseen restricción para su uso. Véase además Nota 2.7.

6. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	100,000	-
	<u>100,000</u>	<u>-</u>

Corresponde a un Certificado de Ahorro a plazo fijo, suscrito con Mutualista Pichincha. A continuación, un detalle:

<u>2023</u>		%	Plazo		Fecha	Monto
	Entidad	Interés	(días)	Inicio	Vencimiento	US\$
Certificado Ahorro a plazo	Mutualista Pichincha	7.25%	91	7/11/2023	6/2/2024	100,000
						<u>100,000</u>

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de inversiones mantenidas hasta el vencimiento se encontraba libre de gravamen.

A la fecha de este informe, los valores fueron reintegrados a las cuentas corrientes de la compañía con el correspondiente rendimiento devengado y cobrado.

7. Costo Amortizado – Clientes no relacionados

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Clientes locales (i)	2,566,872	2,998,956
(-) Deterioro acumulado de créditos incobrables (ii)	(21,760)	(45,257)
Total	<u>2,545,112</u>	<u>2,953,699</u>

Las cuentas por cobrar clientes no relacionados corresponden a:

- i) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, incluyen saldos por cobrar por la venta de unidades inmobiliarias, así como de concesiones de los locales de la Plaza comercial “Romería Plaza”, las cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vencidas:		
De 1 a 90 días	2,367,559	2,662,726
De 91 a 180 días	37,890	28,777
De 181 a 360 días	28,794	26,955
Más de 360 días	132,629	280,498
	<u>2,566,872</u>	<u>2,998,956</u>

- ii) La Compañía realizó una revisión de la política de provisión por incobrabilidad de acuerdo a los requerimientos establecidos en la NIIF 9 con respecto al deterioro de activos financieros.

(Véase página siguiente)

Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, y el análisis de las pérdidas crediticias esperadas, la compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre del 2023, es suficiente. Véase además Nota 2.8.3.

A continuación, un detalle del movimiento:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Inicial	45,257	21,752
(más) Provisión del año	16,055	23,505
(menos) Bajas de cartera y/o reversiones	(39,552)	-
Saldo Final	<u>21,760</u>	<u>45,257</u>

8. Otras cuentas por cobrar no comerciales

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anticipos a proveedores (1)	917.552	511.942
Deudores varios (2)	113.768	113.767
Empleados por cobrar	20.426	15.489
	<u>1.051.746</u>	<u>641.198</u>

- (1) Corresponden principalmente a valores entregados para la realización de obras en los proyectos inmobiliarios ubicados en el km. 1.8 de la Av. Narcisa de Jesús, los mismos que se liquidan en el corto plazo contra la respectiva documentación y no generan intereses.

A continuación, un detalle:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inproel S.A.	109,985	115,626
Instalaciones Electromecánicas S.A.	380,903	272,074
IT Servicios y Consultoría ITSC S.A.	42,238	32,928
Materiales de Vivienda Mavisa S.A.	247,348	-
Otros menores	137,078	91,314
	<u>917,552</u>	<u>511,942</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde principalmente a anticipos entregados a Hormigonera Guayaquil S.A. por US\$ 112.203 para la adquisición de materiales de construcción que son utilizados en los proyectos inmobiliarios; se estima liquidarlos en el corto plazo y no devengan intereses.

9. Inventarios

Composición:

(Véase página siguiente)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Inventario en Construcción</u>		
Terrenos (1)	4,172,185	5,316,764
Obras en curso (2)	10,357,084	10,122,441
<u>Inventario disponible para la venta</u>		
Prados	1,102,470	3,614,890
Condominios	318,314	322,286
Riada	-	246,013
Romería Plaza	221,884	221,884
	<u>16,171,937</u>	<u>19,844,278</u>

- (1) Corresponde a terrenos donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios de la Urbanización Romareda US\$ 79.218 (2022: US\$ 97.733), Nexus US\$ 911.884 (2022: US\$ 1.379.683), Los Prados US\$ 3.181.083 (2022: US\$ 3.839.348).

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de inventarios incluye US\$ 2.861.130 (2022: US\$ 4.357.404) como activos pignorados, mismos que garantizan las obligaciones financieras. Véase además Nota 13 y 14.

- (2) Al 31 de diciembre del 2023, corresponde principalmente a los costos por ejecución de los proyectos inmobiliarios: Nexus por US\$ 2.104.905 (2022: US\$ 3.709.041), Romareda por US\$ 230.096 (2022: US\$ 277.743), y los Prados por US\$ 8.022.083 (2022: US\$ 6.135.657).

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de sus operaciones, menos los gastos de venta variables. Véase nota 2.9

10. Propiedades de Inversión

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Edificios medidos al costo	4,407,824	4,407,824
Edificios medidos al Valor razonable	398,846	398,846
	<u>4,806,670</u>	<u>4,806,670</u>

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde al inmueble de la Plaza Comercial "Romería Plaza", ubicada en el Km. 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús.

Durante el año 2023, no se determinó ajuste por medición del valor razonable para las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión están valorados al valor razonable. Véase además Nota 2.12.

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de propiedades de inversión no se encuentra en garantía, producto de las obligaciones financieras.

11. Propiedades, mobiliarios y equipo, neto

(Véase página siguiente)

La composición y movimiento de las Propiedades, mobiliarios y equipos fueron como sigue:

	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos electrónicos	Total
<u>Costo</u>					
Saldo al 31 de Diciembre del 2021	655,271	265,191	66,927	115,627	1,103,016
Adiciones	-	-	3,135	3,472	6,607
Bajas y/o transferencias	-	-	(5,351)	-	(5,351)
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	655,271	265,191	64,711	119,099	1,104,272
Adiciones	-	-	-	21,239	21,239
Bajas y/o transferencias	-	-	-	(1,145)	(1,145)
Saldo al 31 de Diciembre del 2023	655,271	265,191	64,711	139,193	1,124,366
<u>Depreciación Acumulada</u>					
Saldo al 31 de Diciembre del 2021	(210,741)	(146,920)	(49,796)	(94,300)	(501,757)
Depreciación del año	(21,821)	(24,482)	(4,783)	(3,701)	(54,787)
Bajas y/o transferencias	-	-	2,719	-	2,719
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	(232,562)	(171,402)	(51,860)	(98,001)	(553,825)
Depreciación del año	(21,821)	(24,482)	(4,783)	(10,017)	(61,103)
Bajas y/o transferencias	-	-	-	86	86
Saldo al 31 de Diciembre del 2023	(254,383)	(195,884)	(56,643)	(107,932)	(614,842)
Valor neto en libros al 2023	400,888	69,307	8,068	31,261	509,524

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo neto de Edificios, se encuentra gravado y garantizando las obligaciones financieras. Véase además Nota 13 y 14.

12. Saldos y Transacciones con compañías y partes relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2023 y 2022 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Relacionadas por cobrar</u>				
Summa Proyectos S.A.	Cliente	Anticipos (3)	2.185.987	1.370.266
Alfredo Arellano Samaniego	Cliente	Comercial (5)	235.285	235.285
Summa Proyectos S.A.	Cliente	Comercial	185.830	524.077
Nay Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	115	115
Lily Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	115	115
			<u>2.607.332</u>	<u>2.129.858</u>
<u>Relacionada por pagar corto plazo</u>				
Summa Proyectos S.A.	Proveedor	Comercial	191.123	1.133.757
Summa Proyectos S.A.	Proveedor	Préstamos	442.337	442.337
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	54.156	145.548
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Dividendos (4)	254.808	457.565
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	-	34.331
Alfredo Arellano Párraga	Proveedor	Comercial	203.947	203.947
Julio Arellano Matamoros	Proveedor	Comercial	25.006	35.114
			<u>1.171.377</u>	<u>2.452.599</u>
<u>Relacionada por pagar largo plazo</u>				
Summa Proyectos S.A. (1)	Proveedor	Comercial	817.755	447.193
Ing. Luis Córdova Astudillo (2)	Accionista	Comercial	213.872	200.000
			<u>1.031.627</u>	<u>647.193</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde a canjes en la cual los proveedores entregan a SUMMA PROYECTOS S.A. bienes y servicios, y éstos reciben a cambio de por parte de INVESTEAM S.A. viviendas terminadas.

(2) Corresponde a un préstamo con un plazo de 2 años, y devenga un interés del 7% anual.

(3) Corresponden a anticipos a desembolsos para los avances de las obras para el proyecto de los Prados. Véase además nota 25

(4) Corresponden a la distribución de dividendos que se encuentran pendientes de pago

(5) Corresponden a facturas pendientes de pago por la compra/ venta de dichos muebles.

A continuación, se detallan las principales transacciones que se efectuaron entre las relacionadas al 31 de diciembre del 2023 y 2022:

(Véase página siguiente)

	<u>Relacionada</u>	<u>Ventas</u>		<u>Compras</u>	
		<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Ingreso</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Costo Venta</u>
2023					
Comercial	Summa Proyectos C.A.	31.069	0%	-	0%
Trabajos de construcción	Summa Proyectos C.A.	-	0%	5.270.022	46%
Dirección técnica	Summa Proyectos C.A.	-	0%	890.823	8%
Reembolsos	Summa Proyectos C.A.	-	0%	3.025.430	26%
Otros	Summa Proyectos C.A.	-	0%	275.030	2%
Asesoría Técnica	Ing. Luis Astudillo C.	-	0%	144.444	1%
		<u>31.069</u>		<u>9.605.749</u>	
2022					
Comercial	Summa Proyectos C.A.	524.098	3%	-	0%
Trabajos de construcción	Summa Proyectos C.A.	-	0%	7.520.155	65%
Dirección técnica	Summa Proyectos C.A.	-	0%	1.379.290	12%
Reembolsos	Summa Proyectos C.A.	-	0%	3.895.637	34%
Otros	Summa Proyectos C.A.	-	0%	11.101	0%
Asesoría Técnica	Ing. Luis Astudillo C.	-	0%	154.444	1%
		<u>524.098</u>		<u>12.960.627</u>	

13. Costo Amortizado - Obligaciones Financieras

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>		
Préstamos bancarios (1)	3,395,463	9,076,715
Obligaciones con terceros (2)	748,786	846,786
Intereses por pagar	79,495	96,112
Tarjetas de crédito	12,906	42,270
	<u>4,236,650</u>	<u>10,061,883</u>
<u>Deuda largo plazo</u>		
Préstamos bancarios (1)	6,000,000	358,610
	<u>6,000,000</u>	<u>358,610</u>

- (1) Obligaciones garantizadas con activos de propiedad de la Compañía. Un resumen de las obligaciones es el siguiente:

2023:

	<u>%</u>				
	<u>Interés anual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Garantías</u>
Bancos locales	8.95% - 9.76%	Hasta el 2027	3.395.463	6.000.000	(i)

(Véase página siguiente)

2022:

	%		Saldos		
	Interés anual	Vencimiento	Corriente	Largo plazo	Garantías
Bancos locales	8.95% - 9.02%	Hasta el 2024	9,076,715	358,610	(i)

- (i) Estos préstamos están garantizados con hipotecas abiertas sobre propiedades e inventarios de la compañía, y con garantías personales. Véase además notas 9 y 10.
- (2) Corresponden los préstamos con terceros para financiar capital de trabajo, los cuales devengan una tasa de interés entre el 7% al 10% anual, se encuentran respaldados con pagarés y la respectiva tabla de amortización, cuyos vencimientos es a un año.

14. Costo Amortizado - Obligaciones Emitidas

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>		
Obligaciones emitidas (i)	1,990,900	616,700
Papel comercial	-	1,000,000
Intereses por pagar	6,136	8,051
	<u>1,997,036</u>	<u>1,624,751</u>
<u>Deuda largo plazo</u>		
Obligaciones emitidas (i)	-	1,990,900
	<u>-</u>	<u>1,990,900</u>

- (i) La Junta General de Accionistas de INVESTTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 07 de octubre de 2019, autorizó que se realice la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 4,00 millones.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 4,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 12 de diciembre del 2019, e inscrita bajo el No. 2019.G.01.002803 de fecha 16 de diciembre del 2019. El plazo de duración es hasta 1440 días clase A, y 1880 días clase B en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 8% anual, el capital es amortizable semestralmente con clase A, y B a partir de la fecha de emisión. La emisión tiene calificación AAA(-), según la calificadora de riesgo Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. al 30 de noviembre del 2022. Los recursos captados serán utilizados 78% para capital de trabajo y 22% restante para sustitución de pasivos mantenidos con instituciones financieras y terceros.

A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

2023

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	20/12/2019	1800	8,00%	B	100.000	52.000
I	Emisión	20/12/2019	1800	8,00%	B	1.500.000	780.000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8,00%	B	500.000	260.000
I	Emisión	24/12/2019	1797	8,00%	B	1.100.000	572.000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8,00%	B	30.000	15.600
I	Emisión	17/2/2020	1743	8,00%	B	500.000	260.000
I	Emisión	17/2/2020	1440	8,00%	A	270.000	51.300
							<u>1.990.900</u>

2022

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	17/2/2020	1440	8.00%	A	270,000	178,200
I	Emisión	17/2/2020	1743	8.00%	B	500,000	330,000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8.00%	B	30,000	19,800
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	100,000	66,000
I	Emisión	19/12/2019	1800	8.00%	B	1,500,000	957,600
I	Emisión	20/12/2019	1797	8.00%	B	500,000	330,000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8.00%	B	1,100,000	726,000
							<u>2,607,600</u>

- (ii) La Junta General de Accionistas de INVESTTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 20 de octubre de 2023, autorizó que se realice la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 6,00 millones.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 6,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 21 de diciembre del 2023. El plazo de duración es hasta 1800 días clase C, en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 9% anual, el capital amortizable e intereses serán pagaderos trimestralmente. Los recursos captados serán utilizados 100% para capital de trabajo.

Las obligaciones emitidas y papeles comerciales se encuentran respaldadas por garantías generales de la Emisora, es decir, todos los activos no gravados ascienden a US\$ 25.299.087 (2022: US\$ 22.088.479), conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores.

15. Costo Amortizado – Proveedores no relacionados

Composición:

(Véase página siguiente)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Corto plazo</u>		
Proveedores locales	692.171	514.691
	<u>692.171</u>	<u>514.691</u>
<u>Largo plazo</u>		
Otras cuentas por pagar	328.427	366.860
	<u>328.427</u>	<u>366.860</u>

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, incluye principalmente facturas por compra de bienes y servicios, las cuales tienen vencimiento promedio de 90 días y no devengan intereses.

A la fecha de este informe, el saldo se encuentra liquidado en un 56.15% aproximadamente.

16. Impuestos por Pagar

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Retenciones en la Fuente del IR	40.546	65.815
Retenciones en la Fuente del IVA e IVA ventas	43.293	111.813
Contribución única temporal	-	41.398
	<u>83.839</u>	<u>219.026</u>

Estos valores fueron cancelados al mes siguiente al Servicio de Rentas Internas de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

17. Beneficios Sociales

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beneficios sociales	39,216	33,533
Participación a trabajadores en utilidades	320,420	135,838
	<u>359,636</u>	<u>169,371</u>

(1) Corresponde principalmente a décimo tercero, décimo cuarto y vacaciones. Véase además nota 2.14.

18. Pasivos del Contrato

Composición y detalle:

(Véase página siguiente)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Proyecto Inmobiliario</u>		
Los Prados	3.570.993	4.802.316
Nexus	901.388	1.532.815
La Riada	126.030	203.953
La Romareda	47.898	260.985
La Romería Plaza	86.859	69.384
Otros	227.338	136.631
Concesión	66.215	46.281
	<u>5.026.721</u>	<u>7.052.365</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	4.960.506	7.006.084
No corriente	66.215	46.281
	<u>5.026.721</u>	<u>7.052.365</u>

Corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes, el cual representa el 30% de la cuota de entrada inicial del bien inmueble que pueden diferirse hasta 24 meses, así mismo los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta del inmueble.

19. Impuesto a la Renta

1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta corriente	482,687	219,187
Impuesto a la renta diferido	<u>(26,324)</u>	<u>(29,933)</u>
	<u>456,363</u>	<u>189,254</u>

2. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2023 y 2022 fueron los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	1,815,712	769,751
<u>Diferencias Permanentes</u>		
Otras rentas exentas	-	(27,522)
Gastos atribuibles a ingresos exentos	-	27,522
Gastos no deducibles	69,607	53,618
Total Diferencias Permanentes	69,607	53,618
<u>Diferencias Temporarias</u>		
Jubilación Patronal y Desahucio	30,174	30,786
Otras diferencias temporarias	15,255	22,594
	<u>45,429</u>	<u>53,380</u>
Utilidad Gravable	1,930,748	876,749
Impuesto a la renta Causado 25%	482,687	219,187
Impuesto a la renta corriente	482,687	219,187

3. Impuesto a pagar

Durante el año 2023 y 2022, el Impuesto a la Renta fue pagado de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta corriente	482,687	219,187
(-) Crédito tributario impuesto a la renta	(14,697)	(27,374)
Impuesto a pagar	<u>467,990</u>	<u>191,813</u>

4. Impuestos diferidos

Un resumen del movimiento de los impuestos diferidos en el año, es el siguiente:

	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Reconocido en Resultados</u>	<u>Saldo al fin del año</u>
Año 2023			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	23,804	7,760	31,564
Deterioro de cartera (provisiones)	<u>10,264</u>	<u>- 18,176</u>	<u>- 7,912</u>
Total impuestos diferidos, (neto)	<u>34,068</u>	<u>- 10,416</u>	<u>23,652</u>
Pasivos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Revalorización de propiedades de inversión	<u>- 285,705</u>	<u>36,740</u>	<u>- 248,965</u>
Total impuestos diferidos, (neto)	<u>- 285,705</u>	<u>36,740</u>	<u>- 248,965</u>
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Reconocido en Resultados</u>	<u>Saldo al fin del año</u>
Año 2022			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	16,107	7,697	23,804
Deterioro de cartera (provisiones)	<u>4,616</u>	<u>5,648</u>	<u>10,264</u>
Total impuestos diferidos, (neto)	<u>20,723</u>	<u>13,345</u>	<u>34,068</u>
Pasivos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Revalorización de propiedades de inversión	<u>- 302,293</u>	<u>16,588</u>	<u>- 285,705</u>
Total impuestos diferidos, (neto)	<u>- 302,293</u>	<u>16,588</u>	<u>- 285,705</u>

5. Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. 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 empresa 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 periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$10,000.000 (Anexo e Informe o US\$3,000.000 solo 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.

La Compañía ha efectuado durante los años 2023 y 2022 operaciones con partes relacionadas, superando el monto de US\$ 3.000.000 por lo cual estuvieron obligadas a presentar el anexo de operaciones con relacionadas.

6. Otros asuntos – Reformas Tributarias

El 20 de diciembre de 2023, en el Suplemento del Registro Oficial N°461, se publicó la “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, la cual, entre sus principales consideraciones están:

Impuesto a la Renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US\$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mensuales (afiliado IESS) de US\$2.510, LRTI.
- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%, LRTI.
- Exonerar por 10 año del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI, LRTI.
Exonerar por 7 año del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US\$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural, LRTI
- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción, LRTI.
- Deducción adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia, LRTI
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades públicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos, LRTI.
- Deducción adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura, LRTI.
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia, LRTI.
- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US\$35.000, LRTI.
- Las personas naturales que tengan más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”, LRTI

- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros específicas), LRTI.
- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien (100), LRTI.
- Se eliminan los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia, LRTI.
- Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado, LRTI.
- Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE, LRTI.
- Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción, LRTI.
- Tratamiento a “CFC - Compañía Foránea Controlada”, la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%, LRTI.
- Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US\$1.000 a US\$500 por transacción, LRTI
- Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares, LRTI.
- Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago, LRTI

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta, LRTI.
- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos, LRTI.
- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, LRTI.
- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o de la desde a notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.
- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas, LRTI.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- COPCI: Sobre concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.
- COPCI: La base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.
- COPCI: Modificación al capítulo de Zona Francas.
- Régimen Asociación Público-Privadas: Se crea Régimen para atraer inversiones.

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).
- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.
- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos
- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con existencia de razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la "Ley para el Fomento Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal".

Otras Reformas de Interés:

- ISD: Decreto ejecutivo No. 98 del 29 de diciembre del 2023, establece congelar la tarifa del 3.5% de ISD hasta el 31 de diciembre del 2024.
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios: Mediante Registro Oficial No. 467 en su segundo suplemento de fecha 29 de diciembre del 2023, los Grandes Contribuyentes deben incluir dentro de los comprobantes la leyenda "Gran Contribuyente" y el número de resolución.
- Ministerio del Trabajo: Con Acuerdo Ministerial No. MDT-2023-175 de fecha 15 de diciembre del 2023, se establece el salario básico en US\$460.

La Administración se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

20. Beneficios definidos

El saldo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2023 y 2022 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2023 y 2022 se encontraban prestando servicios a la Compañía. A continuación, un detalle de su composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Jubilación Patronal	107,592	86,975
Bonificación por Desahucio	59,641	47,209
	<u>167,233</u>	<u>134,184</u>

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales tanto para la jubilación patronal como el desahucio, son las siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tasa de descuento	5.24%	5.76%
Tasa de incremento salarial corto plazo	3.00%	2.50%
Tasa de incremento salarial largo plazo	1.33%	1.29%
Tasa rotación promedio	15.00%	13.37%

Jubilación Patronal

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	86,975	123,737
Costo laboral del servicio actual	17,998	26,201
Costo financiero	5,010	3,786
Pérdidas (ganancias) actuariales	4,871	(33,070)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(7,262)	(33,679)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>107,592</u>	<u>86,975</u>

Bonificación por Desahucio

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	47,209	44,947
Costo laboral del servicio actual	7,646	9,324
Costo financiero	2,719	1,375
Pérdidas actuariales	5,449	7,213
Beneficios pagados	(3,382)	(15,650)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>59,641</u>	<u>47,209</u>

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales.

21. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2023, el capital social de la compañía INVESTEAM S.A., está conformado por 300.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una. A continuación, un detalle de su composición accionaria:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor US\$</u>
Córdova Astudillo Luis Fernando	231,750	231,750
SISBROCORP C. LTDA.	68,250	68,250
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>

22. Ingresos y Costos de Venta

Composición:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Ventas</u>	<u>Costos de Venta</u>	<u>Ventas</u>	<u>Costos de Venta</u>
Parque de Negocios Nexus	3,348,093	2,249,979	1,559,337	1,128,900
Unidades habitacionales "La Riada"	798,469	540,732	-	-
Condominios "Romareda"	140,448	103,022	141,750	92,509
Romería Oficinas	-	-	75,886	53,211
Urbanización "Los Prados"	17,220,267	13,118,010	13,881,470	10,289,606
Prestación de servicios	587,330	-	491,665	-
	<u>22,094,607</u>	<u>16,011,743</u>	<u>16,150,108</u>	<u>11,564,226</u>

Véase además nota 2.18

23. Gastos Operacionales y Administrativos

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sueldos, beneficios sociales e IESS	1.020.053	869.268
Participación a trabajadores	320.420	135.838
Honorarios profesionales	185.843	184.342
Alícuotas	142.784	66.275
Depreciaciones y amortizaciones	63.670	57.655
Seguros	120.928	113.415
Publicidad	314.562	231.522
Mantenimiento y reparaciones	123.012	16.778
Impuestos, tasas y contribuciones	54.354	85.704
Servicios básicos y comunicaciones	124.060	81.742
Deterioro de cartera	16.055	23.505
Seguridad	290.321	225.723
Otros menores	552.759	549.608
	<u>3.328.822</u>	<u>2.641.375</u>

24. Gastos financieros

Composición:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses por obligaciones (1)	1,096,176	1,134,285
Pérdida en venta de títulos valores	-	74,318
Comisiones y gastos bancarios	10,743	23,621
Otros gastos financieros	33,074	53,245
	<u>1,139,993</u>	<u>1,285,469</u>

(1) Corresponden principalmente a los intereses devengados y pagados por las obligaciones financieras, y por las emisiones de obligaciones. Véase además Nota 13 y 14.

25. Contratos

A continuación, se presenta un resumen de los principales contratos celebrados con sus proveedores:

Proveedor: SUMMA PROYECTOS C.A.

Fecha	Obra	Precio	Plazo
12/Ene/2023	Cerramientos internos G4-G5-G6-G7-G8-G9-G10-G11-G12, urbanización "Los Prados".	US\$ 356.479.52 incluido IVA más 12% DT (más IVA).	6 meses

25/May/2023	Obra Civil Drenaje Vía Principal urbanización "Los Prados".	US\$ 21.338,32 incluido IVA más 12% DT (más IVA).	1 meses
29/May/2023	Infraestructura Sanitaria Etapa 3 urbanización "Los Prados".	US\$ 84.3311,34 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	10 meses
29/Mayo/2023	Canalización Infraestructura Eléctrica Etapa 3 urbanización "Los Prados".	US\$ 180.187,50 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	10 meses
7/Nov/2023	Construcción Civil de Garita Etapa 3, urbanización "Los Prados".	US\$ 41.850,29 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	7 meses
08/Feb/2023	Obras Villas Etapa 2, G7-G8-G9-G10-G11-G12, urbanización "Los Prados".	US\$ 4'764.775,28 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	4 meses
21/Agos/2023	Obra Vial Etapa 3, urbanización "Los Prados"	US\$ 871.105,20 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	6 meses
21/Agos/2023	Movimiento de Tierra Fase 02, Urbanización "Los Prados"	US\$ 189.482,03 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	6 meses
11/Dic/2023	Cerramiento planta de tratamiento Etapa 3, Urbanización "Los Prados"	US\$ 189.482,03 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	8 meses
6/Marzo/2023	Obra de Unidades de Negocio, Urbanización "Nexus" Fase 1-2	US\$ 403.384,42 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	6 meses
3/Jul/2023	Obra Civil Planta de Tratamiento de	US\$ 87.958,36 incluido IVA más	2 meses

	Aguas residuales Domésticas Fase 2	12% DT (más IVA)	
15/Sept/2023	Cerramiento perimetral, Urbanización "Los Prados"	US\$ 64.482,59 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	2 meses
9/Feb/2023	Construcción Civil de paisajismo Etapa, Urbanización "Los Prados"	US\$ 89.711,84 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	9 meses
13/Sept/2023	Construcción villas modelo etapa 3, Urbanización "Los Prados"	US\$ 137.451,69 incluido IVA más 12% DT (más IVA)	4 meses

26. Juicios

La Compañía no mantiene ningún litigio, trámite o procedimiento judicial o extrajudicial en contra o a favor de la misma que impacte de manera significativa al 31 de diciembre del 2023.

27. Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con la Ley de propiedad intelectual y derechos de autor.

28. Eventos Subsecuentes

En adición a lo mencionado en la Nota 19 (6), el 08 de enero del 2023, el presidente de la República, decretó Estado de Excepción en todo el territorio ecuatoriano por una vigencia de 60 días producto de la situación en tema de seguridad que está atravesando el país, asociado a grupos delictivos. El ejecutivo envió al Legislativo un Proyecto de Ley para atender el conflicto interno armado, el cual, el principal tema a tratar sería del incremento del IVA al 15%.

Con fecha 12 de marzo del 2024, mediante Registro Oficial N° 516, la Asamblea expide la Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, donde se establecen y confirman los siguientes temas:

Impuesto al Valor Agregado (IVA): Se fija en un 15%. Así mismo, se establece una reducción del 5% del IVA para las transferencias locales de materiales de construcción.

Impuesto a la Salida de Divisas: Este impuesto es regulado por el presidente de la República en función de las condiciones financieras públicas y de la balanza de pagos. La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas se fija en un 5 %.

Contribución Temporal de Seguridad (CTS): El objeto de este impuesto es establecer una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con el fin de proveer recursos al Estado para enfrentar el Conflicto Armado Interno u otra medida sustitutiva con el mismo objeto y efecto.

El impuesto se establece en un 3.25% sobre las Utilidades gravadas declaradas en el formulario de impuesto a la renta del periodo 2022; los cuales serán declaradas y pagaderas por una única vez antes del 31 de marzo de 2024 y 2025, según lo establecido por el Servicio de Rentas Internas. La Compañía realizó el análisis de la misma y como resultado la contribución a realizar para el 2024 y 2025 es de US\$ 28.494, respectivamente.

En referencia a lo mencionado precedentemente, entre el 31 de diciembre del 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de abril del 2024) 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.

29. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2023, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de marzo del 2024 por el Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INVESTEAM S.A.

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

SECCION II

ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

PARTE 1:

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los señores Accionistas de

INVESTEAM S.A.

Guayaquil, 5 de Abril del 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 5 de abril del 2024, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en la Parte 2 de esta Sección.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. 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. 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 sus operaciones y sus flujos de efectivo. 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 pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero. La información financiera suplementaria contenida en la parte 2 de esta Sección, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. INVESTEAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo 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, con relación al cumplimiento de las normas establecidas por el Consejo Nacional de Valores.
4. La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable).

5. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de INVESTEAM 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 el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 5, 6 y 13 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.
6. Este informe debe ser leído conjuntamente con el informe sobre los estados financieros auditados de INVESTEAM S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2023, mencionado en el párrafo 1.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

PARTE 2:

**INFORMACION FINANCIERA ACORDE AL CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES ESTABLECIDAS
EN EL TITULO II, SUBTÍTULO IV, CAPITULO IV, SECCIÓN IV, ARTICULO 5, 6 Y 13 DE LA
CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

INVESTEAM S.A.

1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LA SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS Art. 5. Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título II);

1.1 EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INVESTEAM S.A. por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que debamos comentar. Ver además 2.2 siguiente.

1.2 REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

1.3 COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE. ABUSO DE INFORMACION PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES.

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos legales que ameriten ser mencionados.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA Art. 6. Sección IV. Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II);

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Las actividades de la Compañía están reguladas principalmente por la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. Las funciones de vigilancia y control las realiza la Superintendencia de Compañías (Actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros), Organismo que en adición ejecuta la política general del mercado de valores dictada por el Consejo Nacional de Valores.

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores.

2.2 EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INVESTEAM S.A. por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control contable de la Compañía.

(Véase página siguiente)

Los resultados de nuestra revisión se reflejan en el Memorándum de control interno que se emitió por separado.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El plazo para la entrega del Informe de Obligaciones Tributarias vence el 31 de julio del 2024 y este informe se emitirá por separado. La Compañía ha cumplido con las siguientes obligaciones establecidas en las Normas Tributarias Vigentes:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS VIGENTES</u>			
• Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.	X		
• Conformidad con los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente y el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Provisión del Impuesto a la Renta, y pago del Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía de Conformidad con las disposiciones legales.	X		

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

La compañía INVESTEAM S.A. durante el año 2023 dio cumplimiento a las Obligaciones establecidas en la Ley de Compañías, la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero), y a la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).

A continuación, los comentarios al cumplimiento de las Obligaciones establecidas por Ley:

- 1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral:** Se ha presentado los estados financieros semestrales a la Superintendencia de Compañías. Se presentó el 2do semestre el 31 de Enero del 2024.

2. **Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:** Los estados financieros auditados del año 2023 serán presentados hasta el 30 de abril del 2024.
 3. **Informe de la Administración:** Este Informe será presentado por la compañía en forma conjunta con los estados financieros auditados.
 4. **Informe de Comisario:** Este Informe será presentado por la compañía en forma conjunta con los estados financieros auditados.
 5. **La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro:** Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.
- 2.5 **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

Los comentarios de la Administración sobre las observaciones del año 2023 se encuentran incluidos en el Memorando de Control Interno.

3. **CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13 Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título III:**
- 3.1 **Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública:**
- 3.2 **Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:**

Los títulos se emitieron según las condiciones pactadas en el prospecto.

Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

Primera Emisión de Obligaciones 2019 (US\$ 4 millones)

La compañía mantiene registrado el siguiente saldo:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Obligaciones emitidas (i)	1,990,900	2,607,600
Papel comercial (ii)	-	1,000,000
Intereses por pagar	6,136	8,051
	<u>1,997,036</u>	<u>3,615,651</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	1,997,036	1,624,751
No corriente	-	1,990,900
	<u>1,997,036</u>	<u>3,615,651</u>

(Véase página siguiente)

(i) A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2023:

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	20/12/2019	1800	8%	B	100.000	52.000
I	Emisión	20/12/2019	1800	8%	B	1.500.000	780.000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8%	B	500.000	260.000
I	Emisión	24/12/2019	1797	8%	B	1.100.000	572.000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8%	B	30.000	15.600
I	Emisión	17/2/2020	1743	8%	B	500.000	260.000
I	Emisión	17/2/2020	1440	8%	A	270.000	51.300
							1.990.900

(ii) Durante el año 2023, se canceló la totalidad del saldo de Papeles Comerciales, conforme a sus condiciones y plazos.

3.3 **Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:**

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 con fecha 12 de diciembre del 2019, aprobó la emisión de obligaciones por un monto de US\$ 4.000.000, bajo las siguientes condiciones:

Monto nominal original:	US\$ 4.000.000
Tasa de interés:	Tasa de interés fija anual del 8%
Plazo títulos:	1440 días para cupones Clase A, y 1880 días para cupones clase B. Base 30/360 días por año
Formas de pago:	Capital amortizable semestralmente con clase A, y para clase B a partir de la fecha de emisión

Durante el año 2020 se colocó el 100% de las emisiones de obligaciones. El destino de la presente emisión de obligaciones fue destinado en un 78% para financiar capital de trabajo (adquisiciones, compras, pago a proveedores, activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos), y el 22% restante para sustitución de pasivos con instituciones financieras y terceros.

Segunda Emisión de Obligaciones

La Junta General de Accionistas de INVESTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 20 de octubre de 2023, autorizó que se realice la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 6,00 millones.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 6,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 21 de diciembre del 2023. El plazo de duración es hasta 1800 días clase C, en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 9% anual, el capital amortizable e intereses serán pagaderos trimestralmente. Los recursos captados serán utilizados 100% para capital de trabajo.

3.4 **Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:**

Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

3.5 Opinión sobre la razonabilidad v existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores;

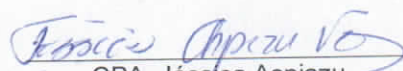
La emisión de obligaciones tiene una garantía general según el Art. 13 Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III. Según la información reportada al Consejo Nacional de Valores al 31 de diciembre del 2022 los activos no gravados ascienden a US\$ 25.299.087 (2022: US\$ 22.088.479). Sobre esta información, consideramos que el estado de las obligaciones emitidas está razonablemente garantizado.

3.6 Opinión respecto a la presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

La presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, están razonablemente presentadas conforme lo establece la Norma Internacional de Información Financiera – NIC 24.



Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General



CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2024

INVESTEAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2024

SECCION I. INFORME AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas explicativas a los Estados Financieros

SECCION II. ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
ISD	-	Impuesto a la Salida de Divisas
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas

SECCION I
INFORME AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INVESTEAM S.A.
Guayaquil, 15 de Abril del 2025

Opinión

- 1. Hemos auditado los estados financieros de INVESTEAM S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras Notas explicativas.
- 2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2024, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

- 3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de INVESTEAM S.A. de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

- 4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
<u>Reconocimiento de ingresos</u> El reconocimiento de ingresos por la venta de bienes y servicios por parte de la Compañía, que se constituyen en su principal fuente de generación de ingresos, se debe realizar de acuerdo a lo que establece la NIIF 15 “Ingresos procedentes de actividades con clientes”.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en la: • Lectura de Contratos • Realizamos una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2024 y procedimos para determinar el ingreso con base a las modalidades de negociaciones.

Asuntos significativos de auditoría	Como enfocamos los asuntos en nuestra auditoría
<u>Razonabilidad en la recuperación de las cuentas por cobrar</u> La Compañía mantiene registrado en sus estados financieros US\$ 3.899.775 correspondiente principalmente a las cuentas por cobrar con clientes locales no relacionados y relacionados, y anticipos a proveedores locales, las cuales se concentran de acuerdo a la antigüedad en saldos por vencer y saldos vencidos. La Compañía para efectos de control de los saldos presentados en las cuentas por cobrar, efectúa un análisis de razonabilidad de las transacciones mantenidas a efectos de evaluar posibles deterioros en tales transacciones.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en los siguientes: • Enviamos confirmaciones de saldos a ciertos clientes seleccionados donde evaluamos las respuestas obtenidas y cruzamos los saldos confirmados por los clientes versus los registros contables, donde analizamos en caso de existir, las diferencias y su respectiva conciliación por parte de la Administración de la Compañía; y, para aquellas confirmaciones no recibidas realizamos procedimientos alternos, verificando los cobros posteriores. • Analizamos la razonabilidad de los saldos presentados en las cuentas por cobrar donde efectuamos una revisión crítica de la antigüedad de las transacciones y analizamos en conjunto con el área de Crédito y Cobranzas de la Compañía, la razonabilidad en la recuperación de los saldos que se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
<u>Cumplimiento de pago por Emisión de Obligaciones</u> La Compañía, como fuente de financiamiento ha procedido a la emisión de instrumentos financieros tales como obligaciones en los últimos años, las cuales han sido negociadas en la Bolsa de Valores de Guayaquil y Quito, que han sido adquiridas por el público en general. Este financiamiento que totaliza US\$ 2.681.210 al 31 de diciembre del 2024, tuvo como objetivo reestructuración de pasivos y capital de trabajo, los cuales se cancelarán periódicamente hasta el año 2029 aproximadamente. La Compañía para tal efecto mantiene garantías que respaldan la emisión de títulos, las cuales son suficientes para la cobertura de dichos pasivos.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en los siguientes: • Revisión de la documentación soporte relacionada a los pagos efectuados durante el período fiscal 2024 por concepto de las obligaciones mantenidas por la Compañía, donde verificamos la oportunidad en el pago, así como las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública creado para la constitución de estos pasivos financieros. • Revisión de documentación soporte relacionada a las tablas de amortización de los títulos emitidos, a efectos de evaluar la razonabilidad de las provisiones para el pago de capital e intereses presentados en el estado financiero al 31 de diciembre del 2024. • Verificación de las garantías mantenidas por la Compañía en relación a los pasivos mantenidos por las obligaciones donde verificamos la razonabilidad y la existencia de los mismos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

5. La Administración de INVESTEAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad 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 la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INVESTEAM S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional 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 valoramos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 entidad.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 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 subyacentes de un 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 planificados 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría.

Otros Asuntos

7. La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión 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 dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como contribuyente o como agente de retención o percepción de los tributos, requerido según el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno; por parte de INVESTEAM S.A., será emitido por separado.

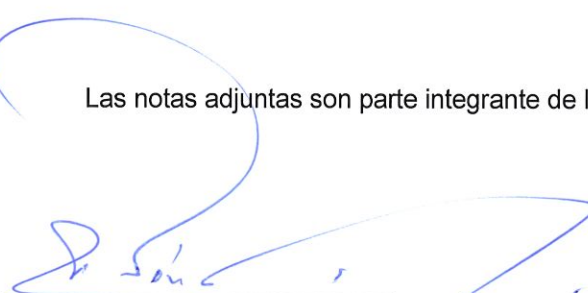
José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE del 2024 Y 2023
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Activos corrientes			
<i>Costo Amortizado</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,054,562	764,304
Inversiones mantenidas al vencimiento	6	-	100,000
Cientes no relacionadas	7	1,279,245	2,545,112
Relacionadas por cobrar	15	2,298,523	2,607,332
Otras cuentas por cobrar no comerciales	9	254,632	1,051,746
Impuestos corrientes por recuperar	8	1,008,400	3,661
Inventarios	10	19,943,824	16,171,936
Total de activos corrientes		<u>25,839,186</u>	<u>23,244,091</u>
Activos No corrientes			
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	13	465,844	509,524
Propiedades de inversión, neto	11	5,096,003	4,806,670
Intangibles, neto		45,411	2,396
Derechos fiduciarios	12	877,202	-
Otros activos no corrientes	14	624,241	-
Activo por impuesto diferido	22	41,691	23,652
Total activos no corrientes		<u>7,150,392</u>	<u>5,342,242</u>
Total activos		<u><u>32,989,578</u></u>	<u><u>28,586,333</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE del 2024 Y 2023
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>PASIVOS</u>			
Pasivos corrientes			
<i>Costo amortizado</i>			
Obligaciones Financieras	16	12,132,278	4,236,650
Emisión de obligaciones	17	486,146	1,997,036
Proveedores no relacionados	18	1,521,357	692,171
Relacionadas por pagar	15	1,857,143	1,410,106
Impuestos corrientes por pagar	19	281,488	83,839
Beneficios sociales	20	167,746	359,636
Pasivos del Contrato	21	5,659,491	4,960,506
Impuesto a la renta por pagar	22	188,802	467,990
Otras cuentas por pagar	23	214,380	71,253
Total pasivos corrientes		22,508,831	14,279,187
Pasivos no corrientes			
<i>Costo amortizado</i>			
Obligaciones financieras	16	574,578	6,000,000
Emisión de obligaciones	17	2,195,063	-
Proveedores no relacionados	18	320,156	328,427
Relacionadas por pagar	15	540,508	1,031,627
Beneficios Definidos	24	202,091	167,233
Pasivos del Contrato	21	59,870	66,215
Pasivo por Impuesto diferido	22	243,222	248,965
Total pasivos no corrientes		4,135,488	7,842,467
Total pasivos		26,644,319	22,121,654
<u>PATRIMONIO</u>			
Patrimonio neto (Ver adjunto)		6,345,259	6,464,679
Total Patrimonio		6,345,259	6,464,679
Total pasivos y patrimonio		32,989,578	28,586,333

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General

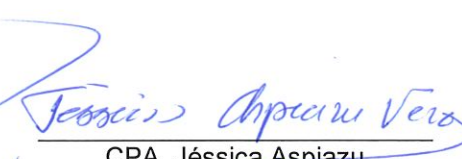
CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos Operacionales	26	13,974,384	22,094,607
Costo de ventas	26	<u>(8,840,731)</u>	<u>(16,011,742)</u>
Utilidad Bruta		5,133,653	6,082,865
Gastos Operacionales			
Administración y Ventas	27	(3,229,545)	(3,328,822)
Gastos Financieros	28	<u>(1,796,675)</u>	<u>(1,139,993)</u>
Total Gastos Operacionales		(5,026,220)	(4,468,815)
Utilidad Operacional		107,433	1,614,050
Otros Ingresos, neto	29	560,894	201,661
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		668,327	1,815,711
Impuesto a la renta	22	(181,191)	(456,363)
Utilidad neta del año		487,136	1,359,348
Otros Resultados Integrales			
Ganancia y pérdidas actuariales	24	5,151	(3,059)
Resultado Integral del año		492,287	1,356,289

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Resultados Integrales	Provenientes Adopción NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	300,000	150,000	1,464,470	12,809	(341,574)	3,783,908	5,369,613
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(261,223)	(261,223)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1,359,348	1,359,348
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	(3,059)	-	-	(3,059)
Saldo al 31 de Diciembre del 2023	300,000	150,000	1,464,470	9,750	(341,574)	4,882,033	6,464,679
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(611,707)	(611,707)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	487,136	487,136
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	5,151	-	-	5,151
Saldo al 31 de Diciembre del 2024	300,000	150,000	1,464,470	14,901	(341,574)	4,757,462	6,345,259

(1) Véase Nota 25.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en dólares estadounidenses)

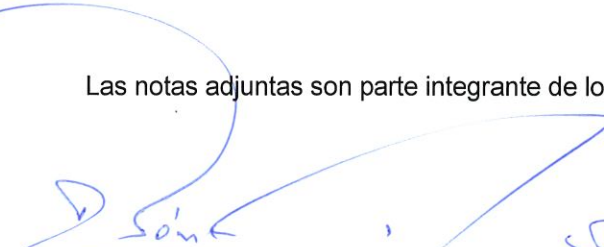
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>Notas</u>		
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		15,191,256	22,487,139
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(18,017,055)	(19,050,987)
Otros ingresos (gastos), neto		557,961	201,661
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(2,267,838)</u>	<u>3,637,813</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Reintegro (Adquisición) de Inversiones mantenidas al vencimiento	6	100,000	(100,000)
Adquisición de Propiedades de inversión, neto	11	(289,333)	-
Adquisición de Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	13	(14,880)	(20,094)
Adquisición de intangibles, neto		(45,089)	(2,464)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(249,302)</u>	<u>(122,558)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Distribución de dividendos		(611,707)	(261,223)
Financiamiento por emisión de deuda y papeles comerciales		684,174	(1,618,615)
Financiamiento préstamos bancarios		2,470,205	(183,843)
Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas		264,726	(1,374,262)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>2,807,398</u>	<u>(3,437,943)</u>
Aumento neto de efectivo		290,258	77,312
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		764,304	686,992
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	<u>1,054,562</u>	<u>764,304</u>

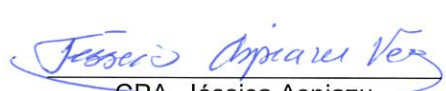
Pasan...

Vienen...

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad neta del año		487,136	1,359,348
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación			
Depreciación y baja de activos fijos	13	58,560	61,017
Amortización de intangibles		2,074	2,653
Deterioro de cartera y baja de incobrables	7	48,996	16,055
Provisión y reversos por Jubilación Patronal y Desahucio	24	43,131	33,373
Participación de trabajadores en las utilidades	20	117,940	320,420
Impuesto a la renta corriente	22	204,974	482,687
Impuesto a la renta diferido	22	(23,783)	(26,324)
Total de partidas Conciliatorias		939,028	2,249,229
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por Cobrar		1,216,871	392,532
Inventarios		(3,771,887)	3,672,341
Gastos Pagados por anticipado y otros activos		(1,709,068)	(399,321)
Cuentas por pagar		1,370,170	(2,143,430)
Pasivos acumulados		(309,830)	(130,155)
Beneficios definidos		(3,122)	(3,383)
Total cambios en activos y pasivos		(3,206,866)	1,388,584
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(2,267,838)</u>	<u>3,637,813</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General


CPA. Jéssica Aspiazú
Contadora General

1. Información general

INVESTEAM S.A., es una Sociedad Anónima de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, Av. Juan Tanca Marengo #100 y Av. Constitución, Edificio Executive Center, oficina 307. Se constituyó el 8 de octubre del 2004 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de octubre del mismo año.

Su objetivo principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., para su posterior venta.

En el 2011, la compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado “La Romareda”, ubicado en Guayaquil en el km. 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús, provincia del Guayas, parroquia Tarquí. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos S.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A.

En el 2024, la compañía inició el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Cimabela”, ubicado en la ciudad de Daule, provincia del Guayas, compuesto por 153 unidades habitacionales. Véase además Nota 30.

El control de la compañía es ejercido por la Junta General de Accionistas.

1.1 Situación económica del país

La economía, ha presentado una lenta recuperación, de hecho, durante el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador decreció 2,2% en comparación al mismo período del año anterior.

Los problemas de inseguridad interna continúan, por otro lado, la invasión rusa a Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, la crisis energética debido a las deficiencias en la matriz energética del Ecuador, el déficit del presupuesto del estado, son factores que han afectado a la economía del país. La economía del país ha dependido sustancial y fundamentalmente en las exportaciones de petróleo, banano y camarón.

El Ecuador durante 2024 ha tenido mayores ingresos producto de una mayor recaudación de tributos que se sustentan fundamentalmente en Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, vigente desde diciembre de 2023 y en la Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, vigente desde marzo de 2024.

La inflación durante el año 2024 en Ecuador se estima sea ligeramente superior a la inflación acumulada promedio del mismo período de 2023, que fue de 1%, no obstante, la contracción del consumo experimentada especialmente en los meses de septiembre a octubre, donde el país experimentó cortes de energía eléctrica.

La tasa de empleo adecuado o pleno se estima cierre al 31 de diciembre del 2024 en alrededor del 34% una cifra menor que la del año anterior que fue aproximadamente del 35%.

(Véase página siguiente)

El indicador de riesgo país de Ecuador ha venido reduciéndose durante 2024 y alcanzó al 31 de diciembre los 1.200 puntos, esta es una cifra menor a la que registró el indicador al cierre de 2023 y que alcanzó los 2.055 puntos. La caída del riesgo país que se estima continúe a la baja, es importante para Ecuador porque permitiría que el país pueda volver a obtener financiamiento en bonos con inversionistas extranjeros, y reducir la dependencia de organismos multilaterales.

Las ventas locales del Ecuador en 2024 han tenido un ligero repunte, aunque no fue el esperado, y esto debido fundamentalmente a que tanto el sector manufacturero, como comercial se vieron afectados por factores generados por los cortes de luz que se dieron en los meses de abril y mayo y de septiembre a noviembre.

Con respecto al sector externo, se logró adecuado desempeño interanual de las exportaciones el mismo que se logró gracias al impulso por mayores ventas de petróleo crudo, camarón elaborado, cacao, pescado y atún en conservas o enlatado, minerales metálicos como concentrados de cobre y plomo. Por el lado de las importaciones, su crecimiento de 0,2% se explicó, mayoritariamente, por un aumento en la demanda de productos refinados de petróleo.

En este contexto la Administración de la compañía, ha evaluado los impactos de lo antes mencionado, y no se han determinado ajustes, ya que éstos, no han afectado de manera significativa a la situación económica de la compañía.

2. Bases de la preparación de los estados financieros

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2024 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2024, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

2.2 Nuevas normas, enmiendas y mejoras emitidas

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.

(Véase página siguiente)

A partir de enero del 2024 entraron en vigencia las siguientes normas de aplicación obligatoria:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes – Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Pasivo no corriente con covenants – Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente 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.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF	En junio 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.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024, previa aprobación para su adopción de las mismas, sin embargo, en la Nota 4 a) se expone los procesos que la Compañía ha implementado en relación con este asunto.
	Las normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF están estructuradas utilizando un 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 considera que la aplicación de las nuevas normas y las modificaciones a las normas antes mencionadas, no han tenido un impacto significativo sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

Por otro lado, 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.

(Véase página siguiente)

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Combinaciones de negocios: información a revelar, plusvalía y deterioro (NIIF 3 NIC 36)	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y NIC 36 (Deterioro del valor de los activos) modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo que contienen fondo de comercio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIC 7)	Clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos “garantizados al mercado” (NIC 7)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025
	método del costo (modificaciones a la NIC 7)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 7)	revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
	ganancia o pérdida por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
	introducción y revelación de riesgos crediticios (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 9)	Gestión dinámica de riesgos. Comprensión del efecto de la gestión dinámica del riesgo de una empresa.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
	baja de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
	precio de transacción (modificaciones a la NIIF 9)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 10)	determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
Revisión posterior a la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos (NIIF 16)	Revisión Post-implementación de la NIIF 16 Arrendamientos	A partir del Segundo trimestre de 2025
Actividades sujetas a tarifas reguladas (NIIF 14)	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios. La nueva Norma reemplazará a la NIIF 14 Cuentas de Diferimiento Regulatorio	A partir del Segundo trimestre de 2025
Estados financieros primarios (NIIF 18)	NIIF para mejorar la presentación de informes sobre el desempeño financiero. La NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027
NIIF 19	Iniciativa de divulgación: Subsidiarias sin rendición de cuentas pública: Divulgaciones	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF: Incertidumbres climáticas y de otro tipo en los estados financieros (aplicable NIC 1, Marco conceptual, NIC 37, NIIF S1, NIIF S2, NIC 36, NIC 38, NIIF7, NIIF 9)	Informar sobre los efectos de las incertidumbres climáticas y otras incertidumbres en sus estados financieros.	A partir de febrero de 2025
	Reconocimiento de activos intangibles resultantes de gastos relacionados con el clima (NIC 38)	A partir de marzo de 2025
	Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 Y NIIF 9)	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026

Excepto por la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, 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 Bases de Medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría 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 un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.4 Moneda funcional y 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). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.5 Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

2.6 Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que 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 basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión para cuentas dudosas:** La Compañía aplica el método simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas sobre la vida de las cuentas por cobrar. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas de cada fecha de presentación.
- **Vida útil de propiedad, mobiliarios y equipos:** Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

- **Obligaciones por beneficios por retiros del personal:** El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.
- **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.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad. En este grupo se incluyen las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia), las cuales se miden inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.8 Activos y Pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a costo amortizado ii) activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio), iii) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: i) pasivos financieros a costo amortizado y ii) pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, considerando para dicho propósito el modelo de negocio utilizado, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía mantuvo Activos financieros en la categoría de activos financieros a costo amortizado. Por otra parte, los pasivos financieros se mantuvieron en la categoría de pasivos financieros a costo amortizado.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(Véase página siguiente)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía mantiene únicamente activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las cuentas por cobrar comerciales.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados".

Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Inversiones mantenidas al vencimiento:** Corresponden a Certificados de Depósito, que, en lo posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros ingresos, neto", cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.
- ii) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado (no generan intereses) tiene un vencimiento de 60 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

- iii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas**: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por transacciones comerciales son recuperables en el corto plazo. Se reconocen al costo amortizado que fundamentalmente corresponde al valor nominal y no generan intereses. Las transacciones de vencimiento se registran a su valor nominal que no difieren del valor razonable y no generan intereses.

b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Obligaciones financieras**: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Gastos Financieros, neto”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiero separado, bajo el rubro “Intereses por pagar”.
- ii) **Emisión de obligaciones**: Comprenden los títulos valores emitidos por la Compañía (incluido los Papeles Comerciales), con la finalidad de captar recursos a mediano y largo plazo para capital de trabajo. Fueron colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. Las obligaciones por pagar se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción, posteriormente se miden a su costo amortizado.
- iii) **Proveedores**: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar corrientes no generan intereses y se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.
- iv) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas**: Corresponden a obligaciones principalmente por préstamos y financiamientos recibidos de Compañías relacionadas, para financiar capital de trabajo, los cuales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, se liquidan en un plazo promedio de 90 días. Estas transacciones son equiparables a realizadas con terceros.

2.8.3 Deterioro de activos financieros

La compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del crédito para las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Los activos financieros son evaluados con indicadores de deterioro al final de cada ejercicio. Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros han sido impactados.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultades financieras significativas de un deudor o grupo de un cliente.
- Incumplimiento en los pagos contractuales de los clientes
- Probabilidad de que el cliente entrara en quiebra o una reorganización financiera.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultado integral.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce en el estado de resultado integral.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en un modelo de pronóstico que proyecta la probabilidad de incumplimiento (no pago) o deterioro en un lapso determinado. A cada factura/documento se le asigna una probabilidad individual de no pago que se calcula desde un modelo involucrando variables sociodemográficas y de comportamiento interno.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han pagado o cancelado, o haya expirado.

2.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor.

Comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios.

Medición inicial: Los costos de urbanización y villas, se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos a la fecha de terminación de las obras. Los inventarios de productos terminados se miden por su costo, el cual incluye: costo de obra, precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición Posterior: El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para llevar a cabo la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

Los costos correspondientes a la construcción de los proyectos son registrados en el rubro de inventarios debido a que se cuenta con documentación soporte apropiada de dichas activaciones, las cuales incluyen todos los costos de honorarios por la construcción del proyecto, estudios preliminares de ingeniería y obra civil, licencias y permisos de funcionamiento, costos financieros, reducciones por desistimiento de compras, entre otros.

Los costos de construcción se acumulan hasta la posterior entrega de los inmuebles a los beneficiarios. Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

2.10 Propiedades, mobiliarios y equipos, neto

a) Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, mobiliarios y equipos se medirán inicialmente por su costo. Las propiedades, mobiliarios y equipos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición 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.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado.

b) Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo:

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, mobiliarios y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor (excepto por los bienes inmuebles, que se miden a su valor razonable).

Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Propiedades, muebles y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Método de revaluación:

Después del reconocimiento inicial, los edificios son presentados a sus importes revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de los edificios se reconocen en otros resultados integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, mobiliarios y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la empresa. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde la cuenta de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del periodo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, mobiliarios y equipos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias.

c) Depreciación

La depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de 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 equipos y mobiliarios al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades, mobiliarios y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo a las políticas de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Tiempo</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	30 años	3%
Instalaciones	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipos electrónicos	3 años	33%

d) Retiro o venta de Propiedades, mobiliarios y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un equipo y mobiliario es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.11 Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. 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 obtendría de su venta o su valor en uso.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.12 Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero 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 valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al valor razonable menos las pérdidas por deterioro si las hubiere, por medio de valoraciones periódicas a ser realizados por peritos independientes debidamente registrados y calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados. Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como equipos y mobiliarios, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas. Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como Propiedades, mobiliarios y equipos, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

2.13 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.14 Beneficios sociales

2.14.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado corresponden principalmente a:

- i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.14.2 Beneficios de largo plazo - Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por las leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía.

Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 5.37% (2023: 5.24%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del Estado Americano. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Además, el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

(Véase página siguiente)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados 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.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

2.15 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.16 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

2.17 Pasivos de Contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la compañía ha recibido un pago por parte de su cliente.

La compañía presenta los siguientes pasivos de contratos:

Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de sus clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte de la compañía.

(Véase página siguiente)

Ingresos diferidos: estos ingresos diferidos constituyen principalmente al cobro anticipado de los valores determinado en los contratos. Estos contratos tienen un plazo de vigencia de principalmente de 60 meses. La compañía transfiere estos valores a resultados mensuales por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

2.18 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos. Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los bienes provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la compañía, según se describe a continuación:

- Ventas de bienes: La generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de las unidades inmobiliarias. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse y no existen obligaciones incumplidas que puedan afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los productos han sido transferidos, al igual que los riesgos de obsolescencia y el cliente ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte los productos de acuerdo al contrato de venta y que la Compañía tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación.

- Ventas de servicios: Los ingresos provenientes de servicios, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del año (método del porcentaje de terminación) y a los arriendos de las unidades de negocio.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.19 Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, y cambios en la evaluación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos de actualización del valor presente de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidos en los activos financieros.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando un método de interés efectivo.

2.20 Reservas

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Facultativa: La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

2.21 Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades acumuladas y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”: La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

3. Administración de riesgos

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgos de capital, y riesgos financieros medioambientales.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza la Gerencia General, la misma no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, negociaciones de pasivos, entre otros.

a) Estrategia de administración de riesgos financieros medioambientales

Las operaciones de la Compañía son consideradas como actividades de impacto moderado y riesgo ambiental relativos a cambios climáticos o aspectos medioambientales.

Dado que la Compañía se encuentra en el sector de la construcción, posee políticas y buenas prácticas sostenibles en el uso de sus recursos y capital de trabajo. La Compañía cuenta con normas y certificaciones ambientales para el manejo adecuado y correcto de sus equipos y maquinarias.

b) Riesgo Crediticio

La Compañía es responsable de la gestión y análisis de riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

Efectivo en bancos y activos financieros

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (i)</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Produbanco S.A.	AAA / AA+	AAA / AA+
Banco Bolivariano S.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-

- (i) Datos obtenidos de la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros al 30 de septiembre del 2024 y 31 de diciembre del 2023, respectivamente.

Cuentas por cobrar comerciales

Las facturaciones por las ventas locales son realizadas a clientes con un comportamiento aceptable de los créditos concedidos y con un nivel de referencias de primer nivel. No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Gerencia Financiera de la Compañía es responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de la liquidez de la Compañía.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y monitoreando constantemente los flujos de efectivo proyectados y reales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre de 2024	Menos de 1 año	Más de 1 año
Obligaciones Financieras	12,132,278	574,578
Emisiones de obligaciones	486,146	2,195,063
Cuentas por pagar comerciales	1,521,357	320,156
Al 31 de diciembre de 2023	Menos de 1 año	Más de 1 año
Obligaciones Financieras	4,236,650	6,000,000
Emisiones de obligaciones	1,997,036	-
Cuentas por pagar comerciales	692,170	328,427

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta requerimientos externos de capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período de balance era el siguiente:

	2024	2023
Total deudas con terceros	23,880,304	19,153,051
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,054,562)	(764,304)
Deuda neta	22,825,742	18,388,747
Total patrimonio	6,345,259	6,464,679
Capital total	29,171,001	24,853,426
Ratio de apalancamiento	78.25%	73.99%

El nivel endeudamiento incrementado se debe principalmente a las obligaciones financieras y emisiones de obligaciones adquiridas por la compañía para capital de trabajo, y con proveedores, los cuales están soportados con presupuestos y flujos proyectados de negociaciones con clientes que cubrirán dichas obligaciones.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador.

4. Instrumentos Financieros

4.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2024</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2023</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	1,054,562	-	764,304	-
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	-	100,000	-
Clientes no relacionados	1,279,245	-	2,545,112	-
Relacionados por cobrar	2,298,523	-	2,607,332	-
Total activos financieros	4,632,330	-	6,016,748	-
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras	12,132,278	574,578	4,236,650	6,000,000
Emisiones de obligaciones	486,146	2,195,063	1,997,036	-
Proveedores no relacionados	1,521,357	320,156	692,170	328,427
Relacionados por pagar	1,857,143	540,508	1,171,377	1,031,627
Total pasivos financieros	15,996,924	3,630,305	8,097,233	7,360,054

4.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, así como las emisiones de obligaciones, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengán tasas de interés de mercado.

5. Costo Amortizado - Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Composición:

(Véase página siguiente)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caja	2,030	3,196
<u>Cuentas corrientes:</u>		
Banco Internacional S.A. (1)	766,148	395,242
Banco General Rumiñahui S.A. (1)	201,212	155,922
Banco Pichincha C.A. (1)	7,381	114,659
Banco Produbanco S.A. (1)	24,220	2,722
Banco Bolivariano S.A. (1)	34,914	52,957
Banco de Guayaquil S.A. (1)	18,657	39,606
	<u>1,054,562</u>	<u>764,304</u>

- (1) Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses, y no poseen restricción para su uso. Véase además Nota 2.7.

6. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	100.000
	<u>-</u>	<u>100.000</u>

Al 31 de diciembre del 2023, correspondía a un Certificado de Ahorro a plazo fijo, suscrito con Mutualista Pichincha, con una tasa de interés anual devengada del 7.25% a un plazo de 91 días. Durante el año 2024, estos valores fueron liquidados y reintegrados en las cuentas corrientes de la compañía con el correspondiente rendimiento devengado y cobrado.

7. Costo Amortizado – Clientes no relacionados

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Clientes locales (i)	1,331,057	2,566,872
(-) Deterioro acumulado de créditos incobrables (ii)	(51,812)	(21,760)
Total	<u>1,279,245</u>	<u>2,545,112</u>

Las cuentas por cobrar clientes no relacionados corresponden a:

- i) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, incluyen saldos por cobrar por la venta de unidades inmobiliarias, así como de concesiones de los locales de la Plaza comercial “Romería Plaza”, las cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses

(Véase página siguiente)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vencidas:		
De 1 a 90 días	1,141,040	2,367,559
De 91 a 180 días	18,329	37,890
De 181 a 360 días	22,746	28,794
Más de 360 días	148,942	132,629
	<u>1,331,057</u>	<u>2,566,872</u>

- ii) La Compañía realizó una revisión de la política de provisión por incobrabilidad de acuerdo a los requerimientos establecidos en la NIIF 9 con respecto al deterioro de activos financieros.

Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, y el análisis de las pérdidas crediticias esperadas, la compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre del 2024, es suficiente. Véase además Nota 2.8.3.

A continuación, un detalle del movimiento:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	21,760	45,257
(más) Provisión del año	48,996	16,055
(menos) Bajas de cartera y/o reversiones	<u>(18,944)</u>	<u>(39,552)</u>
Saldo Final	<u>51,812</u>	<u>21,760</u>

8. Impuestos por recuperar

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IVA en compras (1)	1,003,633	-
Retenciones en la fuente de IVA	4,767	3,661
	<u>1,008,400</u>	<u>3,661</u>

Corresponden a valores que la Compañía utilizará como crédito tributario en declaración mensual de IVA.

- (1) Corresponde al IVA en compras sujeto a recuperación por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios "Prados". A la fecha de este informe, el Servicio de Rentas Internas resolvió a favor de la compañía la devolución del IVA en compras por un monto de US\$ 252.887, correspondientes a los meses de enero a mayo del 2024.

9. Otras cuentas por cobrar no comerciales

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anticipos a proveedores (1)	132,180	917,552
Deudores varios (2)	113,768	113,768
Empleados por cobrar	8,684	20,426
	<u>254,632</u>	<u>1,051,746</u>

(Véase página siguiente)

- (1) Corresponden principalmente a valores entregados para la realización de obras en los proyectos inmobiliarios ubicados en el km. 1.8 de la Av. Narcisa de Jesús, los mismos que se liquidan en el corto plazo contra la respectiva documentación y no generan intereses.

A continuación, un detalle:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inproel S.A.	59,633	109,985
Instalaciones Electromecánicas S.A.	5,745	380,903
IT Servicios y Consultoría ITSC S.A.	3,560	42,238
Materiales de Vivienda Mavisa S.A.	-	247,348
Otros menores	63,242	137,078
	<u>132,180</u>	<u>917,552</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde principalmente a anticipos entregados a Hormigonera Guayaquil S.A. por US\$ 112.203 para la adquisición de materiales de construcción que son utilizados en los proyectos inmobiliarios; se estima liquidarlos en el corto plazo y no devengan intereses.

10. Inventarios

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Inventario en Construcción</u>		
Terrenos (1)	4,914,907	4,172,185
Obras en curso (2)	12,544,777	10,357,084
<u>Inventario disponible para la venta</u>		
Prados	2,164,755	1,102,470
Condominios	97,501	318,314
Romería Plaza	221,884	221,883
	<u>19,943,824</u>	<u>16,171,936</u>

- (1) Corresponde a terrenos donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios de la Urbanización Romareda US\$ 72.563 (2023: US\$ 79.218), Nexus US\$ 790.255 (2023: US\$ 911.884), Los Prados US\$ 4.052.089 (2023: US\$ 3.181.083).

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de inventarios incluye US\$ 2.300.781 (2023: US\$ 2.861.130) como activos pignorados, mismos que garantizan las obligaciones financieras. Véase además Nota 16 y 17.

- (2) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde principalmente a los costos por ejecución de los proyectos inmobiliarios: Nexus por US\$ 1.706.089 (2023: US\$ 2.104.905), Romareda por US\$ 154.411 (2023: US\$ 230.096), La Riada por US\$ 157.365, Cimabela por US\$ 9.297, y los Prados por US\$ 10.517.615 (2023: US\$ 8.022.083).

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de sus operaciones, menos los gastos de venta variables. Véase nota 2.9

11. Propiedades de Inversión

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Edificios medidos al costo	4,697,157	4,407,824
Edificios medidos al Valor razonable	<u>398,846</u>	<u>398,846</u>
	<u>5,096,003</u>	<u>4,806,670</u>

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde al inmueble de la Plaza Comercial “Romería Plaza”, ubicada en el Km. 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús.

Durante el año 2024, la compañía reclasificó de sus inventarios disponible para la venta a la cuenta de Propiedades de Inversión, 3 departamentos ubicados en el Condominio Romareda, a un valor de US\$ 289.333, el cual está destinado para el alquiler. Así mismo, durante el año 2024, no se determinó ajuste por medición del valor razonable para las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión están valorados al valor razonable. Véase además Nota 2.12.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de propiedades de inversión no se encuentra en garantía, producto de las obligaciones financieras.

12. Derechos Fiduciarios

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Derechos Fiduciarios "Fideicomiso Inmobiliario Cimabella"	<u>877,202</u>	<u>-</u>
	<u>877,202</u>	<u>-</u>

A continuación, un detalle del movimiento:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	-	-
(más) Aporte inicial	5,000	-
(más) aportes de capital	508,800	-
(más) reclasificación	336,451	-
(más) otros aportes	<u>26,951</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>877,202</u>	<u>-</u>

Corresponde a derechos fiduciarios adquiridos producto del Proyecto Urbanístico “Cimabela”, el cual comprende principalmente a los aportes realizados por la compañía Investeam como Beneficiaria Principal o Constituyente Promotor. Véase además Nota 30.

13. Propiedades, mobiliarios y equipo, neto

La composición y movimiento de las Propiedades, mobiliarios y equipos fueron como sigue:

(Véase página siguiente)

	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos electrónicos	Total
<u>Costo</u>					
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	655,271	265,191	64,711	119,099	1,104,272
Adiciones	-	-	-	21,239	21,239
Bajas y/o transferencias	-	-	-	(1,145)	(1,145)
Saldo al 31 de Diciembre del 2023	655,271	265,191	64,711	139,193	1,124,366
Adiciones	-	-	-	18,615	18,615
Bajas y/o transferencias	-	-	-	(3,735)	(3,735)
Saldo al 31 de Diciembre del 2024	655,271	265,191	64,711	154,073	1,139,246
<u>Depreciación Acumulada</u>					
Saldo al 31 de Diciembre del 2022	(232,562)	(171,402)	(51,860)	(98,001)	(553,825)
Depreciación del año	(21,821)	(24,482)	(4,783)	(10,017)	(61,103)
Bajas y/o transferencias	-	-	-	86	86
Saldo al 31 de Diciembre del 2023	(254,383)	(195,884)	(56,643)	(107,932)	(614,842)
Depreciación del año	(21,821)	(24,482)	(4,783)	(7,474)	(58,560)
Saldo al 31 de Diciembre del 2024	(276,204)	(220,366)	(61,426)	(115,406)	(673,402)
Valor neto en libros al 2024	379,067	44,825	3,285	38,667	465,844

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo neto de Edificios, se encuentra gravado y garantizando las obligaciones financieras.

Véase además Nota 2.10, 16 y 17.

14. Otros activos no corrientes

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Derechos Hereditarios	624,241	-
	<u>624,241</u>	<u>-</u>

Corresponde al aporte de terreno del Lote N°14 por parte de los señores Acosta (Herederos), para el desarrollo de otras fases del proyecto inmobiliario "Prados".

15. Saldos y Transacciones con compañías y partes relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2024 y 2023 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Relacionadas por cobrar</u>				
Summa Proyectos S.A.	Cliente	Anticipos (3)	2,177,459	2,185,987
Alfredo Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	-	235,285
Summa Proyectos S.A.	Cliente	Comercial	120,834	185,830
Nay Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	115	115
Lily Arellano Samaniego	Cliente	Comercial	115	115
			<u>2,298,523</u>	<u>2,607,332</u>
<u>Relacionada por pagar corto plazo</u>				
Summa Proyectos S.A.	Proveedor	Comercial	165,465	191,123
Summa Proyectos S.A.	Proveedor	Préstamos	742,337	442,337
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	54,243	54,156
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Dividendos (4)	338,763	254,808
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Préstamos	27,478	-
Nay Arellano Samaniego	Proveedor	Préstamos	50,000	-
Summa Proyectos S.A.	Proveedor	Fondo garantía	345,557	238,729
Alfredo Arellano Párraga	Proveedor	Comercial	109,816	203,947
Julio Arellano Matamoros	Proveedor	Comercial	23,484	25,006
			<u>1,857,143</u>	<u>1,410,106</u>
<u>Relacionada por pagar largo plazo</u>				
Summa Proyectos S.A. (1)	Proveedor	Comercial	340,165	817,755
Ing. Luis Córdova Astudillo (2)	Accionista	Comercial	200,343	213,872
			<u>540,508</u>	<u>1,031,627</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde a canjes en la cual los proveedores entregan a SUMMA PROYECTOS S.A. bienes y servicios, y éstos reciben a cambio de por parte de INVESTEAM S.A. viviendas terminadas.

- (2) Corresponde a un préstamo con un plazo de 2 años, y devenga un interés del 7% anual.
- (3) Corresponden a anticipos a desembolsos para los avances de las obras para el proyecto de los Prados. Véase además nota 26.
- (4) Corresponden a la distribución de dividendos que se encuentran pendientes de pago.

A continuación, se detallan las principales transacciones que se efectuaron entre las relacionadas al 31 de diciembre del 2024 y 2023:

		<u>Ventas</u>		<u>Compras</u>	
	<u>Relacionada</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Ingreso</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Costo Venta</u>
2024					
Comercial	Summa Proyectos C.A.	17,456	0.12%	-	-
Trabajos de construcción	Summa Proyectos C.A.	-	-	6,130,906	69%
Dirección técnica	Summa Proyectos C.A.	-	-	1,027,443	12%
Reembolsos	Summa Proyectos C.A.	8,636	0.06%	3,186,961	36%
Otros	Summa Proyectos C.A.	-	-	266,362	3%
Asesoría Técnica	Ing. Luis Astudillo C.	-	-	144,444	2%
		<u>26,092</u>		<u>10,756,116</u>	
	<u>Relacionada</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al</u>
2023					
Comercial	Summa Proyectos C.A.	31,069	0.19%	-	-
Trabajos de construcción	Summa Proyectos C.A.	-	-	5,270,022	46%
Dirección técnica	Summa Proyectos C.A.	-	-	890,823	8%
Reembolsos	Summa Proyectos C.A.	-	-	3,025,430	26%
Otros	Summa Proyectos C.A.	-	-	275,030	2%
Asesoría Técnica	Ing. Luis Astudillo C.	-	-	144,444	1%
		<u>31,069</u>		<u>9,605,749</u>	

16. Costo Amortizado - Obligaciones Financieras

Composición:

	2024	2023
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>		
Préstamos bancarios (1)	11,354,944	3,395,463
Obligaciones con terceros (2)	696,240	748,786
Intereses por pagar	73,371	79,495
Tarjetas de crédito	7,723	12,906
	<u>12,132,278</u>	<u>4,236,650</u>
<u>Deuda largo plazo</u>		
Préstamos bancarios (1)	574,578	6,000,000
	<u>574,578</u>	<u>6,000,000</u>

(Véase página siguiente)

- (1) Obligaciones garantizadas con activos de propiedad de la Compañía. Un resumen de las obligaciones es el siguiente:

2024:

	% Interés anual		Saldos		
	Vencimiento	Corriente	Largo plazo	Garantías	
Bancos locales	9.99% - 12.43% Hasta el 2027	11,354,944	574,578	(i)	

2023:

	% Interés anual		Saldos		
	Vencimiento	Corriente	Largo plazo	Garantías	
Bancos locales	8.95% - 9.76% Hasta el 2027	3.395.463	6.000.000	(i)	

- (i) Estos préstamos están garantizados con hipotecas abiertas sobre propiedades e inventarios de la compañía, y con garantías personales. Véase además notas 10 y 13.
- (2) Corresponden los préstamos con terceros para financiar capital de trabajo, los cuales devengan una tasa de interés entre el 7% al 10% anual, se encuentran respaldados con pagarés y la respectiva tabla de amortización, cuyos vencimientos es a un año.

17. Costo Amortizado - Obligaciones Emitidas

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>			
Obligaciones emitidas (i)	445,872	1,990,900	(ii)
Intereses por pagar	40,274	6,136	
	<u>486,146</u>	<u>1,997,036</u>	
<u>Deuda largo plazo</u>			
Obligaciones emitidas (i)	2,195,063	-	
	<u>2,195,063</u>	<u>-</u>	

A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

2024

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
II	Emisión	30/12/2024	1827	9.00%	C	10,463	10,463
II	Emisión	18/12/2024	1839	9.00%	C	150,001	150,001
II	Emisión	7/11/2024	1880	9.00%	C	150,001	150,001
II	Emisión	31/1/2024	2161	9.00%	C	1,000,000	962,500
II	Emisión	24/12/2024	1833	9.00%	C	21,783	21,783
II	Emisión	18/9/2024	1930	9.00%	C	301,048	297,188
II	Emisión	31/12/2024	1826	9.00%	C	37,798	37,798
II	Emisión	26/6/2024	2014	9.00%	C	400,003	389,876
II	Emisión	24/4/2024	2077	9.00%	C	500,000	481,250
II	Emisión	20/11/2024	1867	9.00%	C	50,001	50,001
II	Emisión	17/12/2024	1840	9.00%	C	90,074	90,074
						<u>2,711,172</u>	<u>2,640,935</u>

2023

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	20/12/2019	1800	8.00%	B	100,000	52,000
I	Emisión	20/12/2019	1800	8.00%	B	1,500,000	780,000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8.00%	B	500,000	260,000
I	Emisión	24/12/2019	1797	8.00%	B	1,100,000	572,000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8.00%	B	30,000	15,600
I	Emisión	17/2/2020	1743	8.00%	B	500,000	260,000
I	Emisión	17/2/2020	1440	8.00%	A	270,000	51,300
						<u>4,000,000</u>	<u>1,990,900</u>

- (i) La Junta General de Accionistas de INVESTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 20 de octubre de 2023, autorizó que se realice la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 6,00 millones.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 6,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 21 de diciembre del 2023. El plazo de duración es hasta 1800 días clase C, en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 9% anual, el capital amortizable e intereses serán pagaderos trimestralmente. Los recursos captados serán utilizados 100% para capital de trabajo.

El 30 de octubre del 2024, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00015109, conceder una prórroga para colocar el monto pendiente de conformidad con la Oferta Pública. Al 31 de diciembre del 2024, queda un saldo pendiente de colocar por US\$ 3.288.828.

- (ii) La Junta General de Accionistas de INVESTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 07 de octubre de 2019, autorizó que se realice la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 4,00 millones.

(Véase página siguiente)

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 4,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 12 de diciembre del 2019, e inscrita bajo el No. 2019.G.01.002803 de fecha 16 de diciembre del 2019. El plazo de duración es hasta 1440 días clase A, y 1880 días clase B en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 8% anual, el capital es amortizable semestralmente con clase A, y B a partir de la fecha de emisión. La emisión tiene calificación AAA(-), según la calificadora de riesgo Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. al 30 de noviembre del 2022. Los recursos captados serán utilizados 78% para capital de trabajo y 22% restante para sustitución de pasivos mantenidos con instituciones financieras y terceros.

El saldo correspondiente a la primera emisión de obligaciones, fue cancelado en su totalidad durante el año 2024.

Las obligaciones emitidas se encuentran respaldadas por garantías generales de la Emisora, es decir, todos los activos no gravados ascienden a US\$ 30.214.705 (2023: US\$ 25.299.087), conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores.

18. Costo Amortizado – Proveedores no relacionados

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Corto plazo</u>		
Proveedores locales	<u>1,521,357</u>	<u>692,171</u>
	<u>1,521,357</u>	<u>692,171</u>
<u>Largo plazo</u>		
Otras cuentas por pagar	<u>320,156</u>	<u>328,427</u>
	<u>320,156</u>	<u>328,427</u>

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, incluye principalmente facturas por compra de bienes y servicios, las cuales tienen vencimiento promedio de 90 días y no devengan intereses.

19. Impuestos por Pagar

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Retenciones en la Fuente del IR	29,865	40,546
Retenciones en la Fuente del IVA e IVA ventas	126,946	43,293
Impuesto a la renta año anterior (1)	<u>124,677</u>	-
	<u>281,488</u>	<u>83,839</u>

Estos valores fueron cancelados al mes siguiente al Servicio de Rentas Internas de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

(1) Corresponde al saldo pendiente de pago del Impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2023, conforme al convenio de pago con el Servicio de Rentas Internas.

20. Beneficios Sociales

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beneficios sociales (1)	49,806	39,216
Participación a trabajadores en utilidades	117,940	320,420
	<u>167,746</u>	<u>359,636</u>

(1) Corresponde principalmente a décimo tercero, décimo cuarto y vacaciones. Véase además nota 2.14.

21. Pasivos del Contrato

Composición y detalle:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Proyecto Inmobiliario</u>		
Los Prados	4,500,743	3,570,993
Nexus	786,788	901,388
La Riada	76,126	126,030
La Romareda	48,431	47,898
La Romería Plaza	166,076	86,859
Otros	81,327	227,338
Concesión	59,870	66,215
	<u>5,719,361</u>	<u>5,026,721</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	5,659,491	4,960,506
No corriente	59,870	66,215
	<u>5,719,361</u>	<u>5,026,721</u>

Corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes, el cual representa el 30% de la cuota de entrada inicial del bien inmueble que pueden diferirse hasta 24 meses, así mismo los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta del inmueble. Véase además Nota 2.17.

22. Impuesto a la Renta

1. Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2022 al 2024 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

2. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales se compone de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto a la renta corriente (i)	204,974	482,687
Impuesto a la renta diferido	(23,783)	(26,324)
	<u>181,191</u>	<u>456,363</u>

- (i) La compañía al 31 de diciembre del 2024 se acoge al beneficio del crédito tributario por aportes patronales conforme a Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitida según R.O. No. 699, Quinto Suplemento, de 09-12-2024, y cuyo valor de deducción imputable al impuesto causado fue de US\$ 3.473.

3. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2024 y 2023 fueron los siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	668,327	1,815,712
<u>Diferencias Permanentes</u>		
Deducciones adicionales	(2,838)	-
Gastos no deducibles	96,140	69,607
Total Diferencias Permanentes	93,302	69,607
<u>Diferencias Temporarias</u>		
Jubilación Patronal y Desahucio	42,754	30,174
Otras diferencias temporarias	29,405	15,255
	<u>72,159</u>	<u>45,429</u>
Utilidad Gravable	833,788	1,930,748
Impuesto a la renta Causado 25%	208,447	482,687
Impuesto a la renta corriente	208,447	482,687

4. Impuesto a pagar

Durante el año 2024 y 2023, el Impuesto a la Renta fue pagado de la siguiente manera:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto a la renta corriente	208,447	482,687
(-) Crédito tributario impuesto a la renta	(16,172)	(14,697)
(-) Crédito tributario aportes patronales (i)	(3,473)	-
Impuesto a pagar	188,802	467,990

5. Impuestos diferidos

Un resumen del movimiento de los impuestos diferidos en el año, es el siguiente:

(Véase página siguiente)

	Saldo al inicio del año	Reconocido en Resultados	Saldo al fin del año
Año 2024			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	31,564	10,688	42,252
Deterioro de cartera (provisiones)	- 7,912	7,351	- 561
Total impuestos diferidos, (neto)	23,652	18,039	41,691
Pasivos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Revalorización de propiedades de inversión	- 248,965	5,743	- 243,222
Total impuestos diferidos, (neto)	- 248,965	5,743	- 243,222
	Saldo al inicio del año	Reconocido en Resultados	Saldo al fin del año
Año 2023			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	23,804	7,760	31,564
Deterioro de cartera (provisiones)	10,264	- 18,176	- 7,912
Total impuestos diferidos, (neto)	34,068	- 10,416	23,652
Pasivos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Revalorización de propiedades de inversión	- 285,705	36,740	- 248,965
Total impuestos diferidos, (neto)	- 285,705	36,740	- 248,965

6. Precio 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 empresa 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 US\$10,000,000 (Anteriormente, este umbral era de \$15 millones de dólares americanos, pero fue modificado mediante la Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 emitida en septiembre de 2023); si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre US\$3,000,000 y US\$10,000,000 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. Para 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.

(Véase página siguiente)

La Compañía ha efectuado durante los años 2024 y 2023 operaciones con partes relacionadas, superando el monto de US\$ 3.000.000 por lo cual estuvieron obligadas a presentar el anexo de operaciones con relacionadas.

7. Otros asuntos – Reformas Tributarias

Reformas tributarias emitidas en el 2024

Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitida según R.O. No. 699, Quinto Suplemento, de 09-12-2024

1. Crédito tributario para empleadores

Los empleadores que no hayan desvinculado a sus trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, y que los mantengan en las mismas o mejores condiciones laborales, podrán tomar un porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social pagado en dicho trimestre, como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta de 2024. El porcentaje se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tipo de institución	Porcentaje
Grandes empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	5%
Bancos medianos con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	10%
Bancos medianos con ingresos brutos inferiores entre octubre 2024 y octubre 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	15%
Bancos pequeños con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	20%
Bancos pequeños con ingresos brutos inferiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	25%
Todas las demás instituciones del sistema financiero y del sector financiero popular y solidario	
Medianas empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	30%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	35%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	40%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	45%

Los bancos catalogados como grandes no podrán acogerse a este beneficio. El valor del crédito no podrá superar el valor del impuesto causado del ejercicio fiscal 2024.

2. Plan excepcional de pagos

El Servicio de Rentas Internas podrá aceptar planes de pago de hasta 12 respecto de impuestos retenidos o percibidos que se encuentren en mora al 31 de octubre de 2024. La solicitud deberá presentarse hasta el 7 de febrero de 2025.

3. Extinción de obligaciones

El Director del Servicio de Rentas Internas, y facultativamente las administraciones tributarias seccionales, declararán extintas las obligaciones tributarias firmes cuyo valor, incluyendo tributo, intereses y multas, no supere US\$460 por contribuyente. Esto aplicará si la obligación se encuentra en mora al menos un año y la administración tributaria haya iniciado un proceso de cobro.

4. Condonación de Impuesto a la Renta

Se condona el pago del impuesto a la renta de los ejercicios 2022 y 2024 para los contribuyentes sujetos al Régimen RIMPE-Negocio Popular.

5. Ingresos por la venta ocasional de inmuebles

Se considerará como ingreso exento de impuesto a la renta el proveniente de la enajenación ocasional de inmuebles por personas naturales o jurídicas, siempre que no se exceda de 2 enajenaciones de inmuebles por año.

6. Seguridad social

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) no iniciará procedimientos coactivos hasta el 28 de febrero del 2025. Aquellos procesos en marcha también se suspenderán por el mismo plazo.

Las obligaciones por concepto de aportes correspondientes a noviembre y diciembre del 2024 no generarán responsabilidad patronal siempre que sean canceladas durante los 90 días siguientes de constituirse en mora y que sea solicitado por el empleador.

Decreto Ejecutivo No. 411 de 4 de octubre de 2024

Se 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).

Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, emitida según R.O. No. 525, Suplemento, de 25-03-2024

Dicha Ley busca una reactivación del sector turístico a través de la aplicación de medidas tributarias y económicas, para enfrentar la grave crisis que afronta el sector, dentro de la reforma entra las más importantes son los beneficios tributarios y reducir la tarifa general del IVA al 8% para la prestación de los servicios o actividades turísticas durante los feriados nacionales o locales, y los días sábado y domingo que los precedan o sigan, sin superar en cada año 12 días en total

Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, emitida según R.O. No. 516, Suplemento de 12-03-2024

- Impuesto al Valor Agregado (IVA): Se fija en un 13% (no mayor al 15%). Así mismo, se establece una reducción del 5% del IVA para las transferencias locales de materiales de construcción.

- Impuesto a la Salida de Divisas: Incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) de 3,5% a 5%.
- Contribución Temporal de Seguridad (CTS): El objeto de este impuesto es establecer una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con el fin de proveer recursos al Estado para enfrentar el Conflicto Armado Interno u otra medida sustitutiva con el mismo objeto y efecto.

El impuesto se estableció en un 3.25% sobre las Utilidades gravadas declaradas en el formulario de impuesto a la renta del periodo 2022; los cuales serán declaradas y pagaderas por una única vez antes del 31 de marzo de 2024 y 2025, según lo establecido por el Servicio de Rentas Internas.

Adicional, durante el año 2024 se han emitido otras leyes de índole social laboral, ambiental y de lavado de activos, como son:

- Ley Orgánica para impulsar la iniciativa privada en la generación de energías, emitida mediante R.O. No. 673, Octavo Suplemento, de 28-10-2024.
- Ley Orgánica de Prevención, Detección y Combate del Delito de Lavado de Activos y de la Financiación de otros Delitos, emitida mediante R.O. No. 610, 4° Suplemento, de 29-07-2024.
- Ley Orgánica Reformatoria para la Erradicación de la Violencia y el Acoso en todas las modalidades de Trabajo, emitida mediante R.O. No. 559, Suplemento, de 16-05-2024.

Ley Orgánica de Competitividad Energética, emitida según R.O. No. 475, segundo Suplemento del 11-01-2024

- Los contribuyentes que paguen total o parcialmente las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023, gozarán de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos respecto del capital pagado. Para el efecto, el pago deberá realizarse hasta el 31 de julio de 2024.
- Entre otras reformas.

Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000022 del 06-06-2024

- La presente resolución tiene por objeto emitir las normas para la aplicación y regulación de la cuantía de las sanciones pecuniarias por la comisión de las contravenciones previstas en artículo innumerado agregado luego del artículo 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tanto por la no entrega de comprobantes de entrega o la no transmisión en los plazos previstos, cuyas multas ascienden hasta 30 remuneraciones básicas unificadas.

El Administración de la Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

23. Otras cuentas por pagar

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Acreedores varios	10,428	10,428
Deudas sociales IESS	23,487	17,346
Garantías recibidas	3,244	3,244
Otras cuentas por pagar (1)	177,221	40,235
	<u>214,380</u>	<u>71,253</u>

(1) Corresponden a valores pendientes de devolución a los clientes por la resciliación de contratos. Estos valores no devengan intereses y se liquidan en un plazo no mayor a 90 días.

24. Beneficios definidos

El saldo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2024 y 2023 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2024 y 2023 se encontraban prestando servicios a la Compañía. A continuación, un detalle de su composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Jubilación Patronal	134,549	107,592
Bonificación por Desahucio	67,542	59,641
	<u>202,091</u>	<u>167,233</u>

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales tanto para la jubilación patronal como el desahucio, son las siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tasa de descuento	5.37%	5.24%
Tasa de incremento salarial corto plazo	2.30%	3.00%
Tasa de incremento salarial largo plazo	1.33%	1.33%
Tasa rotación promedio	11.60%	15.00%

Jubilación Patronal

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	107,592	86,975
Costo laboral del servicio actual	22,760	17,998
Costo financiero	5,639	5,010
Pérdidas (ganancias) actuariales	1,491	4,871
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2,933)	(7,262)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>134,549</u>	<u>107,592</u>

Bonificación por Desahucio

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	59,641	47,209
Costo laboral del servicio actual	14,540	7,646
Costo financiero	3,125	2,719
Pérdidas actuariales	(6,642)	5,449
Beneficios pagados	<u>(3,122)</u>	<u>(3,382)</u>
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>67,542</u>	<u>59,641</u>

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales.

25. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2024, el capital social de la compañía INVESTEAM S.A., está conformado por 300.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una. A continuación, un detalle de su composición accionaria:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor US\$</u>
Córdova Astudillo Luis Fernando	231,750	231,750
SISBROCORP C. LTDA.	<u>68,250</u>	<u>68,250</u>
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>

26. Ingresos y Costos de Venta

Composición:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>Ventas</u>	<u>Costos de Venta</u>	<u>Ventas</u>	<u>Costos de Venta</u>
Parque de Negocios Nexus	1,108,480	769,020	3,348,093	2,249,979
Unidades habitacionales "La Riada"	217,710	142,423	798,469	540,732
Condominios "Romareda"	-	-	140,448	103,022
Fideicomiso "Cimabela" (1)	467,038	-	-	-
Urbanización "Los Prados"	11,505,303	7,929,288	17,220,267	13,118,010
Prestación de servicios	<u>675,853</u>	<u>-</u>	<u>587,330</u>	<u>-</u>
	<u>13,974,384</u>	<u>8,840,731</u>	<u>22,094,607</u>	<u>16,011,743</u>

(1) Véase además Nota 30.

Véase además nota 2.18.

27. Gastos Operacionales y Administrativos

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Sueldos, beneficios sociales e IESS	989,113	1,020,053
Participación a trabajadores en utilidades	117,940	320,420
Honorarios profesionales y servicios prestados	277,714	241,268
Alícuotas - expensas	65,289	109,234
Depreciaciones y amortizaciones	60,634	63,670
Seguros	60,871	120,928
Publicidad	221,387	314,562
Mantenimiento y reparaciones	196,495	123,012
Impuestos, tasas y contribuciones	17,166	54,354
Servicios básicos y comunicaciones	152,661	124,060
Deterioro de cartera (Véase Nota 7)	48,996	16,055
Seguridad	441,929	290,321
Otros menores	579,350	530,884
	<u>3,229,545</u>	<u>3,328,822</u>

Véase además Nota 2.18.

28. Gastos financieros

Composición:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses por obligaciones (1)	1,536,184	1,096,176
Pérdida en venta de títulos valores	105,431	-
Comisiones y gastos por colocación bursátil	123,926	4,043
Comisiones y gastos bancarios	5,446	6,700
Otros gastos financieros	25,688	33,074
	<u>1,796,675</u>	<u>1,139,993</u>

(1) Corresponden principalmente a los intereses devengados y pagados por las obligaciones financieras, y por las emisiones de obligaciones. Véase además Nota 16 y 17.

29. Otros Ingresos (egresos), neto

Composición:

(Véase página siguiente)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Intereses ganados	20,410	2,623
Intereses cobrados	12,111	22,381
Resciliación de contratos (1)	256,798	92,629
Otras Alícuotas/expensas	190,438	108,202
Otros ingresos	<u>115,519</u>	<u>21,512</u>
	595,276	247,347
<u>Otros egresos</u>		
Intereses fiscales	(5,883)	(45,686)
Contribuciones	<u>(28,499)</u>	<u>-</u>
	(34,382)	(45,686)
	<u>560,894</u>	<u>201,661</u>

(1) Corresponde a los ingresos administrativos y legales devengados producto de la resciliación de los contratos de compraventa. Véase además Nota 23.

30. Contratos

Fideicomiso Inmobiliario Cimabela

- Fecha contrato: El 29 de agosto del año 2024
- Comparecientes: intervienen el señor Luis Fernando Córdova Astudillo, en su calidad de gerente general y representante legal de la compañía INVESTEAM S.A, quien se denominará como CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIA PRINCIPAL; la compañía NISSICORP S.A., representada por el señor Walter David Hanna González, en su calidad de gerente general, quien se denominará como CONSTITUYENTE APORTANTE UNO; los cónyuges señores Walter Alfredo Hanna Alvarado y Mercedes Eugenia González Lascano, por sus propios derechos y por los derechos que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, quienes se denominarán como CONSTITUYENTE APORTANTE DOS; y, la compañía FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A., representada por la señora Silvia Patricia Céleri Silva, en su calidad de gerente general, se denominará como la FIDUCIARIA.
- Beneficiarios:
 - La BENEFICIARIA PRINCIPAL tendrá derechos sobre el equivalente a la restitución del 100% de su aporte y adicionalmente ostentará derechos fiduciarios sobre los beneficios o utilidades que genere el proyecto en un 60%. Esta proporción también será aplicable para las obligaciones a cargo de los constituyentes y beneficiarios, así como de las pérdidas, en caso de producirse en el proyecto.

(Véase página siguiente)

- La BENEFICIARIA SECUNDARIA, la compañía NISSICORP S.A., tendrá derechos sobre el equivalente a la restitución del 100% de su aporte y adicionalmente ostentará derechos fiduciarios sobre los beneficios o utilidades que genere el proyecto en un 35%. Esta proporción también será aplicable para las obligaciones a cargo de los constituyentes y beneficiarios, así como de las pérdidas, en caso de producirse en el proyecto.
- La BENEFICIARIA SECUNDARIA, los señores Walter Alfredo Hanna Alvarado y Mercedes Eugenia González Lascano, tendrán derechos sobre el equivalente a la restitución del 100% de sus aportes y adicionalmente ostentarán derechos fiduciarios sobre los beneficios o utilidades que genere el proyecto en un 5%. Esta proporción también será aplicable para las obligaciones a cargo de los constituyentes y beneficiarios, así como de las pérdidas, en caso de producirse en el proyecto.
- Inmueble: Son los bienes inmuebles que los CONSTITUYENTES APORTANTES UNO y DOS transferirán al FIDEICOMISO, sobre los cuales se construirá el Proyecto Inmobiliario.
- Proyecto Inmobiliario: Conjunto de actividades de conceptualización, planificación, promoción, construcción y comercialización de una obra sobre un lote de terreno. Para el presente FIDEICOMISO, la obra consiste en un conjunto habitacional, a ser denominado Urbanización CIMABELA.
- Antecedentes: Los CONSTITUYENTES son titulares legítimos del derecho de dominio sobre los bienes que se detallan en el contrato. Los CONSTITUYENTES requieren desarrollar el Proyecto Inmobiliario CIMABELA, en la ciudad de Daule, provincia del Guayas, compuesto por 153 unidades habitacionales

El CONSTITUYENTE PROMOTOR transfiere al Fideicomiso la suma de US\$2.000.000, los cuales servirán para la apertura de una cuenta bancaria, gastos administrativos y recepción de recursos dinerarios por parte del Fideicomiso.

El CONSTITUYENTE APORTANTE UNO transfiere un inmueble (Lote K2), ubicado en la Hacienda San Antonio, Parroquia Satélite La Aurora, del Cantón Daule, provincia del Guayas.

El CONSTITUYENTE APORTANTE DOS transfiere un inmueble (Lote N), ubicado en la Hacienda San Antonio, Parroquia Satélite La Aurora, del Cantón Daule, provincia del Guayas.

Los bienes inmuebles aportados por los CONSTITUYENTES APORTANTE UNO y DOS, no poseen litigios, gravámenes y/o prohibiciones de enajenar

- Objeto del Fideicomiso: Tiene como objeto el desarrollo del Proyecto Inmobiliario sobre los bienes inmuebles transferidos por CONSTITUYENTES APORTANTES UNO y DOS, con aquellos recursos dinerarios aportados por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, así como aquellos recursos provenientes de créditos permitidos y contemplados en la normativa vigente del Mercado de Valores, y los recursos provenientes de los contratos de Promesas de Compraventa, una vez alcanzado el Punto de equilibrio.

(Véase página siguiente)

- Derechos Fiduciarios y Participación en las Utilidades del Proyecto: Los CONSTITUYENTES BENEFICIARIOS estarán facultados a: i) Recibir, tras la culminación del proyecto la devolución de sus aportes, sea en activos o en equivalente de dinero; y, ii) Recibir el porcentaje o proporción que cada uno corresponda de las utilidades o dividendos que se generasen tras la culminación del proyecto
- Plazo/duración: El contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Véase además Nota 12 y 26.

A continuación, se presenta un resumen de los principales contratos celebrados con sus proveedores:

Proveedor: SUMMA PROYECTOS C.A.

Fecha Contrato	Obra	Valor Contrato (US\$)	Fecha Entrega
24/9/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 9	545,813.44	24/1/2025
28/8/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 8	529,594.13	28/1/2025
25/7/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 7	489,847.27	25/12/2024
13/6/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 6	599,872.71	13/11/2024
16/5/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 5	565,084.75	16/9/2024
24/4/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 4	794,592.47	24/9/2024
7/2/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 2	726,079.84	5/7/2024
17/1/2024	Contrato de Obra Villas Etapa 3 Grupo 1	636,848.14	17/5/2024
15/4/2024	Relleno Sobreancho Etapa 3	148,884.23	14/10/2024
2/7/2024	Siembra de áreas verdes (incluye pasantes de tuberías) etapa 3	104,616.22	7/7/2025
27/6/2024	Cerramiento Mampostería Etapa 3 Cara interna	24,610.61	
1/5/2024	Cerramiento perimetral IMEXBRAMCAR	27,769.40	9/6/2024
13/3/2024	Movimientos de tierra Fase 1 Etapa 3	37,102.62	30/3/2024
18/1/2024	Club Social Etapa 3 fase 2	334,389.76	18/6/2024
19/2/2024	Muro de confinamiento en perímetro Etapa 3 (Fase I)	128,126.21	19/4/2024
7/5/2024	Totem	38,075.57	2/7/2024
16/9/2024	Cerramiento interno ETP3 G-01 AL G-06 (Colindan con vecino)	41,333.08	17/3/2025
2/9/2024	Cerramiento interno ET 3 G-01 AL G-06	129,334.06	3/3/2025
2/9/2024	Cerramiento Perimetral etapa 3-Fase 2	83,423.09	6/1/2025

31. Juicios

La Compañía no mantiene ningún litigio, trámite o procedimiento judicial o extrajudicial en contra o a favor de la misma que impacte de manera significativa al 31 de diciembre del 2024.

32. Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con la Ley de propiedad intelectual y derechos de autor.

33. Eventos Subsecuentes

Las elecciones presidenciales de Ecuador de 2025 se realizaron el 9 de febrero de 2025 para elegir al presidente y vicepresidente del Ecuador para el período 2025-2029. A la par de la primera vuelta se realizarán las elecciones legislativas en que se elegirán a los representantes al Parlamento Andino y los Asambleístas para el mismo período. Para el 13 de abril del 2025 está previsto se desarrolle la Segunda vuelta electoral.

Así mismo, y en adición a lo mencionado en la Nota 22(7), a la fecha de este informe se han emitido las siguientes Resoluciones:

Resolución No. C.D.688 del Consejo Directivo del IESS que contiene el Reglamento a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitido mediante R.O. No. 723 del 16 de enero del 2025, en lo relacionado al IESS

- Los empleadores podrán acceder al beneficio de evitar la responsabilidad patronal en aportes de noviembre y diciembre, previa solicitud.
- Se suspende la ejecución de procedimientos coactivos hasta el 28 de febrero de 2025, permitiendo a los empleadores regularizar sus obligaciones pendientes durante dicho periodo.
- Los valores retenidos en procedimientos coactivos podrán ser embargados únicamente cuando e coactivado lo solicite expresamente.
- El cruce de obligaciones con fondos de reserva procederá solo con aportes efectivamente pagados, mediante solicitud web para obligaciones patronales y física para otras obligaciones.

Reglamento a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 551 del 3 de marzo del 2025

- Agencia Nacional de Tránsito (ANT) condonará el 100% de intereses y multas de obligaciones pendientes hasta el 30 de junio de 2025, y a partir del 1 de julio de 2025, los contribuyentes deberán regularizar el pago de multas y recargos pendientes, conforme a la normativa vigente.
- Los intereses de créditos agroproductivos en mora, que estén en procesos de reestructuración o refinanciamiento, serán condonados conforme a la coordinación entre BanEcuador y el Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- Las entidades financieras públicas, privadas, populares y solidarias coordinarán con el Ministerio de Producción para evaluar condiciones y facilitar la reprogramación de obligaciones financieras de MIPYMES, emprendimientos y unidades artesanales afectadas por la crisis energética.
- Las MIPYMES, emprendimientos y unidades productivas artesanales deberán estar debidamente inscritas en registros oficiales como el Registro Único de MIPYMES (RUM), el Registro Único Artesanal (RUA) o el Registro Nacional de Emprendimiento (RNE) para acceder a los beneficios.

Adicionalmente, podrán acceder a:

- Programas de apoyo para acceso a mercados nacionales e internacionales destinados a la promoción de sus productos.
 - Asistencia técnica especializada para fortalecer su gestión empresarial.
 - Capacitación y formación en habilidades técnicas y blandas para el desarrollo empresarial.
- Se establece un crédito tributario para empresas que no desvinculen trabajadores entre octubre y diciembre de 2024, siempre que mantengan las mismas condiciones laborales y salariales. Además, para identificar el porcentaje de crédito tributario aplicable, se entenderá que los ingresos de un contribuyente son similares entre un periodo y otro, si son hasta un diez (10%) mayores o menores con relación al año de referencia; fuera de este rango, los ingresos se reputarán mayores o menores según corresponda.
- Dentro de los primeros 10 días, las entidades financieras y públicas deberán adecuar su normativa interna para aplicar las disposiciones de la ley; la SENESCYT deberá emitir lineamientos específicos para gestionar las solicitudes de remisión y convenios de pago; y, en un plazo máximo de 30 días, las entidades responsables deberán difundir los beneficios del reglamento a la ciudadanía.
- Se modifica el artículo 18 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, ampliando el alcance de la exoneración del impuesto a la renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realice en un solo acto y no forme parte del giro ordinario de negocio del contribuyente.

Aranceles impuestos por Estados Unidos de América

La Administración del Presidente de Estados Unidos, Donald Trump, ha anunciado una oleada de nuevos aranceles, para productos europeos, de México y Canadá (del 25%) y después a las importaciones chinas, que pasan de estar gravadas con un 10% a estarlo con el 20%, los cuales, pueden generar efectos indirectos a la economía del Ecuador, siendo estos inciertos y no cuantificables hasta la fecha de la emisión de los estados financieros.

En referencia a lo mencionado precedentemente, entre el 31 de diciembre del 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de abril del 2025) 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.

34. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 14 de abril del 2025 por el Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INVESTEAM S.A.

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

SECCION II

ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

PARTE 1:

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los señores Accionistas de

INVESTEAM S.A.

Guayaquil, 15 de Abril del 2025

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2024, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 15 de abril del 2025, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en la Parte 2 de esta Sección.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. 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. 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 sus operaciones y sus flujos de efectivo. 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 pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero. La información financiera suplementaria contenida en la parte 2 de esta Sección, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. INVESTEAM S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo 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, con relación al cumplimiento de las normas establecidas por el Consejo Nacional de Valores.
4. La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable).
5. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de INVESTEAM 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 el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 5, 6 y 13 de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

6. Este informe debe ser leído conjuntamente con el informe sobre los estados financieros auditados de INVESTEAM S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2024, mencionado en el párrafo 1.



José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

PARTE 2:

**INFORMACION FINANCIERA ACORDE AL CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES ESTABLECIDAS
EN EL TITULO II, SUBTÍTULO IV, CAPITULO IV, SECCIÓN IV, ARTICULO 5, 6 Y 13 DE LA
CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

INVESTEAM S.A.

1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LA SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS Art. 5. Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título II);

1.1 EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INVESTEAM S.A. por el período terminado al 31 de diciembre de 2024, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que debamos comentar. Ver además 2.2 siguiente.

1.2 REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

1.3 COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE. ABUSO DE INFORMACION PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES.

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos legales que ameriten ser mencionados.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA Art. 6. Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título II);

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Las actividades de la Compañía están reguladas principalmente por la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. Las funciones de vigilancia y control las realiza la Superintendencia de Compañías (Actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros), Organismo que en adición ejecuta la política general del mercado de valores dictada por el Consejo Nacional de Valores.

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores.

2.2 EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de INVESTEAM S.A. por el período terminado al 31 de diciembre de 2024, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control contable de la Compañía.

(Véase página siguiente)

Los resultados de nuestra revisión se reflejan en el Memorándum de control interno que se emitió por separado.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El plazo para la entrega del Informe de Obligaciones Tributarias vence el 31 de julio del 2025 y este informe se emitirá por separado. La Compañía ha cumplido con las siguientes obligaciones establecidas en las Normas Tributarias Vigentes:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS VIGENTES</u>			
• Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.	X		
• Conformidad con los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente y el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Provisión del Impuesto a la Renta, y pago del Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal.	X		
• Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía de Conformidad con las disposiciones legales.	X		

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

La compañía INVESTTEAM S.A. durante el año 2024 dio cumplimiento a las Obligaciones establecidas en la Ley de Compañías, la Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero), y a la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).

A continuación, los comentarios al cumplimiento de las Obligaciones establecidas por Ley:

- 1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral:** Se ha presentado los estados financieros semestrales a la Superintendencia de Compañías. Se presentó el 2do semestre el 31 de Enero del 2025.

2. **Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:** Los estados financieros auditados del año 2024 serán presentados hasta el 30 de abril del 2025.
 3. **Informe de la Administración:** Este Informe será presentado por la compañía en forma conjunta con los estados financieros auditados.
 4. **Informe de Comisario:** Este Informe será presentado por la compañía en forma conjunta con los estados financieros auditados.
 5. **La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro:** Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.
- 2.5 **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

Los comentarios de la Administración sobre las observaciones del año 2024 se encuentran incluidos en el Memorando de Control Interno.

3. **CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13 Sección IV. Capítulo IV. Subtítulo IV. Título III:**

3.1 **Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública:**

Los títulos se emitieron según las condiciones pactadas en el prospecto.

3.2 **Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:**

Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

La compañía mantiene registrado el siguiente saldo:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Obligaciones emitidas (i)	445.872	1.990.900
Intereses por pagar	40.274	6.136
	<u>486.146</u>	<u>1.997.036</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	-	1.997.036
No corriente	2.195.063	-
	<u>2.195.063</u>	<u>1.997.036</u>

(Véase página siguiente)

(i) A continuación, un detalle del saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2024:

2024

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
II	Emisión	30/12/2024	1827	9.00%	C	10,463	10,463
II	Emisión	18/12/2024	1839	9.00%	C	150,001	150,001
II	Emisión	7/11/2024	1880	9.00%	C	150,001	150,001
II	Emisión	31/1/2024	2161	9.00%	C	1,000,000	962,500
II	Emisión	24/12/2024	1833	9.00%	C	21,783	21,783
II	Emisión	18/9/2024	1930	9.00%	C	301,048	297,188
II	Emisión	31/12/2024	1826	9.00%	C	37,798	37,798
II	Emisión	26/6/2024	2014	9.00%	C	400,003	389,876
II	Emisión	24/4/2024	2077	9.00%	C	500,000	481,250
II	Emisión	20/11/2024	1867	9.00%	C	50,001	50,001
II	Emisión	17/12/2024	1840	9.00%	C	90,074	90,074
						2,711,172	2,640,935

2023

No. Emisión	Tipo	Fecha colocación	Días vencimiento	Tasa Interés	Clase	Monto nominal	Saldo por pagar
I	Emisión	20/12/2019	1800	8.00%	B	100,000	52,000
I	Emisión	20/12/2019	1800	8.00%	B	1,500,000	780,000
I	Emisión	23/12/2019	1797	8.00%	B	500,000	260,000
I	Emisión	24/12/2019	1797	8.00%	B	1,100,000	572,000
I	Emisión	11/2/2020	1749	8.00%	B	30,000	15,600
I	Emisión	17/2/2020	1743	8.00%	B	500,000	260,000
I	Emisión	17/2/2020	1440	8.00%	A	270,000	51,300
						4,000,000	1,990,900

Al 31 de diciembre del 2024 el saldo corresponde a la segunda emisión de obligaciones y al 31 de diciembre del 2023 el saldo corresponde a la primera emisión de obligaciones.

3.3 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 con fecha 12 de diciembre del 2019, aprobó la emisión de obligaciones por un monto de US\$ 4.000.000, bajo las siguientes condiciones:

Monto nominal original:	US\$ 4.000.000
Tasa de interés:	Tasa de interés fija anual del 8%
Plazo títulos:	1440 días para cupones Clase A, y 1880 días para cupones clase B. Base 30/360 días por año
Formas de pago:	Capital amortizable semestralmente con clase A, y para clase B a partir de la fecha de emisión

Durante el año 2020 se colocó el 100% de las emisiones de obligaciones. El destino de la presente emisión de obligaciones fue destinado en un 78% para financiar capital de trabajo (adquisiciones, compras, pago a proveedores, activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos), y el 22% restante para sustitución de pasivos con instituciones financieras y terceros.

Segunda Emisión de Obligaciones

La Junta General de Accionistas de INVESTEAM S.A., reunida en Guayaquil el 20 de octubre de 2023, autorizó que se realice la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo por un monto de hasta USD 6,00 millones.

La compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. Casa de Valores por USD 6,00 millones, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 21 de diciembre del 2023. El plazo de duración es hasta 1800 días clase C, en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 9% anual, el capital amortizable e intereses serán pagaderos trimestralmente. Los recursos captados serán utilizados 100% para capital de trabajo.

3.4 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de las emisiones de obligaciones realizadas:

Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

3.5 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores:

La emisión de obligaciones tiene una garantía general según el Art. 13 Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III. Según la información reportada al Consejo Nacional de Valores al 31 de diciembre del 2022 los activos no gravados ascienden a US\$ 30.214.705 (2023: US\$ 25.299.087). Sobre esta información, consideramos que el estado de las obligaciones emitidas está razonablemente garantizado.

3.6 Opinión respecto a la presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

La presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, están razonablemente presentadas conforme lo establece la Norma Internacional de Información Financiera – NIC 24.



Ing. Luis Córdova Astudillo
Gerente General



CPA. Jéssica Aspíazu
Contadora General



Investeam S.A.

Estado de Situación Financiera

INVESTTEAM
Al 31 de Julio del 2025

CREYENDO CREANDO CRECIENDO

(En Us Dolares)

	Al 31 de Julio del 2025	Al 31 de Diciembre del 2024
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	505,436.70	1,054,562.39
CAJA	130,523.51	2,030.45
BANCOS	288,913.19	1,052,531.94
INVERSIONES	86,000.00	-
ACTIVOS FINANCIEROS	2,745,950.02	1,522,759.03
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	2,706,163.24	1,445,950.07
CHEQUES POSFECHADOS	3,632.53	3,899.53
CHEQUES PROTESTADOS	2,271.29	2,271.29
PRESTAMO EMPLEADOS	14,584.74	8,683.07
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	71,110.56	113,767.41
(-) DETERIORO CUENTAS POR COBRAR	- 51,812.34	- 51,812.34
INVENTARIOS	17,055,444.74	19,943,823.97
TERRENOS	4,494,403.54	4,914,906.64
OBRAS EN CONSTRUCCION	10,916,317.04	12,544,777.14
OBRAS TERMINADAS	1,644,724.16	2,484,140.19
SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS	3,208,412.61	2,309,639.46
ANTICIPO A PROVEEDORES	3,150,685.50	2,306,137.63
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	57,727.11	3,501.83
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	1,015,123.53	1,008,399.61
IVA PAGADO EN COMPRA	1,003,633.21	1,003,633.21
RETENCION DE IVA	4,505.27	4,766.40
CREDITO TRIBUTARIO	6,985.05	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	24,530,367.60	25,839,184.46
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	442,934.40	465,844.14
EDIFICACIONES	655,270.77	655,270.77
EQUIPOS DE OFICINA	42,471.07	42,471.07
MUEBLES Y ENSERES	68,019.29	64,710.20
EQUIPOS ELECTRONICOS	161,285.17	154,072.89
EQUIPOS DE COMUNICACION	1,030.40	1,030.40
INSTALACIONES	265,190.91	265,190.91
(-)DEPRECIACION DE PROPIEDAD , PLANTA Y EQUIPO	- 750,333.21	- 716,902.10
PROPIEDADES DE INVERSION	5,096,002.69	5,096,002.69
EDIFICACIONES	4,697,157.17	4,697,157.17
REVALORIZACION PROPIEDAD DE INVERSION	398,845.52	398,845.52
ACTIVO INTANGIBLE	42,224.92	45,410.86
SOFTWARE	157,432.02	151,371.52
(-)AMORTIZACION DE ACTIVOS INTANGIBLES	- 115,207.10	- 105,960.66
ACTIVO DIFERIDO	41,691.44	41,691.44
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	41,691.44	41,691.44
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	2,080,381.78	1,501,444.19
FIDEICOMISO CIMABELA	1,456,140.35	877,202.76
DERECHOS HEREDITARIOS	624,241.43	624,241.43
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	7,703,235.23	7,150,393.32
TOTAL ACTIVOS	32,233,602.83	32,989,577.78



INVESTTEAM
CREYENDO CREANDO

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

PROVEEDORES	1,406,970.69	3,503,785.41	
ACREEDORES VARIOS	1,786,615.10		
INTERESES	3,405.43		
GARANTIAS	162,698.79		
OTRA CUENTAS POR PAGAR	144,095.40		

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

PRESTAMOS BANCARIOS	5,094,260.39	5,100,346.60	
TARJETAS DE CREDITO	6,086.21		

OBLIGACIONES CON BOLSA DE VALORES

OBLIGACIONES EMITIDAS	1,274,999.15	1,274,999.15	
-----------------------	--------------	--------------	--

PAPEL COMERCIAL

INTERESES	-		
-----------	---	--	--

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	146,032.38	787,220.48	
----------------------------------	------------	------------	--

CON EL IESS

POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	25,619.03		
-----------------------------------	-----------	--	--

DIVIDENDOS POR PAGAR

ANTICIPO CLIENTES	98,906.35		
-------------------	-----------	--	--

ANTICIPO CLIENTES - PROYECTOS

	516,662.72	5,956,923.46	
--	------------	--------------	--

	5,956,923.46		
--	--------------	--	--

TOTAL PASIVO CORRIENTE		16,623,275.10	
-------------------------------	--	----------------------	--

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

ACCIONISTAS	200,000.00	200,343.00	
-------------	------------	------------	--

INTERESES	343.00		
-----------	--------	--	--

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

PRESTAMOS BANCARIOS	3,896,401.50	3,896,401.50	
---------------------	--------------	--------------	--

OBLIGACIONES CON BOLSA DE VALORES

OBLIGACIONES EMITIDAS	3,825,000.00	3,825,000.00	
-----------------------	--------------	--------------	--

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

PROVISION PARA DESAHUCIO	61,109.35	195,657.89	
--------------------------	-----------	------------	--

PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL

PASIVO DIFERIDO	134,548.54		
-----------------	------------	--	--

INGRESOS DIFERIDOS

PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	64,046.46	307,268.11	
------------------------------	-----------	------------	--

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES - CANJES	243,221.65	311,475.01	
--------------------------------------	------------	------------	--

	311,475.01		
--	------------	--	--

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		8,736,145.51	
----------------------------------	--	---------------------	--

TOTAL PASIVOS		25,359,420.61	
----------------------	--	----------------------	--

--	--	--	--

PATRIMONIO

CAPITAL		300,000.00	
----------------	--	-------------------	--

SISBROCORP C LTDA	68,250.00		
-------------------	-----------	--	--

ING. LUIS CORDOVA	231,750.00		
-------------------	------------	--	--

RESERVAS		1,614,470.15	
-----------------	--	---------------------	--

RESERVA LEGAL	150,000.00		
---------------	------------	--	--

RESERVAS FACULTATIVA	1,464,470.15		
----------------------	--------------	--	--

OTROS RESULTADOS INTEGRALES		14,900.80	
------------------------------------	--	------------------	--

OTROS RESULTADOS INTEGRALES	14,900.80		
-----------------------------	-----------	--	--

RESULTADOS ACUMULADOS		3,769,179.51	
------------------------------	--	---------------------	--

GANANCIAS ACUMULADAS	7,922,364.14		
----------------------	--------------	--	--

(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	- 3,811,611.03		
-------------------------	----------------	--	--

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF	- 341,573.60		
-------------------------------------	--------------	--	--

RESULTADO DEL EJERCICIO		1,175,631.76	
--------------------------------	--	---------------------	--

TOTAL PATRIMONIO		6,874,182.22	
-------------------------	--	---------------------	--

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		32,233,602.83	
--	--	----------------------	--

ING. LUIS CORDOVA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL

CPA. JESSICA ASPIAZU VERA
CONTADOR GENERAL



Estado de Resultado Integral
Al 31 de Julio del 2025
(En Us Dolares)

INVESTEAM

CREYENDO CREANDO

CRECIENDO

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

INGRESO POR BIENES

RIADA

CONDOMINIO

NEXUS

PRADOS

INGRESOS POR SERVICIOS

CONDOMINIO

NEXUS

ROMERIA ALQUILER

OBRAS MENORES

CONCESION

FIDEICOMISO CIMABELA

COSTO DE VENTA DE BIENES

ROMAREDA

RIADA

CONDOMINIO

NEXUS

PRADOS

GANANCIA BRUTA

OTROS INGRESOS

FINANCIEROS

OTRAS RENTAS

GANANCIAS Y PERDIDAS ACTUARIALES

GASTOS ADMINISTRATIVOS

SUELDOS Y/O SALARIOS

APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL

BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES

GASTOS PLANES BENEFICIOS A EMPLEADOS

HONORARIOS PROFESIONALES

SERVICIOS CONTRATADOS

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

ARRENDAMIENTO

SEGUROS Y REASEGUROS

TRANSPORTE

SERVICIOS BASICOS

GASTOS LEGALES

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

DEPRECIACIONES

AMORTIZACIONES

GASTOS POR DETERIORO

OTROS GASTOS / VARIOS DE ADMINISTRACION

GASTOS DE VENTAS

SUELDOS Y/O SALARIOS

APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL

BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES

GASTOS PLANES BENEFICIOS A EMPLEADOS

SERVICIOS CONTRATADOS

PROMOCION Y PUBLICIDAD

GASTOS DE PROYECTOS

OTROS GASTOS / VARIOS DE VENTAS

GASTOS FINANCIEROS

INTERESES

GASTOS BANCARIOS

GASTOS TARJETAS DE CREDITO

IMPUESTOS

GASTOS EN BOLSA DE VALORES

OTROS EGRESOS

INTERESES FISCALES Y CONTRIBUCIONES

GASTO DE IMPUESTOS

PARTICIPACION TRABAJADORES

IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

GANANCIA(PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO

Al 31 de Julio del 2025

9,734,433.10 100.00%

9,133,911.12

-

-

646,859.25

8,487,051.87

600,521.98

10,675.00

22,203.93

187,380.90

18,098.88

-

362,163.27

6,103,933.41

-

-

-

431,626.22

5,672,307.19

3,630,499.69

97,071.43

41,943.33

55,128.10

-

818,746.99

250,834.28

50,763.35

40,418.85

24,521.17

42,013.34

72,602.05

4,533.03

2,760.00

34,670.12

7,197.45

75,410.83

71,293.38

497.99

33,431.11

9,246.44

-

98,553.60

558,608.52

227,064.93

41,578.31

32,040.33

7,225.16

-

102,552.85

144,663.00

3,483.94

1,139,433.69

886,587.67

2,353.10

5,428.29

50,000.00

195,064.63

35,150.16

35,150.16

0.00

-

-

-

1,175,631.76

100.00%

0.00%

0.00%

6.65%

87.19%

0.11%

0.23%

1.92%

0.19%

0.00%

3.72%

62.70%

0.00%

0.00%

0.00%

4.43%

58.27%

37.30%

1.00%

0.43%

0.57%

0.00%

8.41%

2.58%

0.52%

0.42%

0.25%

0.43%

0.75%

0.05%

0.03%

0.36%

0.07%

0.77%

0.73%

0.01%

0.34%

0.09%

0.00%

1.01%

5.74%

2.33%

0.43%

0.33%

0.07%

0.00%

1.05%

1.49%

0.04%

11.71%

9.11%

0.02%

0.06%

0.51%

2.00%

0.36%

0.36%

0.00%

0.00%

0.00%

0.00%

12.08%

Al 31 de Diciembre del 2024

13,974,384.33 100.00%

12,831,493.14

217,710.07

-

1,108,479.78

11,505,303.29

1,142,891.19

22,686.56

252,085.68

359,065.68

18,085.33

23,930.04

467,037.90

8,840,731.19

-

142,422.51

-

769,020.45

7,929,288.23

5,133,653.14

595,276.58

289,318.69

303,024.89

2,933.00

1,627,357.76

446,651.64

90,923.15

88,986.28

47,856.87

169,079.45

74,984.99

27,465.97

8,923.20

60,870.63

12,903.45

152,660.98

178,165.09

25,155.97

58,559.98

2,073.81

48,995.79

133,100.51

1,484,246.87

306,596.44

54,346.58

49,427.66

22,360.68

18,342.97

223,112.82

791,213.22

18,846.50

1,796,675.23

1,531,038.88

5,446.17

5,145.39

25,687.79

229,357.00

34,382.16

34,382.16

299,131.42

117,940.16

204,974.32

23,783.06

487,136.28

3.30%

10.85%

2.19%

0.39%

0.35%

0.16%

0.13%

1.60%

5.82%

0.20%

12.86%

10.96%

0.04%

0.04%

0.18%

1.64%

0.25%

0.25%

2.03%

0.80%

1.40%

-0.17%

ING. LUIS CORDOVA ASTUDILLO
GERENTE GENERAL

CPA. JESSICA ASPIAZU VERA
CONTADOR GENERAL

INVESTEAM
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.
Efectivo y equivalentes de efectivo	686,992	2.17%	764,304	2.67%	1,054,562	3.20%
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	0.00%	100,000	0.35%	-	0.00%
Clientes no relacionados	2,953,699	9.32%	2,545,112	8.90%	1,279,245	3.88%
Documentos y Cuentas por cobrar relacionados	2,129,858	6.72%	2,607,332	9.12%	2,298,523	6.97%
Inventarios	19,844,277	62.64%	16,171,936	56.57%	19,943,824	60.45%
Otras cuentas por cobrar no comerciales	641,199	2.02%	1,051,746	3.68%	254,632	0.77%
Otros activos corrientes	29,582	0.09%	3,661	0.01%	1,008,400	3.06%
Activo corriente	26,285,607	82.97%	23,244,091	81.31%	25,839,186	78.33%
Propiedad planta y equipo	550,447	1.74%	509,524	1.78%	465,844	1.41%
Propiedades de inversión	4,806,670	15.17%	4,806,670	16.81%	5,096,003	15.45%
Activos intangibles	2,585	0.01%	2,396	0.01%	45,411	0.14%
Derechos fiduciarios	-	0.00%	-	0.00%	877,202	2.66%
Otros activos no corrientes	34,068	0.11%	23,652	0.08%	665,932	2.02%
Activo no corriente	5,393,770	17.03%	5,342,242	18.69%	7,150,392	21.67%
TOTAL ACTIVOS	31,679,377	100.00%	28,586,333	100.00%	32,989,578	100.00%

INVESTEAM
ANÁLISIS HORIZONTAL

22-23	23-24
11.25%	37.98%
#¡DIV/0!	-100.00%
-13.83%	-49.74%
22.42%	-11.84%
-18.51%	23.32%
64.03%	-75.79%
-87.62%	27444.39%
-11.57%	-21.99%
-7.43%	-8.57%
0.00%	6.02%
-7.31%	1795.28%
-30.57%	2715.54%
-9.76%	-22.70%

PASIVOS	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.
Obligaciones Financieras	10,061,883	31.76%	4,236,650	14.82%	12,132,278	36.78%
Emisión de Obligaciones	1,624,751	5.13%	1,997,036	6.99%	486,146	1.47%
Proveedores no relacionados	1,125,022	3.55%	692,171	2.42%	1,521,357	4.61%
Relacionadas por pagar	2,010,262	6.35%	1,171,377	4.10%	1,857,143	5.63%
Otras Obligaciones corrientes	219,026	0.69%	83,839	0.29%	281,488	0.85%
Beneficios Sociales	169,372	0.53%	359,636	1.26%	167,746	0.51%
Pasivos del Contrato	7,006,085	22.12%	4,960,506	17.35%	5,659,491	17.16%
Impuesto a la renta por pagar	191,813	0.61%	467,990	1.64%	188,802	0.57%
Otras cuentas por pagar	71,817	0.23%	309,982	1.08%	214,380	0.65%
Total pasivo corto plazo	22,480,031	70.96%	14,279,187	49.95%	22,508,831	68.23%
Obligaciones financieras	358,610	1.13%	6,000,000	20.99%	574,578	1.74%
Emisión de obligaciones	1,990,900	6.28%	-	0.00%	2,195,063	6.65%
Proveedores no relacionados	366,860	1.16%	328,427	1.15%	320,156	0.97%
Relacionadas por pagar	647,193	2.04%	1,031,627	3.61%	540,508	1.64%
Beneficios Definidos	134,184	0.42%	167,233	0.59%	202,091	0.61%
Pasivos del Contrato	46,281	0.15%	66,215	0.23%	59,870	0.18%
Pasivo por impuesto diferido	285,705	0.90%	248,965	0.87%	243,222	0.74%
Total pasivo largo plazo	3,829,733	12.09%	7,842,467	27.43%	4,135,488	12.54%
TOTAL PASIVO	26,309,764	83.05%	22,121,654	77.39%	26,644,319	80.77%

22-23	23-24
-57.89%	186.36%
22.91%	-75.66%
-38.47%	119.79%
-41.73%	58.54%
-61.72%	235.75%
112.33%	-53.36%
-29.20%	14.09%
143.98%	-59.66%
331.63%	-30.84%
-36.48%	-36.50%
1573.13%	-90.42%
-100.00%	#¡DIV/0!
-10.48%	-2.52%
59.40%	-47.61%
24.63%	20.84%
43.07%	-9.58%
-12.86%	-2.31%
104.78%	50.26%
-15.92%	-23.03%

Capital social	300,000	0.95%	300,000	1.05%	300,000	0.91%
Reservas	1,614,470	5.10%	1,614,470	5.65%	1,614,470	4.89%
Resultados acumulados	3,455,143	10.91%	4,550,209	15.92%	4,430,789	13.43%
TOTAL PATRIMONIO	5,369,613	16.95%	6,464,679	22.61%	6,345,259	19.23%
PASIVO Y PATRIMONIO	31,679,377	100.00%	28,586,333	100.00%	32,989,578	100.00%

0.00%	0.00%
0.00%	0.00%
31.69%	-2.62%
20.30%	1.80%
-9.76%	-18.24%

-

-

-

INVESTEAM
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.
Parque de Negocios Nexus	1,559,337	9.66%	3,348,093	15.15%	1,108,480	7.93%
Unidades Habitacionales La Riada	-	0.00%	798,469	3.61%	217,710	1.56%
Condominios Romareda	141,750	0.88%	140,448	0.64%	-	0.00%
Romería Oficinas	75,886	0.47%	-	0.00%	-	0.00%
Fideicomiso Cimabela	-	0.00%	-	0.00%	467,038	3.34%
Los Prados	13,881,470	85.95%	17,220,267	77.94%	11,505,303	82.33%
Prestación de servicios	491,665	3.04%	587,330	2.66%	675,853	4.84%
TOTAL VENTAS	16,150,108	100.00%	22,094,607	100.00%	13,974,384	100.00%
Costo de ventas	11,564,226	71.60%	16,011,742	72.47%	8,840,731	63.26%
UTILIDAD BRUTA	4,585,882	20.76%	6,082,865	27.53%	5,133,653	36.74%
Gastos administrativos	2,505,538	15.51%	3,008,402	13.62%	3,111,605	22.27%
Gastos de ventas	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
UTILIDAD OPERATIVA	2,080,344	9.42%	3,074,463	13.91%	2,022,048	14.47%
Gastos financieros	1,285,469	7.96%	1,139,993	5.16%	1,796,675	12.86%
Otros ingresos	110,714	0.69%	201,661	0.91%	560,894	4.01%
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	905,589	4.10%	2,136,131	9.67%	786,267	5.63%
Participación Trabajadores	135,838	0.84%	320,420	1.45%	117,940	0.84%
Impuesto a la Renta	189,254	1.17%	456,363	2.07%	181,191	1.30%
UTILIDAD NETA	580,497	2.63%	1,359,348	6.15%	487,136	3.49%

INVESTEAM
ANÁLISIS HORIZONTAL

22-23	23-24
114.71%	-66.89%
#¡DIV/0!	-72.73%
-0.92%	-100.00%
-100.00%	#¡DIV/0!
#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
24.05%	-33.19%
19.46%	15.07%
36.81%	-36.75%
38.46%	-44.79%
32.64%	-15.60%
20.07%	3.43%
#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
47.79%	-34.23%
-11.32%	57.60%
82.15%	178.14%
135.88%	-63.19%
135.88%	-63.19%
141.14%	-60.30%
134.17%	-64.16%

INVESTEAM
PLANILLA DE INDICADORES

	2022	2023	2024
Capital de trabajo neto	3,805,576	8,964,904	3,330,355
Índice de liquidez corriente	1.17	1.63	1.15
Activos reales/pasivos exigibles	1.03	1.08	1.00
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO			
Pasivo Total / Activo Total (Endeudamiento)	83.05%	77.39%	80.77%
Pasivo Total / Total Patrimonio	4.90	3.42	4.20
INDICADORES DE RENTABILIDAD			
Costo de ventas / ventas	71.60%	72.47%	63.26%
Margen bruto	28.40%	27.53%	36.74%
Margen operacional	12.88%	13.91%	14.47%
Gastos financieros / ventas	7.96%	5.16%	12.86%
Margen neto	3.59%	6.15%	3.49%
Utilidad neta / activo	1.83%	4.76%	1.48%
Utilidad neta / capital suscrito y pagado	193.50%	453.12%	162.38%
Utilidad neta / patrimonio	10.81%	21.03%	7.68%
* Considera proyección del pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta			
INDICADORES DE ROTACION			
Días de cobro	67	42	33
Días de inventario	626	369	823
Días de pago	36	16	63
Ciclo de recuperación de efectivo	658	395	794
RAZONES DE ACTIVIDAD			
Rotación sobre activos fijos	29.34	43.36	30.00
Rotación sobre activos totales	0.51	0.77	0.42
VENTAS POR LÍNEAS DE NEGOCIOS (US\$)			
Parque de Negocios Nexus	1,559,337	3,348,093	1,108,480
Unidades Habitacionales La Riada	-	798,469	217,710
Condominios Romareda	141,750	140,448	-
Romería Oficinas	75,886	-	-
Fideicomiso Cimabela	-	-	467,038
Los Prados	13,881,470	17,220,267	11,505,303
Prestación de servicios	491,665	587,330	675,853
Total General	16,150,108	22,094,607	13,974,384
VENTAS POR LÍNEAS DE NEGOCIOS (UNIDADES)			
	2022	2023	2024
Parque de Negocios Nexus	23.00	10.00	4.00
Unidades Habitacionales La Riada	5.00	4.00	
Condominios Romareda	4.00	2.00	
Romería Oficinas			
Fideicomiso Cimabela			
Los Prados	35.00	221.00	135.00
Prestación de servicios		0.00	0.00
RENTABILIDAD POR ACCIÓN			
Número de acciones	300,000	300,000	300,000
Utilidad neta	580,497	1,359,348	487,136
Utilidad por Acción	1.93	4.53	1.62
COSTOS			
	2022	2023	2024
Costos Variables	11,564,226	16,011,742	8,840,731
Costos Fijos	2,505,538	3,008,402	3,111,605
CONTINGENCIAS			
Monto	-	-	-
Deudor	-	-	-
Vinculación	-	-	-

INVESTEAM
INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES

DETALLE DE INVERSIONES	2022	2023	2024
Equipos de oficina	42,471	42,472	42,472
Muebles de Oficina	66,927	64,710	64,710
Equipos de Computación	116,657	139,193	154,072
Vehículos	-	-	-
Maquinarias equipos	-	-	-
Total Inversiones	226,055	246,375	261,254

DETALLE DE ADQUISICIONES	2022	2023	2024
Equipos de oficina			-
Muebles de Oficina			-
Equipos de Computación	20,833	-	-
Vehículos	-	-	-
Maquinarias equipos	-	-	-
Total Adquisiciones	20,833	-	-

DETALLE DE ENAJENACIONES	2022	2023	2024
Edificios	-	-	-
Vehículos	-	-	-
Total Enajenaciones	-	-	-

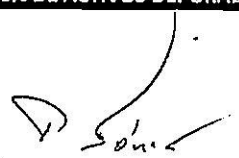
INVESTEAM
CERTIFICACION DE ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS
31 de julio del 2025

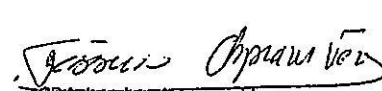
	2024	jul-25
ACTIVOS PRODUCTIVOS		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,054,562	419,437
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	86,000
Clientes no relacionados	1,279,245	2,745,950
Documentos y Cuentas por cobrar relacionados	2,298,523	-
Inventarios	19,943,824	17,055,445
Otras cuentas por cobrar no comerciales	254,632	3,208,413
Otros anticipos entregados	-	-
Otros activos corrientes	1,008,400	1,015,124
Propiedad planta y equipo	465,844	442,934
Propiedades de inversión	5,096,003	5,096,003
Activos intangibles	45,411	42,225
Derechos fiduciarios	877,202	2,080,382
Otros activos no corrientes	665,932	41,691
TOTAL ACTIVOS PRODUCTIVOS	32,989,578	32,233,603
ACTIVOS IMPRODUCTIVOS	-	-
TOTAL ACTIVOS IMPRODUCTIVOS	-	-
TOTAL ACTIVOS (Productivos + Improductivos)	32,989,578	32,233,603

La compañía considera a todos sus activos como productivos durante el año 2024, y hasta el mes de Julio del año 2025.

INVESTEAM
CALCULO DEL MONTO MAXIMO A EMITIR
31 de julio del 2025

		jul-25
TOTAL ACTIVOS		32,233,602.83
(-) Total Activos Diferidos o Impuestos Diferidos		41,691.44
(-) Total Activos gravados		1,855,254.47
Inventarios	1,486,093.94	
Propiedades de inversión		
Propiedad planta y equipo	369,160.53	
Otros activos	-	
(-) Total Activos en Litigio		-
(-) Monto de las Impugnaciones tributarias		-
(-) 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 que tengan por garantizar obligaciones propias o de terceros		-
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo esté compuesto por bienes gravados		-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores		5,100,000
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social		-
(-) Inversiones en Compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculados con el emisor		-
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS		25,236,656.92
80% DE ACTIVOS DEPURADOS		20,189,325.54


Ing. Luis Córdova Astudillo
GERENTE GENERAL


CPA Jessica Aspiazu Vera
CONTADOR GENERAL

CALIFICACIÓN:

Tercera Emisión de Obligaciones	AA
Tendencia	(+)
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen 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 Monetaria y 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.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AA (+) para la Tercera Emisión de Obligaciones de INVESTEAM S.A. en comité No. 262-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 22 de agosto 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 junio 2025. (Aprobado por Junta General de Accionistas el 13 de agosto de 2025 por un monto de hasta USD 4.000.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario mantiene una participación importante dentro del PIB total del Ecuador, reflejando cifras positivas de crecimiento anual desde 2022. En 2024, fue uno de los 5 sectores que presentaron crecimientos económicos en un año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo. Sin embargo, el dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que en los últimos años se han visto afectados un menor dinamismo económico, la inestabilidad política y un financiamiento más caro para las instituciones financieras. El BCE proyecta un crecimiento de 0,70% para las actividades inmobiliarias en 2025, cifra que podría ser impulsada por acuerdos de crédito entre el BIES y el sector privado.
- La misión de INVESTEAM S.A., es promover y desarrollar eficientemente planes habitacionales y/o comerciales, que optimizando los recursos cumplan con los requerimientos técnicos de las entidades de control y logren satisfacer las necesidades de sus clientes, superando sus expectativas y generando rentabilidad para los accionistas. Su visión es ser reconocida como una de las promotoras más confiables de la ciudad de Guayaquil, por seriedad y transparencia.
- Actualmente la compañía no mantiene prácticas formales de Gobierno Corporativo y no cuenta con un Directorio según sus estatutos, pero se maneja con reuniones periódicas entre el Gerente General y los principales encargados de departamentos y proyectos. Además, cuenta con un departamento de auditoría interna para el área de operaciones y para el control de inventario de todos los locales y la planta principal.
- Actualmente, la compañía desarrolla los proyectos: Villas La Riada, Romería Plaza, Condominios Romareda, Los Prados, parque comercial Nexus, entre los principales.
- INVESTEAM S.A. muestra una sólida capacidad operativa y financiera con un manejo eficiente de gastos y una estructura de financiamiento optimizada. La estabilidad en ingresos, junto con una significativa mejora en la rentabilidad operativa y la cobertura de gastos financieros permite evidenciar que la empresa está en capacidad de generar flujos operativos positivos los que están asegurados debido a la estructura de los contratos que limita de manera importante la posibilidad de cartera de difícil recuperación.
- Durante el período de análisis, la compañía presentó un comportamiento variable de sus ingresos pasando de USD 16,15 millones en 2022 a USD 22,09 millones en 2023 y luego a USD 13,97 millones al cierre de 2024. Estas variaciones se producen debido al tiempo en que los proyectos son comercializados a medida que se desarrollan, sin embargo, los resultados fueron positivos durante todo el período y con un indicador de liquidez superior a la unidad.
- Las proyecciones para INVESTEAM S.A. para los próximos años indican un crecimiento sostenible, pero con variaciones según los proyectos se vayan comercializando. Además de una composición estable de sus costos y una gestión eficaz de financiamiento, se prevé una sólida cobertura de los gastos financieros, junto con un flujo de efectivo operativo positivo. Una gestión estable de activos y cartera apoya una perspectiva favorable para el desempeño futuro de la compañía.

CONTACTO

Hernán López
 Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
 Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

DESEMPEÑO HISTÓRICO

Los ingresos de INVESTEAM S.A. fueron variables durante el período de análisis, pasando de USD 16,15 millones en 2022 a USD 22,09 millones en 2023 y luego a USD 13,97 millones al cierre de 2024. Con corte a junio de 2025 se ubicaron en USD 7,95 millones. Los ingresos varían de acuerdo con el tiempo en que los proyectos son comercializados en la medida en que se desarrollan. La participación de los costos de operación sobre las ventas pasó de un 72% en promedio durante los años 2022 y 2023 a un 63% para el cierre del 2024, porcentaje que se mantiene en el corte del primer semestre de 2025 y que evidencia una mejora no solo comparando con el interanual de junio 2024 (66%) si no también con el cierre del período fiscal anterior. Esta mejora en la participación del costo indica un aumento en la eficiencia. gastos se redujeron gracias a eficiencias en la gestión administrativa.

La utilidad operativa alcanzó su punto más alto en 2023 con USD 3,07 millones, mientras que en se observó una disminución, cerrando en USD 2,02 millones. Hacia el cierre de junio 2025 se observa una recuperación de esta, alcanzando USD 1,72 millones que en comparación con el interanual de junio 2024 (USD 747 mil) muestra un crecimiento del 131%.

El EBITDA, al igual que la utilidad operativa, muestra fortaleza con un incremento en 2023 a USD 3,13 millones y una cobertura sobre gastos financieros de 2,7 veces. En 2024, la cobertura se redujo a 1,13 consistente con el comportamiento de los ingresos y de la utilidad operativa. Sin embargo, para el cierre de junio 2025 se ubicó en 1,91 veces, evidenciando una recuperación. Los gastos financieros se han mantenido estables el período analizado, aumentando para el cierre de 2024 debido al incremento del endeudamiento con el sistema financiero y la colocación de la segunda emisión de obligaciones, situándose en USD 1,79 millones y permanecieron estables en junio 2025, reflejando una gestión financiera eficiente. Como resultado, la utilidad neta mostró un comportamiento similar a la utilidad operativa, pasando de USD 580 mil en 2022 a USD 1,35 millones en 2023 y USD 487 mil en 2024. Para junio de 2025 la utilidad fue de USD 844 mil, consolidando así una recuperación que acompaña a la recuperación de los ingresos para este período.

Con respecto al total del activo, durante el período de análisis pasó de USD 31,67 millones en 2022 a USD 28,58 millones en 2023 y para el cierre de 2024 se ubicó en USD 32,99 millones. Esta variación se da principalmente en el rubro de inventarios, que representa un 60% en promedio del total del activo y su comportamiento está ligado al desarrollo y comercialización de los proyectos. Para el cierre de junio de 2025, se ubicó en USD 17,45 millones.

La estructura de financiamiento presenta una concentración en el corto plazo con variaciones que van de la mano con las variaciones del activo corriente, manteniendo durante el período de análisis un indicador de liquidez superior a la unidad. En el año 2022 la concentración del pasivo a corto plazo fue de 85,44%, pasando a 64,55% en el año 2023 y al cierre del 2024 se ubicó en 84,48%. Para el corte de junio 2025, esta concentración fue de 63,44%. Producto de esta estructura, el apalancamiento de la compañía pasó de 4,9 veces en 2023 a 3,42 veces en 2023 y a 4,2 veces para el cierre de 2024. Al cierre del primer semestre de 2025, se mantiene estable en 4,01 veces producto del fortalecimiento patrimonial a través de los resultados. La deuda financiera ha variado en función de la necesidad de la operación de la compañía, en su mayor parte con financiamiento a través del sistema financiero y en 2022 con la colocación de la primera emisión de obligaciones y papel comercial y en 2024 con la segunda emisión de obligaciones. De esta forma, el endeudamiento pasó de USD 14,03 millones en 2022 a USD 12,23 millones en 2023 para ubicarse en USD 15,38 al cierre de 2024, manteniéndose relativamente estable al corte de junio de 2025 y siendo el monto más significativo el financiamiento con Banco Internacional por USD 9,02 millones. El patrimonio muestra una tendencia creciente debido a las utilidades retenidas, financiar en promedio el 19,6% del activo durante el período de análisis. Al cierre de junio 2025, representa el 19,95% del activo total.

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025
		REAL		INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	16,150	22,095	13,974	6,519	7,959
Utilidad operativa (miles USD)	1,944	3,074	2,022	747	1,724
Utilidad neta (miles USD)	580	1,359	487	9	844
EBITDA (miles USD)	2,002	3,138	2,032	778	1,796
Deuda neta (miles USD)	13,349	11,369	14,334	10,504	13,735
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(1,831)	3,638	(1,909)	-	3,497
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	21,718	18,047	19,754	17,203	16,180

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025
		REAL		INTERANUAL	
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	463	11,962	6,976	10,581	5,870
Razón de cobertura de deuda DSCRC	4.33	0.26	0.29	0.07	0.31
Capital de trabajo (miles USD)	3,806	8,965	3,330	12,750	8,529
ROE	10.80%	21.03%	7.68%	0.32%	25.80%
Apalancamiento	4.90	3.42	4.20	4.44	4.01

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

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de 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 adoptado 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.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

INVESTEAM S.A. tiene proyectos en desarrollo y las ventas y costos de estos van a ir creciendo según la gestión de la empresa, se espera que los gastos administrativos se mantengan estables y que mantenga una adecuada estrategia para mantener resultados positivos mientras dure el programa de la emisión. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que estas proyecciones están sujetas a posibles cambios debido a diversos factores, como las condiciones económicas mundiales, la estabilidad política y otros eventos que pueden influir en el desempeño del mercado. Es importante destacar que se mantienen cifras conservadoras en los crecimientos proyectados por la calificadora frente a los presentados por la empresa. De esta manera, se prevé un incremento en ventas para los años 2025 y 2026 con los proyectos “Nexus” y “Los Prados Etapa 3”, y para el 2027, 2028 y 2029 con “Los Prados Etapa 4 y 5”.

Es opinión de GLOBALRATINGS 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.

RESULTADOS E INDICADORES	2025	2026	2027	2028	2029
	PROYECTADO				
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	18,167	20,892	12,535	22,563	16,922
Utilidad operativa (miles USD)	3,216	4,138	1,181	4,659	2,652
Utilidad neta (miles USD)	1,218	1,859	143	2,334	994
EBITDA (miles USD)	3,227	4,148	1,192	4,670	2,663
Deuda neta (miles USD)	12,791	13,023	11,360	10,701	9,258
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	3,056	182	2,949	578	1,907
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	20,135	21,269	17,810	20,933	20,283
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	12,186	(182)	2,114	1,510	1,613
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0.26	-22.84	0.56	3.09	1.65
Capital de trabajo (miles USD)	14,754	15,471	10,203	14,590	13,718
ROE	17.53%	22.67%	1.95%	25.75%	10.52%
Apalancamiento	3.77	3.33	3.27	3.00	2.56

Fuente: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

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 tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía 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 para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los que pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsibles en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- 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, disminuye la inversión en compra de bienes inmuebles y aumenta la demanda de alquiler de vivienda.
- Los precios de las propiedades pueden fluctuar, y una disminución en el valor de la propiedad puede resultar en una falta de colateral suficiente para respaldar el préstamo hipotecario, lo que representa un riesgo para el prestamista.
- Los préstamos hipotecarios generalmente están vinculados a tasas de interés variables o ajustables. Los cambios en las tasas de interés pueden afectar los pagos mensuales de los prestatarios y su capacidad para cumplir con sus obligaciones.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica que existen riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son construcciones en curso. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones del mercado. Al respecto:

- Afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales los activos fijos se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas a la compañía. El riesgo se mitiga a través de pólizas de seguros que la compañía mantiene sobre los activos,

con las compañías Generali, Chubb Seguros Ecuador, Equinoccial y Mapfre entre otras, que le permiten transferir el riesgo de pérdidas económicas causadas por este tipo de eventos

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene INVESTEAM S.A. al cierre de 2024 se registran cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 2,29 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden a 6,94% de los activos totales, por lo que su efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones no es representativo.

INSTRUMENTO

TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	D	4.000.000	1.800	9,00%	Trimestral	Trimestral
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Destino de los recursos	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 (incluyendo relleno de terreno y demás.)					
Estructurador financiero	Casa de Valores ADVFIN S.A.					
Agente colocador	Casa de Valores ADVFIN S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	- Los activos reales sobre los pasivos exigibles 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, según lo establecido en el 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 Monetaria y Financiera.					
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 INVESTEAM 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 al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Tercera Emisión de Obligaciones 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

PERFIL EXTERNO

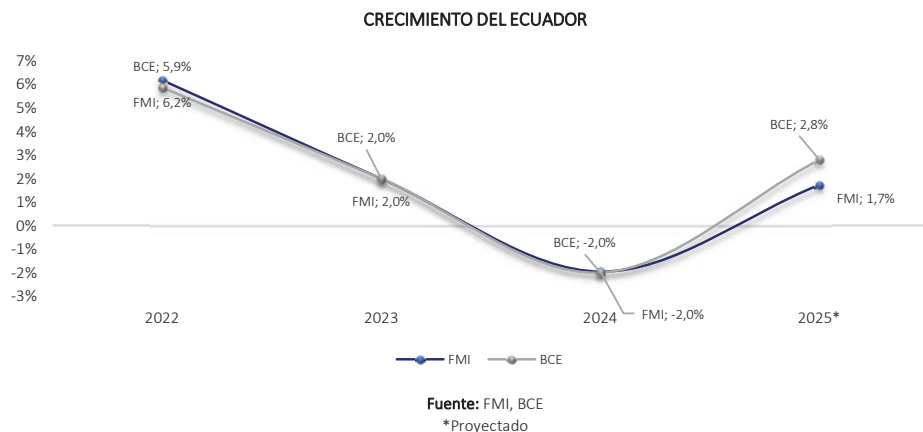
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025

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

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, aunque en niveles bajos, con un pronóstico de 2,8% en 2025 y 3,0% 2026¹, menor al promedio histórico (2000-2019) de 3,7%. La economía mundial, que parecía estabilizarse tras una serie de crisis, enfrenta nuevamente un entorno incierto debido al aumento de tensiones comerciales, políticas divergentes y aranceles históricamente altos, lo que ha llevado a una revisión a la baja de las proyecciones de crecimiento. La inflación global también se desacelera más lentamente de lo esperado, y los riesgos para la economía se intensifican ante posibles restricciones financieras y una mayor fragmentación internacional. En este contexto, se insta a los países a fortalecer la cooperación, estabilizar el comercio y aplicar políticas que corrijan desequilibrios internos, fomenten la inclusión laboral de mujeres y adultos mayores, y mejoren la integración de migrantes y refugiados para impulsar la productividad.

De similar forma, el Banco Mundial² proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,7 % 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.



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.

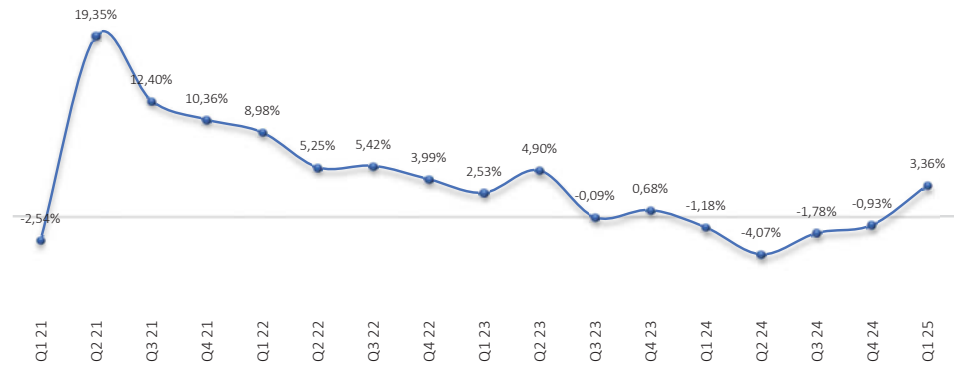
En el resultado anual cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron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

¹ IMF World Economic Outlook (abril 2025)

² Banco Mundial, Global Economic Prospects (enero 2025)

³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024

VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO DEL ECUADOR

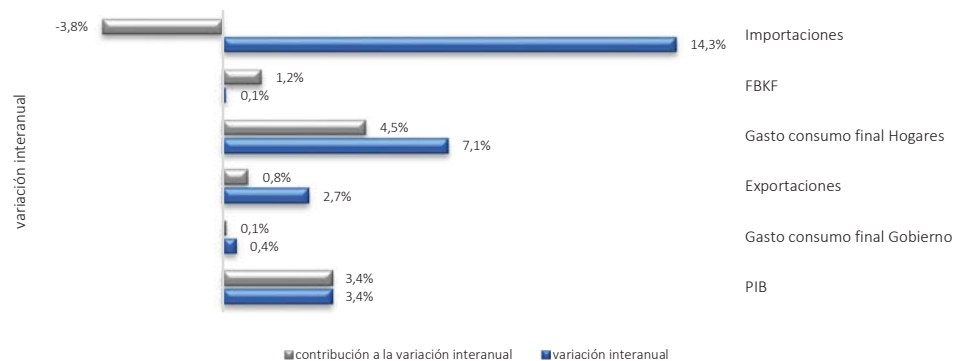


Fuente: BCE

Al primer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 3,36% comparado con el mismo periodo del año 2024, mostrando además una recuperación trimestral de 3,46% en comparación con el cuarto trimestre de 2024. Desde la perspectiva de la producción, el crecimiento interanual en el primer trimestre de 2025 fue impulsado por 13 de las 20 industrias que presentaron incrementos, lo cual refleja una recuperación progresiva en la estructura productiva del país tras las dificultades registradas en periodos anteriores⁴. Entre las actividades que más contribuyeron al crecimiento se encuentran la Agricultura, ganadería y silvicultura, con un destacado aumento del 17,5%, impulsado principalmente por el buen desempeño de productos de exportación como banano, cacao y flores. Asimismo, la industria manufacturera de alimentos mostró un crecimiento de 8,6%, impulsada por el alza en la demanda tanto interna como externa de alimentos procesados, especialmente en los segmentos de consumo masivo y exportaciones agroindustriales.

En el sector de servicios, las actividades más dinámicas fueron el Comercio, que creció un 6,9%, favorecido por el aumento del consumo de los hogares y una mayor actividad económica; los Servicios financieros, con un crecimiento del 8,4%, debido al aumento en la cartera de créditos y depósitos en el sistema financiero; y el Transporte y almacenamiento, que creció un 3,1%, reflejando la reactivación del comercio y la logística tanto a nivel nacional como internacional.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q1 2025



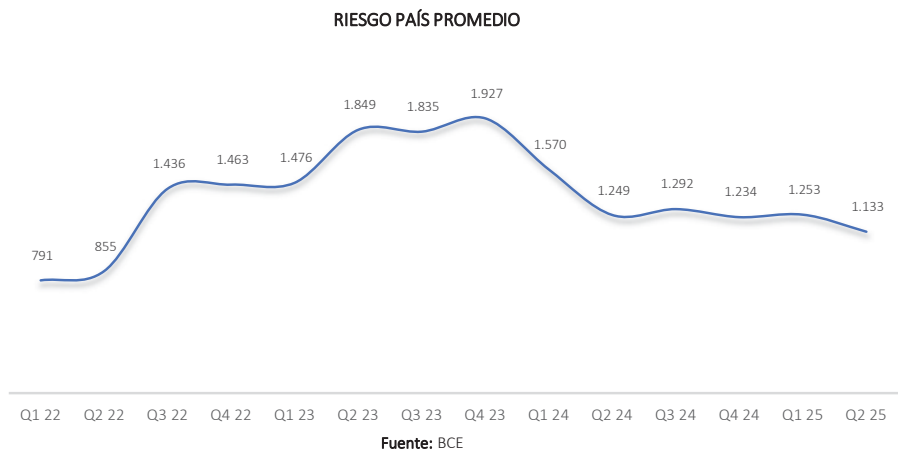
Fuente: BCE

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 1,7% (crecimiento de 2,8% según el BCE), lo cual en ambos casos se podría definir como un estancamiento.

⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales I 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.



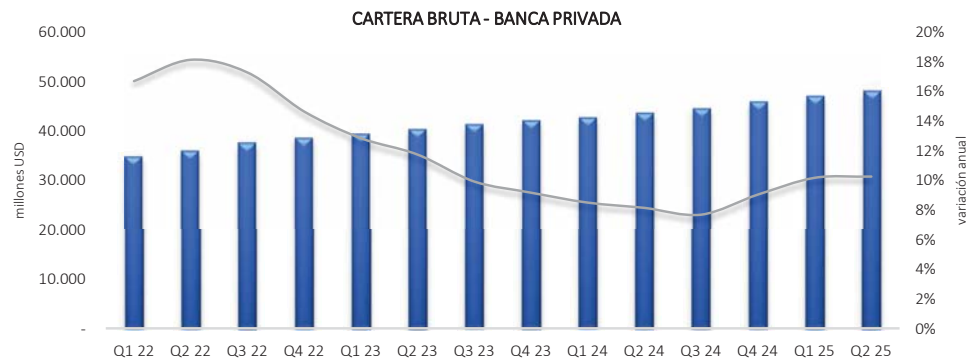
Entre los meses de enero y marzo de 2025, el riesgo país promedio aumentó, comportamiento que respondió a la incertidumbre por las elecciones presidenciales que se llevaron a cabo en abril de 2025. Sin embargo, a partir de abril se observa una caída en el riesgo país promedio, marcando una tendencia a la baja y cerrando el segundo trimestre de 2025 con un promedio de 1.133 puntos.

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).⁶ 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.

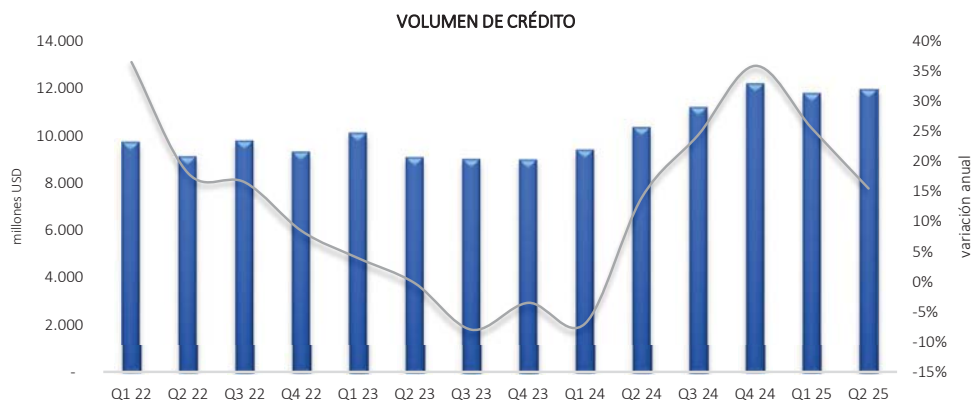
⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default'.

⁶ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A junio de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 10,24% 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 14,47% anual en el mismo periodo, 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 79,95% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Según el FMI⁷, se espera que el crédito de la banca privada crezca en los próximos años, aunque en menor porcentaje que años anteriores, impulsado por menor crecimiento de los depósitos y por ende menor dinero disponible para los bancos. Es por eso por lo que la evolución del crédito en 2025 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 hasta el último trimestre de 2024. 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

⁷ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/banca-privada-credito-perspectivas/>

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, 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

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. A pesar de esto, en el primer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana registró un crecimiento interanual de 3,4%. El buen desempeño de la economía estuvo sustentado principalmente en la recuperación del consumo de los hogares, de la inversión y de las exportaciones no petroleras. De cara a la segunda mitad 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*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	2,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,18%	1,48%	0,30 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	4,56%	-0,10%	-0,05 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	35,4%	35,9%	0,50 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	3,1%	3,5%	0,40 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	80,78	64,04	-20,72%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.249	1.133	-9,28%

Fuente: BCE, INEC

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	29.738	32.554	9,47%
Cuasidinero - millones USD	45.120	49.855	57.023	52.657	61.861	17,48%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	82.395	94.415	14,59%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.173	29.735	5,55%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,6	2,9	3,0	2,9	3,2	0,25
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	7.090	8.409	18,60%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.024	6.534	8,46%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,4	8,46	-2,94 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,7	7,46	8,44	6,56	-1,88 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR EXTERNO	2022	2023	2024	MARZO 2024	MARZO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	8.076	9.302	15,19%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	2.518	2.254	-10,47%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	5.558	7.049	26,81%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	6.370	7.014	10,12%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	1.706	2.288	34,09%
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	80,26	71,65	75,92	76,13	73,88	-2,96%
Riesgo país promedio	1.250	2.055	1.337	1.570	1.253	-20,21%

Fuente: BCE

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

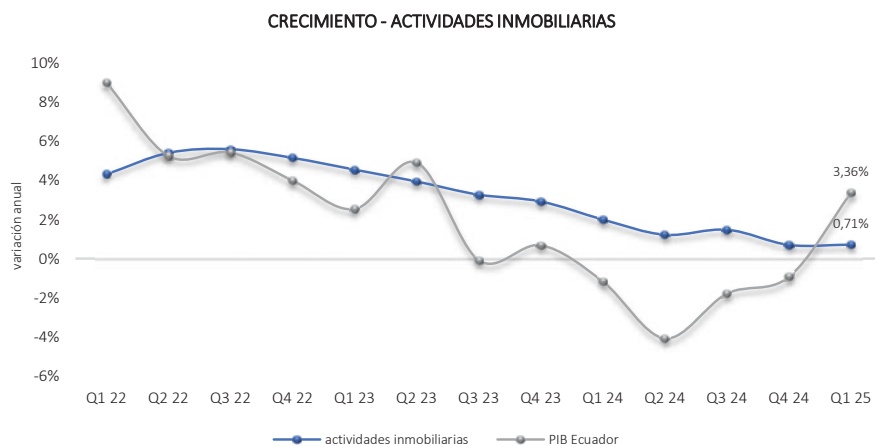
⁹ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR CONSTRUCCIÓN - INMOBILIARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias¹⁰ ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2022 y 2024, evidenciado en un crecimiento que pasó de 5,11% en 2022 a 3,66% en 2023 y finalmente a 1,34% en 2024. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda¹¹ en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI¹¹.



Fuente: BCE

Al primer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,71% en comparación con el mismo período del año anterior.

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. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%. Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasó a ser negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de

¹⁰ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

¹¹ BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó 3,64% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



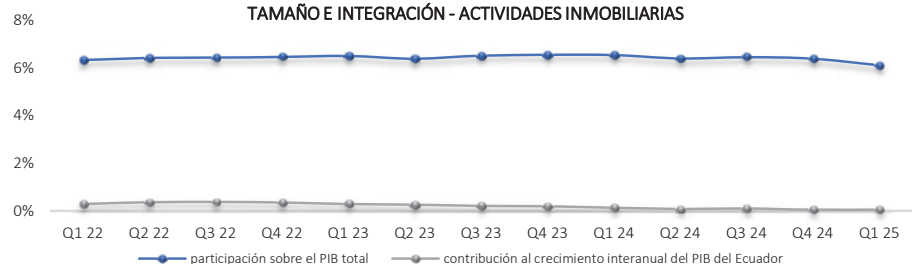
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A junio de 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 48,74% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Bolivariano C.A., y Banco Internacional S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -17,74% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,42% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al primer trimestre de 2025, la participación fue de 6,11% mientras que el sector aportó en 0,05% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política en el primer trimestre de 2025 ante las elecciones presidenciales, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que inciden en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos¹².

¹²<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,pubicadas%20en%20octubre%20de%202023.>

Bajo la misma línea, la participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios ha disminuido desde 2024, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país. Según el reporte de la entidad, ese año se colocaron 1.190,3 millones de dólares en créditos para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años¹³. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025¹⁴. El objetivo es entregar más de 20.000 préstamos para vivienda, duplicando la cifra alcanzada en 2024, cuando entregó 8.500 de estos créditos. Para lograrlo, el BIESS firmó el 26 de marzo un convenio estratégico con el clúster Constructores Positivos, estableciendo cuatro ejes de trabajo: campañas de difusión segmentada, análisis de datos para identificar zonas de alta demanda, ajustes periódicos en las condiciones crediticias y colaboración con el sector privado para dinamizar el mercado inmobiliario. Además, el mismo mes se lanzó el programa "Vivienda Premier", dirigido a afiliados, jubilados y pensionistas del IESS, con una tasa fija muy competitiva del 4,99 % anual para viviendas nuevas.

Por otro lado, el alza del salario básico unificado a USD 470 podría causar un incremento en los montos de créditos a los que se podrá acceder para compra de vivienda con la tasa de interés subsidiada por el gobierno en 2025 a través de créditos VIS y VIP. Estos créditos tienen montos máximos que se ajustan cada año con el alza del salario básico y tienen la tasa de interés más baja del mercado: 4,99% anual¹⁵. El BCE proyecta un crecimiento y desarrollo del sector de 0,70% al cerrar 2025.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente¹⁶. Es por eso por lo que el desarrollo del sector en la segunda mitad de 2025 y años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias¹⁷ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

CRECIMIENTO ECONÓMICO	2022	2023	2024	2025*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento - Actividades inmobiliarias	5,11%	3,66%	1,34%	0,70%	-2,31 p.p.
Crecimiento - PIB Ecuador	5,87%	1,99%	-2,00%	2,80%	-3,99 p.p.

Fuente: BCE

INDICADORES	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,02%	-0,22%	-4,24 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,06%	-0,55%	-4,61 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,30%	-0,44%	-3,74 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%	3,10%	-0,20 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	11,50%	10,75%	-0,75 p.p.
Tasa activa referencial – VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00 p.p.
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00 p.p.
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.521	9.244	9.175	3.185	3.240	1,73%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

POSICIÓN COMPETITIVA

La empresa ha sabido satisfacer plenamente las exigencias y necesidades de sus clientes a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas. INVESTEAM S.A. participa en uno de los sectores más dinámicos de la economía ecuatoriana.

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

¹⁴ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-duplicar-creditos-hipotecarios/>

¹⁵ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-vivienda-vip-vis-montos-aumento-salario/#:~:text=Con%20el%20incremento%20del%20salario,de%204%2C99%25%20anual.&text=Imagen%20referencial%20de%20una%20oferta,en%20Quito%2C%20abril%20de%202022.>

¹⁶ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

¹⁷ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

El desarrollo y estrategia de la compañía se enfocan en cubrir la demanda de ciertos nichos de mercado, ofreciendo precios y condiciones competitivas, pero a la vez con márgenes de rentabilidad atractivos. Por ello complementario a la venta, el cliente observa características como servicios adicionales a la propia construcción de la vivienda, tales como ubicación geográfica del conjunto habitacional, seriedad de la constructora, calidez del personal, servicio postventas, entre otras.

La participación de INVESTEAM S.A. en el mercado es de un 30% en cuanto a los proyectos inmobiliarios de unidades inmobiliarias como Los Prados, La Riada y departamentos. Dentro de sus principales competidores están: Ciudad Celeste, Villa Club y Mayorca, ya que se ajustan al público objetivo de los proyectos de La Riada. En cuanto al parque de negocios Nexus es un producto que no tiene competencia en el mercado.

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

INVESTEAM S.A. es una empresa que se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional.

2025 ACTUALIDAD	Cuentan con más de 20 años de experiencia en el mercado, lo que le ha permitido su posicionamiento como empresa sólida que ofrece excelentes proyectos inmobiliarios y con decenas de clientes satisfechos.
2023 CONDOMINIOS ROMAREDA	Se finaliza la urbanización "Condominios Romareda" ubicados frente al Club Social con vistas al río.
2017 AUMENTO DE CAPITAL	Se dio inicio al compromiso en el desempeño de la responsabilidad social, donde se estableció un programa de gestión comunitaria.
2015 REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA	El 27 de enero del 2015 se resolvió unánimemente reactivar la compañía INVESTEAM S.A.
2014 DISOLUCIÓN	Con fecha 30 de diciembre del 2014, queda inscrita la Resolución Nro. SCV-INC-DNASD-SD-14-0030707 la disolución de la compañía INVESTEAM S.A. por estar incurso en causal de disolución
2004 REGISTRO MERCANTIL	INVESTEAM S.A. fue inscrita en el Registro Mercantil el 21 de octubre del 2004.
2004 CONSTITUCIÓN	INVESTEAM S.A. es una empresa creada en la ciudad de Guayaquil, dedicada al desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios en dicha ciudad y sus cantones aledaños, como son Daule y Samborondón.

Fuente: INVESTEAM S.A.

La misión y visión de INVESTEAM S.A. es "Promover y desarrollar eficientemente planes habitacionales y/o comerciales que optimizando los recursos cumplan con los requerimientos técnicos de las entidades de control y logren satisfacer las necesidades de nuestros clientes superando sus expectativas y generando rentabilidad para los accionistas. Queremos ser reconocidos como una de las promotoras más confiables de la ciudad por nuestra seriedad y transparencia".

A la fecha del presente informe, la compañía cuenta con un capital social de USD 300.000, 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 ya que el principal accionista es además quien lleva la administración de la empresa, por lo que es posible colegir que éste tiene como principal ocupación su labor en ella, lo que evidentemente acentúa su compromiso.

ACCIONISTAS INVESTEAM S.A.	NACIONALIDAD	CAPITAL	PARTICIPACIÓN
Córdova Astudillo Luis Fernando	Ecuador	USD 231.750	77%
Sisbrocorp Cía. Ltda.	Ecuador	USD 68.250	23%
Total		USD 300.000	100%
ACCIONISTAS SISBROCORP CÍA LTDA.	NACIONALIDAD	CAPITAL	PARTICIPACIÓN
Cacao Meléndez Carlos Antonio	Ecuador	USD 100	25%
Cacao Meléndez Carlos Ernesto	El Salvador	USD 100	25%
Cacao Meléndez Celia Cristina	Ecuador	USD 100	25%
Cacao Meléndez María José	Francia	USD 100	25%
Total		USD 400	100%

Fuente: SCVS

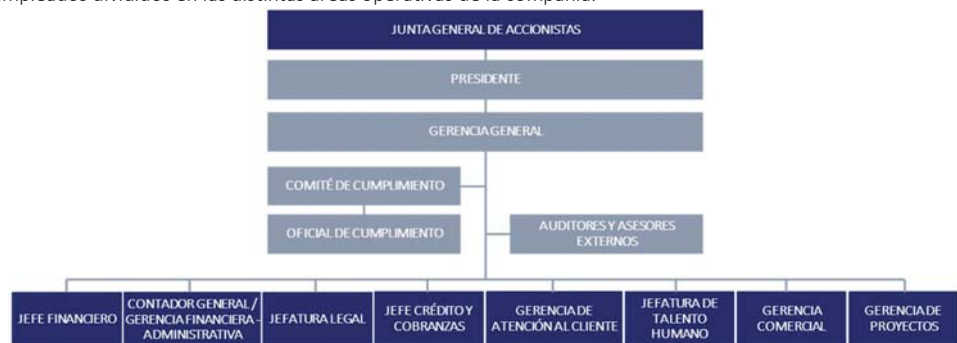
En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que en definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Summa Proyectos C.A.	Accionariado/Administración	Activa
Promotores Hospitalarios Prohospital S.A.S	Accionariado/Administración	Activa
Bona-Fide Agencia Colocadora De Seguros S.A.	Accionariado	Activa
M.G.C. & Asociados S.A.	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS

De acuerdo con los estatutos sociales, la compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el presidente y el Gerente General; cada uno con las atribuciones y deberes que les concede la Ley de Compañías y los Estatutos. Actualmente la compañía no mantiene prácticas de Gobierno Corporativo ni Directorio formalizado, se maneja con reuniones periódicas entre el Gerente General y los principales encargados de departamentos y proyectos. Además, cuenta con un departamento de auditoría interna para el área de operaciones y para el control de inventario de todos los locales y la planta principal.

La empresa dispone de un equipo de personas cuyos principales funcionarios cuentan con amplia experiencia y competencias adecuadas en relación con sus cargos; además, en algunos casos, el tiempo que llevan trabajando para la empresa ha generado una sinergia de trabajo. INVESTEAM S.A. actualmente cuenta con 277 empleados divididos en las distintas áreas operativas de la compañía.



Fuente: INVESTEAM S.A.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de sus procesos e información, INVESTEAM S.A. dispone de diversos sistemas operativos. Por un lado, la empresa cuenta con el software Microsoft SQL 2008 R2 el cual facilita el almacenamiento y el análisis de información para conocer patrones de comportamiento de los clientes para tomar decisiones oportunas que mejoren la eficiencia en distintos procesos. Además, cuenta con el sistema inmobiliario contable Panacea Soft V6.5, el programa de cliente servidor CAPA 3 y el desarrollador Microsoft Visual Basic 6.0. La compañía emplea Windows 2008 para su servidor y en sus estaciones de trabajo.

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.

Los valores corporativos de INVESTEAM S.A. se comparten con todo su personal para reforzar la cultura organizacional de la compañía. Estos valores son:

- **COMPROMISO:** La dedicación plena al trabajo, el sentido de responsabilidad, tiempo y pasión para desarrollar iniciativas alineadas a la consecución de objetivos.
- **INTEGRIDAD:** Trabajar bajo los principios de justicia, verdad y respeto a los compromisos contraídos. La coherencia, y la transparencia de los negocios se enfocan en ganar la confianza de los clientes y socios estratégicos cultivando relaciones auténticas, que aporten a la credibilidad de la organización.
- **CALIDAD:** buscar la excelencia en todo lo que la empresa ofrece; para crear una diferencia con un alto nivel de profesionalidad confiando en el desarrollo y capacidad de quienes los representan para superar expectativas de los clientes, socios y accionistas.

INVESTEAM S.A. cuenta con proyectos de responsabilidad social y ambiental. En el año 2017 se dio inicio al compromiso en el desempeño de responsabilidad social al establecerse un programa de gestión comunitaria. Para ello se lanzó la campaña “Desnuda tu corazón y dona tú también” con el aporte de los moradores de la zona tales como: Mucho Lote, Jardines del Río, Salamanca, Marbella, La Perla y Metrópolis. Todo esto fue trabajado con la ayuda de medios publicitarios tales como radio y volanteo directo en las urbanizaciones aledañas a Romareda, y medios impresos como El Comercio, El Universo, El Telégrafo. Las donaciones fueron otorgadas a la Cruz Roja, Proyecto Gol e Iglesia San Agustín. En temas ambientales INVESTEAM S.A. aporta a la comunidad apadrinando a 182 estudiantes de diferentes escuelas municipales, para que visiten el Jardín Botánico, el cual incluye el transporte, guía y snack, como parte del programa de Medio Ambiente en Nexus.

En opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., la compañía mantiene una adecuada estructura administrativa acorde al tipo de negocios que se desarrolla, y que se evidencia a través del uso de adecuados sistemas de administración y planificación.

A la fecha del presente informe, el certificado de cumplimiento de obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social no registra obligaciones patronales en mora, con el Servicio de Renta Internas se encuentra al día en todas sus obligaciones. En lo que respecta al certificado del buró de crédito, este demuestra que la compañía, no registra demandas judiciales por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos. Además, no registra operaciones como codeudor por lo que no compromete en forma alguna la solvencia y liquidez de la empresa. Cabe mencionar que a la fecha la compañía no mantiene juicios laborales, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes que podrían afectar los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

NEGOCIO

INVESTEAM S.A. es una empresa cuyo objetivo principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., para su posterior venta, y está dedicada al desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios en Guayaquil y sus cantones aledaños como Daule y Samborondón, teniendo siempre la visión de expandirse hasta donde el mercado así lo requiera. Su principal fortaleza es contar con más de 15 años de experiencia en el mercado, lo que le ha permitido un posicionamiento como empresa sólida que ofrece excelentes proyectos inmobiliarios y con decenas de clientes satisfechos.

La empresa cumple plenamente con las exigencias y necesidades de sus clientes a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas, dirigidos a los segmentos donde existe mayor demanda de unidades y a los que las entidades financieras ofrecen las mayores facilidades crediticias.

INVESTEAM, a través de SUMMA.PROYECTOS, ha desarrollado una amplia trayectoria en proyectos

LÍNEA DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	- Residencia Ortega-Huerta, Ríos, Serrano, Lucas, Cacao, Molina-Ugalde, San Andrés, Buendía-García, Ríos Fajardo, entre otras: Viviendas unifamiliares y bifamiliares de 160 a 800 m² en urbanizaciones de Guayaquil, Samborondón y Mocolí. - Conjunto Residencial Santa María de los Álamos: Multifamiliar de 4 plantas, 16 departamentos, 2.000 m² de construcción.
SERVICIOS RELIGIOSOS Y COMUNITARIOS	- Convento de las Monjas Clarisas (Guayaquil y Daule): Habitaciones para novicias, 600 m² cada convento. - Iglesia de Peregrinos (Movimiento Apostólico de Schoenstatt): Readecuación de sala de uso múltiple a iglesia principal, 1.200 m².
EDUCATIVOS	- Jardín Maternal “Jardineritos”: 7.000 m² de terreno, 2.000 m² de construcción, con piscina, coliseo, muros de contención y áreas recreativas. - Colegio Monte Tabor – Nazaret de Schoenstatt: Edificio de preescolar, 2.000 m² - Proyecto Educativo Torremolinos: Bloques de aulas de primaria, 2.400 m².
URBANÍSTICOS Y PLANES DE VIVIENDA	- Conjuntos Uno y Mirador: Villas de 2 plantas, con obras de urbanización y muros de contención. - Conjunto Residencial La Giralda: 7.000 m² con áreas sociales (cancha de tenis, piscinas, planta de tratamiento, vías adoquinadas). - Urbanización Plaza Madeira: 367 viviendas, áreas sociales y deportivas, locales comerciales, 2 plantas de tratamiento y bombeo de emergencia.

LÍNEA DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
INDUSTRIAL Y COMERCIAL	- Urbanización La Romareda: 733 viviendas, áreas sociales, canchas, gimnasio, club y condominios (50 departamentos). - Urbanización Los Prados: Desarrollo por etapas con más de 900 viviendas iniciales y proyección de 800 adicionales, con club social y áreas verdes. - COMPESCA: Reconstrucción de piscinas camaroneras y drenajes (45.000 m³ movimiento de tierras). - Pesquera Polar (Salango – Manabí): Planta de bombeo y cimentaciones frente al mar para equipos industriales. - Laboratorios Indunidas: Readecuación de áreas de inyectables y jarabes bajo normas BPM. - EcuAquímica (Farma): Galpón climatizado de 3.636 m² con andenes y obras complementarias. - Centro Comercial Romería Plaza: Locales y oficinas en 3.160 m² construidos. - NEXUS Parque de Negocios: Urbanización empresarial con 70 ofibodegas (16.000 m²) y 26 terrenos de 1.200 m² promedio (60.000 m² urbanizados).

Fuente: INVESTEAM S.A.

RIESGO OPERATIVO

Para mitigar el riesgo operacional, la compañía cuenta con pólizas de seguros de diversa índole que ofrecen amplias coberturas.

PÓLIZAS VIGENTES	COMPAÑÍA ASEGURADORA	FECHA DE VENCIMIENTO
Incendio (Multiriesgo)	Generali Ecuador Compañía de Seguros S.A.	23/06/2026
Responsabilidad Civil	Chubb Seguros Ecuador S.A.	30/05/2026
Responsabilidad Civil	Chubb Seguros Ecuador S.A.	14/01/2026
Incendio (Multiriesgo)	Generali Ecuador Compañía de Seguros S.A.	15/11/2025
incendio	Seguros Equinoccial S. A.	01/06/2026
incendio	Generali Ecuador Compañía de Seguros S.A.	02/06/2026
Fianza	Seguro Confianza S.A.	25/10/2025
Todo riesgo construcción Prados	Seguro Confianza S.A.	05/09/2025
Todo riesgo construcción Prados	MAPFRE S.A.	26/03/2026

Fuente: INVESTEAM S.A.

PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe INVESTEAM S.A. mantiene 2 emisiones vigente en el Mercado de Valores.

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primera Emisión de Obligaciones	2019	SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802	4.000.000	Cancelada
Primer Programa de Papel Comercial	2021	SCVS-INMV-DNAR-2021-00004847	1.000.000	Cancelada
Segunda Emisión de Obligaciones	2023	SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542	6.000.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido

LIQUIDEZ DE PRESENCIA BURSÁTIL	CLASE	MONTO COLOCADO (USD)	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES
Primera Emisión de Obligaciones	A	270.000	1	1
	B	3.730.000	59	6
Primer Programa de Papel Comercial	C	1.000.000	37	17
Segunda Emisión de Obligaciones	C	5.112.485	464	64

Fuente: SCVS

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 13 de agosto de 2025 aprobó la Tercera Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 4.00.000,00 en una sola clase.

TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	D	4.000.000	1.800	9,00%	Trimestral	Trimestral
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					

TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Destino de los recursos	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 (incluyendo relleno de terreno y demás.)
Estructurador financiero	Casa de Valores ADVFIN S.A.
Agente colocador	Casa de Valores ADVFIN S.A.
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Representante de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
Resguardos	- Los activos reales sobre los pasivos exigibles 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, según lo establecido en el 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 Monetaria y Financiera.
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 INVESTEAM 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 al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en la suposición de que se coloque 100% del monto aprobado

AMORTIZACIÓN CLASE D	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	4,000,000	50,000	30,000	80,000	3,950,000
2	3,950,000	50,000	29,625	79,625	3,900,000
3	3,900,000	50,000	29,250	79,250	3,850,000
4	3,850,000	50,000	28,875	78,875	3,800,000
5	3,800,000	160,000	28,500	188,500	3,640,000
6	3,640,000	160,000	27,300	187,300	3,480,000
7	3,480,000	160,000	26,100	186,100	3,320,000
8	3,320,000	160,000	24,900	184,900	3,160,000
9	3,160,000	200,000	23,700	223,700	2,960,000
10	2,960,000	200,000	22,200	222,200	2,760,000
11	2,760,000	200,000	20,700	220,700	2,560,000
12	2,560,000	200,000	19,200	219,200	2,360,000
13	2,360,000	250,000	17,700	267,700	2,110,000
14	2,110,000	250,000	15,825	265,825	1,860,000
15	1,860,000	250,000	13,950	263,950	1,610,000
16	1,610,000	250,000	12,075	262,075	1,360,000
17	1,360,000	340,000	10,200	350,200	1,020,000
18	1,020,000	340,000	7,650	347,650	680,000
19	680,000	340,000	5,100	345,100	340,000
20	340,000	340,000	2,550	342,550	-

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El Emisor deberá establecer, de manera obligatoria, ciertas medidas orientadas a mantener el valor de la Garantía General, por lo que GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. verificará que se cumplan las garantías, resguardos de Ley y límite de endeudamiento.

ACTIVOS DEPURADOS

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 junio del 2025, la compañía mantuvo un total de activos por USD 32,80 millones, de los cuales USD 24,93 millones son activos menos deducciones, evidenciando que el monto máximo de emisión sería de USD 19,94 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 (JUNIO 2025)	MONTO (USD)
Activo Total	32.800.378
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	41.691
(-) Activos gravados	2.430.862
(-) 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	5.400.000
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	
(-) 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	24.927.824
80 % Activos menos deducciones	19.942.259

Fuente: INVESTEAM 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 Tercera Emisión de Obligaciones de INVESTEAM S.A. representó 71,84% del 200% del patrimonio al 30 de junio de 2025 y 143,68% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO (JUNIO 2025)	MONTO (USD)
Patrimonio	6.542.492
200% Patrimonio	13.084.984
Saldo Titularización de Flujos en circulación	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	5.400.000
Nueva Emisión de Obligaciones	4.000.000
Total Emisiones	9.400.000
Total Emisiones/200% Patrimonio	71,84%

Fuente: INVESTEAM S.A.

PERFIL FINANCIERO

PERFIL HISTÓRICO

El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros de los años 2022, 2023 y 2024 auditados por C&R SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A. Estos informes de auditoría presentaron opinión limpia sobre la razonabilidad de los estados financieros sin salvedades ni excepciones. Adicionalmente se analizaron los Estados Financieros Internos con corte a junio de 2024 y abril de 2025.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

INVESTEAM S.A. se dedica a la compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles; a la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y toda clase de edificios, centro comerciales, residenciales, condominios e industriales, inclusive en propiedad horizontal.

Los ingresos de INVESTEAM S.A. fueron variables durante el período de análisis, pasando de USD 16,15 millones en 2022 a USD 22,09 millones en 2023 y luego a USD 13,97 millones al cierre de 2024. Con corte a junio de 2025 se ubicaron en USD 7,95 millones. Los ingresos varían de acuerdo con el tiempo en que los proyectos son comercializados en la medida en que se desarrollan. Los costos sobre las ventas pasaron de un 72% en promedio durante los años 2022 y 2023 a un 63% para el cierre del 2024, porcentaje que se mantiene en el corte del primer semestre de 2025 y que evidencia una mejora no solo comparando con el interanual de junio 2024 (66%) si no también con el cierre del período fiscal anterior. Esta mejora en la participación del costo indica un aumento en la eficiencia.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022, 2023 y 2024.



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

La utilidad operativa alcanzó su punto más alto en 2023 con USD 3,07 millones, mientras que en se observó una disminución, cerrando en USD 2,02 millones. Hacia el cierre de junio 2025 se observa una recuperación de esta, alcanzando USD 1,72 millones que en comparación con el interanual de junio 2024 (USD 747 mil) muestra un crecimiento del 131%.

El EBITDA, al igual que la utilidad operativa, muestra fortaleza con un incremento en 2023 a USD 3,13 millones y una cobertura sobre gastos financieros de 2,7 veces. En 2024, la cobertura se redujo a 1,13 consistente con el comportamiento de los ingresos y de la utilidad operativa. Sin embargo, para el cierre de junio 2025 se ubicó en 1,91 veces, evidenciando una recuperación. Los gastos financieros se han mantenido estables el período analizado, aumentando para el cierre de 2024 debido al incremento del endeudamiento con el sistema financiero y la

colocación de la segunda emisión de obligaciones, situándose en USD 1,79 millones y permanecieron estables en junio 2025, reflejando una gestión financiera eficiente.

Como resultado, la utilidad neta mostró un comportamiento similar a la utilidad operativa, pasando de USD 580 mil en 2022 a USD 1,35 millones en 2023 y USD 487 mil en 2024. Para junio de 2025 la utilidad fue de USD 844 mil, consolidando así una recuperación que acompaña a la recuperación de los ingresos para este período.

CALIDAD DE ACTIVOS

El total del activo, durante el período de análisis pasó de USD 31,67 millones en 2022 a USD 28,58 millones en 2023 y para el cierre de 2024 se ubicó en USD 32,99 millones. Esta variación se da principalmente en el rubro de inventarios, que representa un 60% en promedio del total del activo y su comportamiento está ligado al desarrollo y comercialización de los proyectos. Para el cierre de junio de 2025, se ubicó en USD 17,45 millones.

La propiedad planta y equipo, se mantuvo en términos nominales estables entre el 2022 y 2024, alrededor de USD 500 mil (neto), compuesto principalmente por muebles y enseres, equipos de computación y vehículos. Al cierre de junio de 2025 este rubro contabilizó USD 448 mil.

Entre 2022 y junio 2025, alrededor de 13,5% del activo estuvo representado por cuentas como: efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar comercial y cuentas por cobrar relacionadas, anticipo a proveedores y activos por impuestos corrientes que presentaron variaciones en el periodo analizado, siendo los principales rubros las cuentas por cobrar comerciales y las cuentas por cobrar a relacionadas. Para el cierre de junio de 2025, estos rubros representaron el 23,7%, este aumento se da principalmente por las cuentas por cobrar comerciales y anticipos de clientes.



Los activos por propiedad de inversión durante el período de análisis representaron en promedio el 15,81% del total de activos, contabilizando USD 5,96 millones para el cierre de 2024 y corresponde al inmueble de la Plaza Comercial “Romería Plaza”, ubicada en el Km. 1.9 de la Av. Narcisca de Jesús. Durante el año 2024, la compañía reclasificó de sus inventarios disponible para la venta a la cuenta de Propiedades de Inversión, 3 departamentos ubicados en el Condominio Romareda, a un valor de US\$ 289.333, el cual está destinado para el alquiler.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero 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 valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al valor razonable menos las pérdidas por deterioro si las hubiere, por medio de valoraciones periódicas a ser realizados por peritos independientes debidamente registrados y calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

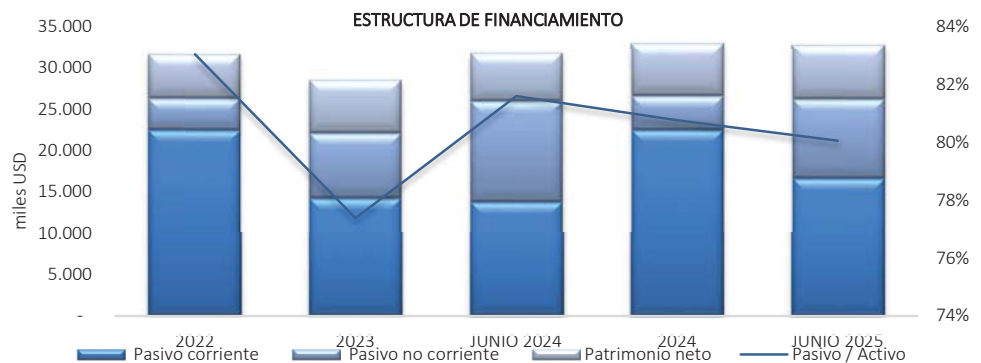
Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados. Cuando se

vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como equipos y mobiliarios, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas. Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como Propiedades, mobiliarios y equipos, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Con respecto al Rendimiento de los Activos (ROA) fue cercano a 2,6% en promedio para el período de análisis 2022 – 2024 por efecto de la utilidad neta registrada, para el cierre de junio 2025, el ROA se ubicó en 5,15%.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

El análisis de la estructura de financiamiento muestra que INVESTEAM S.A. financió sus operaciones mediante una combinación de recursos propios y fuentes de financiamiento externas, presentando una concentración en el corto plazo con variaciones que van de la mano con las variaciones del activo corriente, manteniendo durante el período de análisis un indicador de liquidez superior a la unidad. En el año 2022 la concentración del pasivo a corto plazo fue de 85,44%, pasando a 64,55% en el año 2023 y al cierre del 2024 se ubicó en 84,48%. Para el corte de junio 2025, esta concentración fue de 63,44%. Producto de esta estructura, el apalancamiento de la compañía pasó de 4,9 veces en 2023 a 3,42 veces en 2023 y a 4,2 veces para el cierre de 2024. Al cierre del primer semestre de 2025, se mantiene estable en 4,01 veces producto del fortalecimiento patrimonial a través de los resultados.



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

Entre 2022 y abril 2024, los pasivos totales tuvieron una variación similar al total de activos, pasando de USD 26,3 millones en 2022 a USD 22,12 millones en 2023 y cerrando el año 2024 en USD 26,44 millones con una distribución que predomina el corto plazo. Las cuentas más representativas fueron las cuentas por pagar comerciales y a relacionadas, así como el pasivo financiero a corto plazo.

La deuda financiera ha variado en función de la necesidad de la operación de la compañía, en su mayor parte con financiamiento a través del sistema financiero y en 2022 con la colocación de la primera emisión de obligaciones y papel comercial y en 2024 con la segunda emisión de obligaciones. De esta forma, el endeudamiento pasó de USD 14,03 millones en 2022 a USD 12,23 millones en 2023 para ubicarse en USD 15,38 al cierre de 2024, manteniéndose relativamente estable al corte de junio de 2025 y siendo el monto más significativo el financiamiento con Banco Internacional por USD 9,02 millones.

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	JUNIO 2024 INTERANUAL	JUNIO 2025
Obligaciones con entidades financieras CP	10,062	4,237	12,132	924	5,147
Obligaciones emitidas CP	1,625	1,997	486	970	1,275
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	359	6,000	575	9,000	4,494
Obligaciones emitidas LP	1,991	-	2,195	1,481	4,125
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	14,036	12,234	15,388	12,375	15,041
Efectivo y equivalentes al efectivo	687	764	1,055	1,871	1,306
Inversiones temporales CP	-	100	-	-	-
Deuda neta	13,349	11,369	14,334	10,504	13,735

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

El patrimonio muestra una tendencia creciente debido a las utilidades retenidas, financiar en promedio el 19,6% del activo durante el período de análisis. Al cierre de junio 2025, representa el 19,95% del activo total. Dentro de la estructura del patrimonio, la principal cuenta es Resultados acumulados, que ha variado por el pago de dividendos a accionistas.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DEL EMISOR

El emisor realizó proyecciones de resultados y del estado de flujos de efectivo, aspectos importantes para analizar la capacidad de pago de la emisión por lo que se medirá el progreso de las proyecciones originales hasta la fecha de corte.

PROYECCIONES DE RESULTADOS	2025	2026	2027	2028	2029
	(MILES USD)	(MILES USD)	(MILES USD)	(MILES USD)	(MILES USD)
Ventas netas	21,996	21,250	12,323	28,655	15,470
Costo de venta	14,461	13,901	7,829	19,832	10,598
Margen bruto	7,535	7,349	4,493	8,823	4,872
Gastos operativos	(1,929)	(1,999)	(2,099)	(2,141)	(2,163)
Utilidad operativa	5,606	5,351	2,394	6,683	2,709
Gastos financieros	(1,579)	(1,299)	(1,188)	(1,338)	(1,266)
Utilidad neta	4,026	4,051	1,206	5,344	1,444

Fuente: INVESTEAM S.A. – Prospecto de Oferta Pública

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de 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 adoptado 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.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

INVESTEAM S.A. tiene proyectos en desarrollo y las ventas y costos de estos van a ir creciendo según la gestión de la empresa, se espera que los gastos administrativos se mantengan estables y que mantenga una adecuada estrategia para mantener resultados positivos mientras dure el programa de la emisión. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que estas proyecciones están sujetas a posibles cambios debido a diversos factores, como las condiciones económicas mundiales, la estabilidad política y otros eventos que pueden influir en el desempeño del mercado. Es importante destacar que se mantienen cifras conservadoras en los crecimientos proyectados por la calificadoradora frente a los presentados por la empresa. De esta manera, se prevé un incremento en ventas para los años 2025 y 2026 con los proyectos “Nexus” y “Los Prados Etapa 3”, y para el 2027, 2028 y 2029 con “Los Prados Etapa 4 y 5”.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2025	2026	2027	2028	2029
	PROYECTADO				
Ingresos de actividades ordinarias	18,167	20,892	12,535	22,563	16,922
Margen bruto	6,358	7,312	4,387	7,897	5,923
(-) Gastos de administración	(3,143)	(3,174)	(3,206)	(3,238)	(3,270)
(-) Gastos de ventas	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	3,216	4,138	1,181	4,659	2,652
(-) Gastos financieros	(1,214)	(1,222)	(956)	(797)	(920)
Ingresos (gastos) no operacionales netos	(91)	-	-	-	-
Utilidad antes de participación e impuestos	1,911	2,916	225	3,862	1,733
(-) Participación trabajadores	(287)	(437)	(34)	(579)	(260)
Utilidad antes de impuestos	1,625	2,478	191	3,283	1,473
(-) Gasto por impuesto a la renta	(406)	(620)	(48)	(821)	(368)
Utilidad neta	1,218	1,859	143	2,462	1,105
EBITDA	3,227	4,148	1,192	4,670	2,663

Fuente: GlobalRatings

En un escenario más conservador que el proyectado por el emisor, se espera que la compañía genere resultados operativos positivos durante la vigencia de la emisión, y el EBITDA positivo suficiente para cubrir los gastos financieros que se generen producto de las necesidades de financiamiento que se presenten.

RESULTADOS E INDICADORES	2025	2026	2027	2028	2029
	PROYECTADO				
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	18,167	20,892	12,535	22,563	16,922
Utilidad operativa (miles USD)	3,216	4,138	1,181	4,659	2,652
Utilidad neta (miles USD)	1,218	1,859	143	2,462	1,105
EBITDA (miles USD)	3,227	4,148	1,192	4,670	2,663
EBITDA / Gastos financieros	2.66	3.39	1.25	5.86	2.90
Deuda neta (miles USD)	12,791	13,597	11,188	9,156	6,429
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	3,056	(392)	3,696	1,950	3,192
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	20,135	21,849	17,636	19,523	17,698
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	12,186	393	1,941	2,764	1,609
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0.26	10.56	0.61	1.69	1.66
Capital de trabajo (miles USD)	14,754	15,471	10,203	11,718	10,957
ROE	17.53%	22.67%	1.95%	26.78%	11.40%
Apalancamiento	3.77	3.33	3.27	2.63	2.19

Fuente: GlobalRatings

Es opinión de GLOBALRATINGS 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.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AA (+)

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen 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.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones 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, y de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Tercera Emisión de Obligaciones de INVESTEAM 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	JUNIO 2024	JUNIO 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
ACTIVO	31,679	28,586	32,990	33,167	35,535	31,347	36,214	33,670	31,863	32,800
Activo corriente	26,286	23,244	25,839	26,208	28,591	23,403	28,863	26,085	26,539	25,188
Efectivo y equivalentes al efectivo	687	764	1,055	1,646	2,409	1,457	2,803	1,539	1,871	1,306
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	2,999	2,567	1,331	1,766	2,031	1,741	2,194	1,645	1,924	2,304
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	2,130	2,607	2,299	230	276	827	165	182	-	-
Inventarios	19,844	16,172	19,944	21,321	22,633	18,106	22,406	21,388	19,067	17,454
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	5	4	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	12	1,014
Activos por contrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos corrientes	620	1,130	203	237	234	263	286	322	3,666	3,110
Activo no corriente	5,394	5,342	7,150	6,959	6,944	7,944	7,351	7,584	5,324	7,612
Propiedades, planta y equipo	1,104	1,124	1,139	1,139	1,139	1,139	1,139	1,139	1,176	1,193
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(554)	(615)	(673)	(684)	(695)	(706)	(717)	(728)	(688)	(745)
Activos por impuesto diferido	34	24	42	42	42	42	42	42	24	42
Derechos fiduciarios LP	-	-	877	1,009	1,160	1,740	1,758	2,021	-	1,985
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos no corrientes	4,809	4,809	5,766	5,454	5,297	5,729	5,129	5,110	4,812	5,138
PASIVO	26,310	22,122	26,644	26,215	27,336	24,005	27,150	24,224	26,001	26,258
Pasivo corriente	22,480	14,279	22,509	11,454	13,120	13,200	14,273	12,368	13,789	16,659
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1,125	692	1,521	2,952	3,395	2,037	3,666	2,750	3,788	3,578
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	2,010	1,410	1,857	929	1,114	1,337	1,471	1,618	-	-
Obligaciones con entidades financieras CP	10,062	4,237	12,132	-	1,498	2,198	1,500	300	924	5,147
Anticipo de clientes CP	7,006	4,961	5,659	5,716	5,144	5,659	6,225	6,847	7,048	5,861
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisiones por beneficios a empleados CP	-	360	168	168	168	168	168	168	-	-
Otros pasivos corrientes	2,277	2,620	1,171	1,689	1,801	1,801	1,243	685	2,031	2,073
Pasivo no corriente	3,830	7,842	4,135	14,761	14,216	10,805	12,877	11,857	12,211	9,599
Obligaciones con entidades financieras LP	359	6,000	575	10,641	11,143	8,945	11,445	10,498	9,000	4,494
Obligaciones emitidas LP	1,991	-	2,195	2,791	1,675	558	-	-	1,481	4,125
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisiones por beneficios a empleados LP	134	167	202	222	245	257	257	257	164	196
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas LP	367	328	320	236	272	163	293	220	-	-
Pasivo por impuestos no corrientes	286	249	243	243	243	243	243	243	249	243
Otros pasivos no corrientes	693	1,098	600	627	639	639	639	639	1,317	541
PATRIMONIO NETO	5,370	6,465	6,345	6,952	8,199	7,342	9,064	9,446	5,862	6,542
Capital suscrito o asignado	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Reserva legal	150	150	150	199	321	506	521	754	150	150
Reserva facultativa y estatutaria	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464	1,464
Ganancias o pérdidas acumuladas	3,651	3,794	4,897	4,724	5,209	6,270	5,399	6,887	4,280	4,126
Ganancia o pérdida neta del periodo	580	1,359	487	1,218	1,859	143	2,334	994	9	844
Otras cuentas patrimoniales	(776)	(603)	(953)	(953)	(953)	(1,342)	(954)	(954)	(342)	(342)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	JUNIO 2024	JUNIO 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias	16,150	22,095	13,974	18,167	20,892	12,535	22,563	16,922	6,519	7,959
Margen bruto	4,586	6,083	5,134	6,358	7,312	4,387	7,897	5,923	2,197	2,919
(-) Gastos de administración	(2,641)	(3,008)	(3,112)	(3,143)	(3,174)	(3,206)	(3,238)	(3,270)	(1,449)	(1,195)
(-) Gastos de ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	1,944	3,074	2,022	3,216	4,138	1,181	4,659	2,652	747	1,724
(-) Gastos financieros	(1,150)	(1,140)	(1,797)	(1,214)	(1,222)	(956)	(999)	(1,094)	(765)	(942)
Ingresos (gastos) no operacionales netos	111	202	561	(91)	-	-	-	-	27	62
Utilidad antes de participación e impuestos	905	2,136	786	1,911	2,916	225	3,661	1,559	9	844
(-) Participación trabajadores	(136)	(320)	(118)	(287)	(437)	(34)	(549)	(234)	-	-
Utilidad antes de impuestos	769	1,816	668	1,625	2,478	191	3,111	1,325	9	844
(-) Gasto por impuesto a la renta	(189)	(456)	(181)	(406)	(620)	(48)	(778)	(331)	-	-
Utilidad neta	580	1,359	487	1,218	1,859	143	2,334	994	9	844
EBITDA	2,002	3,138	2,032	3,227	4,148	1,192	4,670	2,663	778	1,796

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029
				PROYECTADO				
Flujo Actividades de Operación	(1,831)	3,638	(1,909)	3,056	182	2,949	578	1,907
Flujo Actividades de Inversión	(60)	(123)	(304)	-	-	(510)	561	-
Flujo Actividades de Financiamiento	1,271	(3,438)	2,504	(2,465)	581	(3,391)	207	(3,170)
Saldo Inicial de Efectivo	1,307	687	764	1,055	1,646	2,409	1,457	2,803
Flujo del período	(620)	77	290	591	763	(952)	1,346	(1,263)
Saldo Final de efectivo	687	764	1,055	1,646	2,409	1,457	2,803	1,539

ÍNDICES	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	JUNIO 2024	JUNIO 2025
				PROYECTADO					INTERANUAL	
Meses										
MÁRGENES										
Costo de Ventas / Ventas	71.61%	72.47%	63.26%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	66.30%	63.33%
Margen Bruto/Ventas	28%	28%	37%	35%	35%	35%	35%	35%	34%	37%
Utilidad Operativa / Ventas	12%	14%	14%	18%	20%	9%	21%	16%	11%	22%
LIQUIDEZ										
Capital de trabajo (miles USD)	3,806	8,965	3,330	14,754	15,471	10,203	14,590	13,718	12,750	8,529
Prueba ácida	0.29	0.50	0.26	0.43	0.45	0.40	0.45	0.38	0.54	0.46
Índice de liquidez	1.17	1.63	1.15	2.29	2.18	1.77	2.02	2.11	1.92	1.51
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(1,831)	3,638	(1,909)	3,056	182	2,949	578	1,907	-	3,497
SOLVENCIA										
Pasivo total / Activo total	83%	77%	81%	79%	77%	77%	75%	72%	82%	80%
Pasivo corriente / Pasivo total	85%	65%	84%	44%	48%	55%	53%	51%	53%	63%
EBITDA / Gastos financieros	1.74	2.75	1.13	2.66	3.39	1.25	4.68	2.43	1.02	1.91
Años de pago con EBITDA (APE)	6.67	3.62	7.06	3.96	3.14	9.53	2.29	3.48	6.76	3.82
Años de pago con FLE (APF)	-	3.13	-	4.19	71.40	3.85	18.53	4.85	-	3.93
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	463	11,962	6,976	12,186	(182)	2,114	1,510	1,613	10,581	5,870
Razón de cobertura de deuda DSCRC	4.33	0.26	0.29	0.26	(22.84)	0.56	3.09	1.65	0.07	0.31
Capital social / Patrimonio	6%	5%	5%	4%	4%	4%	3%	3%	5%	5%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	4.90	3.42	4.20	3.77	3.33	3.27	3.00	2.56	4.44	4.01
ENDEUDAMIENTO										
Deuda financiera / Pasivo total	53%	55%	58%	55%	56%	53%	50%	45%	48%	57%
Deuda largo plazo / Activo total	7%	21%	8%	40%	36%	30%	32%	31%	33%	26%
Deuda neta (miles USD)	13,349	11,369	14,334	12,791	13,023	11,360	10,701	9,258	10,504	13,735
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	21,718	18,047	19,754	20,135	21,269	17,810	20,933	20,283	17,203	16,180
RENTABILIDAD										
ROA	1.83%	4.76%	1.48%	4%	5%	0%	6%	3%	0.06%	5.15%
ROE	10.80%	21.03%	7.68%	17.53%	23%	2%	26%	11%	0%	26%
EFICIENCIA										
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	6	7	4	6	7	4	7	5	4	7
Días de inventario	618	364	812	650	600	800	550	700	794	623
CxC relacionadas / Activo total	6.72%	9.12%	6.97%	0.69%	0.78%	2.64%	0.46%	0.54%	0.00%	0.00%
Días de cartera CP	67	42	34	35	35	50	35	35	53	52
Días de pago CP	35	16	62	90	90	90	90	90	158	128

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	JUNIO 2024	JUNIO 2025
				PROYECTADO					INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	10,062	4,237	12,132	-	1,498	2,198	1,500	300	924	5,147
Obligaciones emitidas CP	1,625	1,997	486	1,005	1,116	1,116	558	-	970	1,275
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	359	6,000	575	10,641	11,143	8,945	11,445	10,498	9,000	4,494
Obligaciones emitidas LP	1,991	-	2,195	2,791	1,675	558	-	-	1,481	4,125
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	14,036	12,234	15,388	14,436	15,432	12,817	13,503	10,798	12,375	15,041
Efectivo y equivalentes al efectivo	687	764	1,055	1,646	2,409	1,457	2,803	1,539	1,871	1,306
Inversiones temporales CP	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda neta	13,349	11,369	14,334	12,791	13,023	11,360	10,701	9,258	10,504	13,735

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	JUNIO 2024	JUNIO 2025
				PROYECTADO					INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	-	10,062	4,237	12,132	-	1,498	2,198	1,500	10,062	4,237
Obligaciones emitidas CP	-	1,625	1,997	486	1,005	1,116	1,116	558	1,625	1,997
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Gastos financieros	1,150	1,140	1,797	1,214	1,222	956	999	1,094	765	942

Efectivo y equivalentes al efectivo	687	864	1,055	1,646	2,409	1,457	2,803	1,539	1,871	1,306
SERVICIO DE LA DEUDA	463	11,962	6,976	12,186	(182)	2,114	1,510	1,613	10,581	5,870

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

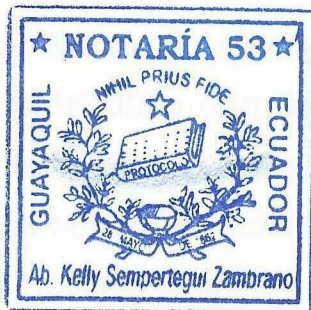
Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS 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 GLOBALRATINGS 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. GlobalRatings 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, GLOBALRATINGS 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. GLOBALRATINGS 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.

ACTIVOS DEPURADOS	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. 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 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.



DECLARACION JURAMENTADA
OTORGADA POR EL SEÑOR LUIS
FERNANDO CORDOVA ASTUDILLO EN
SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE
LA COMPAÑÍA INVESTEAM S.A. -----
CUANTIA: INDETERMINADA.-----

=====SE OTORGARON DOS COPIAS=====

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, el PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO, ante mí, **ABOGADA KELLY SEMPETEGUI ZAMBRANO**, NOTARIA TITULAR QUINCUGÉSIMA TERCERA DE ESTE CANTÓN, comparece, por una parte la compañía **INVESTEAM S.A.**, representada por el señor **LUIS FERNANDO CÓRDOVA ASTUDILLO**, casado, ejecutivo, por los derechos que representa de la compañía **INVESTEAM S.A.**, en calidad de Gerente General con domicilio en la en la oficina 307, del piso 3 del edificio Executive Center, ubicado en las avenidas José Orrantía y Juan Tanca Marengo de esta ciudad Guayaquil, número telefónico cero cuatro dos uno cinco ocho uno tres cero (042158130) y correo electrónico lcordova@investeam.net. El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, capaz para obligarse y contratar, a quien, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, de conocer doy fe, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura como documento habilitante. Bien instruido y advertido en el objeto, efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o

seducción, me solicita que eleve a escritura pública la minuta que me presentan del tenor siguiente: SEÑORA NOTARIA.- Sírvase autorizar y luego incorpore en el protocolo a su cargo una escritura pública que contenga la siguiente declaración juramentada: **UNO): DECLARACIÓN.-** El compareciente, con conocimiento de la obligación de declarar la verdad con claridad y exactitud, bajo la prevención de las penas de perjurio, declara expresamente lo siguiente: Conforme lo dispuesto en el Artículo ciento sesenta y dos (162) de la Ley de Mercado de Valores (Libro II Código Orgánico, Monetario y Financiero), la compañía **INVESTEAM S.A.**, ratifica que al treinta y uno de julio del dos mil veinticinco, según estados financieros preliminares, son valores libres de todo gravamen, limitación al dominio, prohibición de enajenar y/o prenda comercial ordinaria tiene un TOTAL DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN que asciende a la suma de TREINTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO 36/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30'378.348,36). Conforme consta en el Anexo 1 que se acompaña como documento habilitante al presente instrumento. Los activos libres de gravamen que INVESTEAM S.A.. Se compromete expresamente a mantener en todo momento activos libres de gravamen, limitación al dominio, de prohibición de enajenar y/o prenda necesarios y suficientes con el objeto de que la relación activos libres de gravamen / obligaciones en circulación se encuentren en todo momento en los montos y/o niveles establecidos por la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero), y en la normativa legal y reglamentaria del mercado de valores, durante la vigencia de la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, con el compromiso de mantenimiento y reposición hasta por el monto que garanticen las obligaciones en circulación de la presente Oferta Pública hasta su rendición total, son los que constan

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0909396467

Nombres del ciudadano: CORDOVA ASTUDILLO LUIS FERNANDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 30 DE JUNIO DE 1966

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ARELLANO SAMANIEGO NAY ALEXANDRA

Fecha de Matrimonio: 28 DE OCTUBRE DE 1993

Datos del Padre: CORDOVA LUIS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ASTUDILLO ORELLANA NORMA JUDITH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE JUNIO DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Emisor: KAROLINA NARCISA MICHILENA CAGUANA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT- 53 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 251-182-54926



251-182-54926

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





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0909396467

Nombre: CORDOVA ASTUDILLO LUIS FERNANDO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Emisor: KAROLINA NARCISA MICHILENA CAGUANA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT- 53 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 257-182-54952



257-182-54952





Factura: 002-004-000079846



20250901053C03890

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20250901053C03890

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a y que me fue exhibido en 1 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 1 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

GUAYAQUIL, a 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (11:18).

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO N° 20250901053C03890

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que el documento que antecede en 3 foja(s) útil(es) fue materializado a petición del señor (a) LUIS FERNANDO CORDOVA ASTUDILLO, de la página web y/o soporte electrónico, el día de hoy 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, a las 11:18, todo lo cual certifico amparado en las atribuciones que me otorga la Ley Notarial. Para constancia, copia física del documento materializado queda archivado en el libro de Certificaciones. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del(los) documento(s) certificado(s) es (son) de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

GUAYAQUIL, a 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (11:18).

NOTARIO(A) KELLY GABRIELA SEMPETEGUI ZAMBRANO
NOTARÍA QUINCUAGESIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





NUI.0909396467

APELLIDOS
CORDOVA
ASTUDILLO

NOMBRES

LUIS FERNANDO

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

30 JUN 1966

LUGAR DE NACIMIENTO

GUAYAS GUAYAQUIL

CARBO (CONCEPCION)

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

No. DOCUMENTO

006202082

FECHA DE VENCIMIENTO

24 JUN 2031

NAT/CAN

162219



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

CORDOVA LUIS

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

ASTUDILLO ORELLANA NORMA JUDITH

ESTADO CIVIL

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE

ARELLANO SAMANIEGO MAY ALEXANDRA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

GUAYAQUIL 24 JUN 2021

CÓDIGO DACTILAR

E4443V4442

TIPO SANGRE A+

DONANTE

No donante



DIRECTOR GENERAL

I<ECU0062020828<<<<<0909396467
6606301M3106246ECU<<<<<<<<<<<7
CORDOVA<ASTUDILLO<<LUIS<FERNAN

De conformidad con la facultad que me concede el
Numeral 5to. del Art. 18 de la Ley Notarial vigente, DOY FE:
Que el presente documento es fiel copia de su original
que me fue presentado y devuelto al interesado
Guayaquil, 1-09-2025

Ab. Kelly Semperegui Zambrano
NOTARIA TITULAR
CANTON GUAYAQUIL 53

INVESTEAM S.A.
31 de julio del 2025
(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Anexo 1

DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 419,436.70
Inversiones mantenidas al vencimiento	\$ 86,000.00
Clientes no relacionados	\$ 2,745,950.02
Inventarios	\$ 15,569,350.80
Otras cuentas por cobrar no comerciales	\$ 3,208,412.61
Otros activos corrientes	\$ 1,015,123.53
Propiedad planta y equipo	\$ 73,773.87
Propiedades de inversión	\$ 5,096,002.69
Activos intangibles	\$ 42,224.92
Derechos fiduciarios	\$ 2,080,381.78
Otros activos no corrientes	\$ 41,691.44
TOTAL ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN	\$ 30,378,348.36

Anexo 2

DETALLE DE ACTIVOS QUE GARANTIZAN LA
TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Clientes no relacionados	2,745,950.02
Inventarios	15,569,350.80
Propiedades de inversión	5,096,002.69



Guayaquil, 22 de agosto de 2024

Señor Ingeniero
LUIS FERNANDO CÓRDOVA ASTUDILLO
Presente.-

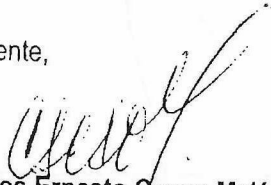


De mi consideración:

Por medio de la presente, comunico a usted que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INVESTEAM S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, por unanimidad de votos, resolvió designarlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por el período de **CINCO AÑOS**, con todos los deberes y obligaciones establecidos en el estatuto social, entre las que consta ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual.

El estatuto social de la compañía **INVESTEAM S.A.**, consta en la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario Trigésimo Suplente del cantón Guayaquil, Dr. Piero Thomas Aycart Carrasco, el 08 de octubre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21 de octubre de 2004.

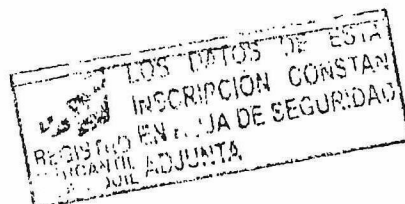
Atentamente,


Ing. Carlos Ernesto Cacao Meléndez
C.I. No.: 090945218-7
Presidente de la Junta
Código Dactilar No. V4343V4242

RAZÓN: Acepto y agradezco el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **INVESTEAM S.A.**, y declaro que me he posesionado en la misma fecha de su otorgamiento.

Guayaquil, 22 de agosto de 2024

Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo
C.I. No.: 090939646-7
Secretario de la Junta
Código Dactilar No. E4443V4442



NUMERO DE REPERTORIO:28.975
FECHA DE REPERTORIO:16/sep/2024
HORA DE REPERTORIO:11:53

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha diecisiete de Septiembre del dos mil veinticuatro queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **INVESTEAM S.A.**, a favor de **LUIS FERNANDO CORDOVA ASTUDILLO**, de fojas **68.456 a 68.459**, Libro Sujetos Mercantiles número **11.617**.

ORDEN: 28975



Guayaquil, 18 de septiembre de 2024

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Mgs. César Moya Delgado
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL

Razón Social
INVESTEAM S.A.Número RUC
0992378042001

Representante legal

• CORDOVA ASTUDILLO LUIS FERNANDO

Estado

ACTIVO

Régimen

GENERAL

Fecha de registro

30/11/2004

Fecha de actualización

19/03/2024

Inicio de actividades

21/10/2004

Fecha de constitución

21/10/2004

Reinicio de actividades

No registra

Cese de actividades

No registra

Jurisdicción

ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL

Obligado a llevar contabilidad

SI

Tipo

SOCIEDADES

Agente de retención

SI

Contribuyente especial

SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Calle: AV. CONSTITUCION Número: SOLAR 100 Intersección: AV. JUAN TANCA
MARENGO Edificio: EXECUTIVE CENTER Número de oficina: 307 Número de piso: 3
Referencia: FRENTE AL C.C. MALL DEL SOL

Medios de contacto

Email: jaspiazu@investeam.net Teléfono trabajo: 042158130

Actividades económicas

- L68100101 - 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, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

Establecimientos

Abiertos

4

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

i 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:

RCR1745341033223312

Fecha y hora de emisión:

22 de abril de 2025 11:57

Dirección IP:

10.1.2.143

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.

DOY FE QUE ESTE DOCUMENTO FUE
MATERIALIZADO EN MI DESDE
PAGINA WEB O SOPORTE ELECTRÓNICO
Y QUE CONSTA DE 3 FOJAS

Guayaquil, 1-09-2025.

Ab. Kelly Sempertegui Zambrano
NOTARIA TITULAR 53
CANTÓN GUAYAQUIL





1 en el Anexo 2 que se acompaña como documento habilitante al presente
2 instrumento. **DOS)** De acuerdo a lo establecido Numeral seis del Artículo
3 doce de la Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la
4 Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y
5 Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y
6 Regulación Financiera, que la información contenida en este Prospecto de
7 Oferta Pública de la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, es
8 FIDEDIGNA, REAL Y COMPLETA y seré penal y civilmente responsable
9 por cualquier falsedad u omisión contenida en ella; haciendo especial
10 mención que, su aprobación no implica, de parte de la Superintendencia de
11 Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros de la Junta de Política
12 y Regulación Financiera, recomendación de la suscripción o adquisición de
13 valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia
14 de esta entidad EMISORA, el riesgo o rentabilidad de la emisión. Es todo lo
15 que puedo declarar en honor a la verdad, la presente declaración la hago
16 conociendo las penas contempladas por la ley en caso de perjurio. Agregue
17 usted, señora Notaria las demás formalidades que fueren de estilo para la
18 completa validez del presente instrumento. F) ABOGADA CARIDAD
19 WRIGHT AROSEMENA.- REGISTRO NÚMERO OCHO MIL
20 QUINIENTOS NOVENTA Y TRES. HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN
21 JURAMENTADA.- Es copia.- El otorgante aprueba en todas sus partes el
22 contenido del presente instrumento, dejándolo elevado a escritura pública,
23 para que surta sus efectos legales. La cuantía por su naturaleza es
24 indeterminada. En virtud del artículo seis inciso segundo de la Ley del
25 Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos; y el artículo setenta y
26 cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles, para
27 proceder al Acceso al Sistema Nacional de Identificación Ciudadana a fin
28 de consultar los datos de identificación personal y generar el documento

1 que se deberá incorporar a este instrumento; se deja constancia de la
2 autorización expresa de EL COMPARECIENTE para incorporar su ficha
3 índice del certificado electrónico de datos de identidad ciudadana. De
4 conformidad con lo establecido por la Disposición General Segunda de la
5 Ley Reformatoria a la Ley Notarial publicada en el Sexto Suplemento del
6 Registro Oficial número novecientos trece del treinta de diciembre del dos
7 mil dieciséis, EL COMPARECIENTE, señala para notificaciones los datos
8 de contacto que constan insertos en esta escritura. En cumplimiento de la
9 Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD)
10 y su Reglamento General (RLOPD), los datos personales proporcionados
11 en este documento son autorizados por EL COMPARECIENTE a LA
12 NOTARIA para su uso, verificación, tratamiento y archivo, los cuales
13 reposarán además en los libros de la NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA
14 TERCERA DE GUAYAQUIL conforme lo prevé la Ley Notarial.- Léida esta
15 escritura de principio a fin, por mi, la Notaria, en alta voz al otorgante, este la
16 aprueba y suscribe en unidad de acto conmigo. Doy fe. —

17
18 **P. INVESTEAM S.A.**

19 **RUC.NO. 0992378042001**

20
21
22 **LUIS FERNANDO CORDOVA ASTUDILLO**

23 **GERENTE GENERAL**

24 **C.C.NO. 0909396467**

25
26 **AB. KELLY SEMPETEGUI ZAMBRANO**

27 **NOTARIA TITULAR 53 DE GUAYAQUIL**



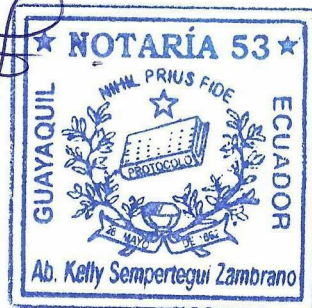
NOTARIA 53
DEL CANTON
GUAYAQUIL

AB. KELLY SEMPETERGUI

Se otorgó ante mí, ABOGADA KELLY SEMPETERGUI
ZAMBRANO, NOTARIA TITULAR QUINCUAGÉSIMA
TERCERA DE ESTE CANTÓN; y, en fe de ello confiero este
SEGUNDO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO.
20250901053P01546 DE DECLARACIÓN JURAMENTADA
OTORGADA POR EL SEÑOR LUIS FERNANDO CORDOVA
ASTUDILLO EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE
LA COMPAÑÍA INVESTTEAM S.A.. Que firmo, sello y rubrico en
esta ciudad de Guayaquil, primero de septiembre del dos mil
veinticinco.=====

Kelly G. Sempertegui Zambrano

A. Kelly Sempertegui Zambrano
NOTARIA TITULAR
DEL CANTON GUAYAQUIL **53**



ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADOS

	2024	2025		2025	2026				2026	2027				2027
		III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
Of. Romería Plaza		\$30,000	\$45,000	\$75,000					\$0					\$0
Concesiones		\$74,160	\$111,240	\$185,400	\$82,800	\$94,091	\$124,199	\$75,272	\$376,362	\$95,502	\$114,602	\$76,401	\$95,502	\$382,007
Parque Nexus	\$1,108,480	\$174,800	\$262,200	\$437,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$495,291	\$594,349	\$396,232	\$495,291	\$1,981,162
Los Prados	\$11,505,303	\$3,970,666	\$5,911,000	\$9,851,666	\$4,950,000	\$6,534,000	\$3,960,000	\$19,800,000	\$2,355,625	\$2,355,625	\$1,884,500	\$2,355,625	\$1,884,500	\$9,422,500
Fideicomiso "Cimabela"	\$467,038	\$179,519	\$269,279	\$448,798	\$236,250	\$268,466	\$354,375	\$214,773	\$1,073,864	\$134,233	\$161,080	\$107,386	\$134,233	\$536,932
Prestación de servicios	\$675,853							\$0	\$0					\$0
TOTAL INGRESOS	\$13,756,674	\$4,399,146	\$6,598,718	\$10,997,864	\$4,675,050	\$5,312,557	\$7,012,575	\$4,250,045	\$21,250,226	\$3,080,650	\$3,696,780	\$2,464,520	\$3,080,650	\$12,322,601
Costo de ventas	\$8,840,731	\$2,892,194	\$4,338,292	\$7,230,486	\$3,058,163	\$3,475,185	\$4,587,244	\$2,780,148	\$13,900,740	\$1,957,285	\$2,348,742	\$1,565,828	\$2,348,742	\$7,829,141
UTILIDAD BRUTA	\$4,915,943	\$1,506,951	\$2,260,427	\$3,767,378	\$1,616,887	\$1,837,372	\$2,425,330	\$1,469,897	\$7,349,486	\$1,123,365	\$1,348,038	\$908,692	\$1,123,365	\$4,493,460
Gastos administrativos	\$2,829,584	\$779,142.76	\$4,418,714.14	\$697,857	\$3,116,62.89	\$3,394,162.38	\$467,494.34	\$283,329.30	\$1,416,650	\$339,474.81	\$431,369.78	\$287,579.85	\$431,369.78	\$1,437,899
Gastos de ventas	\$221,387	\$106,671.99	\$160,007.99	\$266,680	\$128,053	\$145,515	\$192,080	\$116,412	\$582,061	\$165,331	\$198,397	\$132,265	\$198,397	\$661,323
Depreciación y amortización	\$60,634	\$11,966	\$17,949	\$29,915	\$14,064	\$15,982	\$21,097	\$12,786	\$63,929	\$15,982	\$19,179	\$12,786	\$19,179	\$63,929
UTILIDAD OPERATIVA	\$1,804,338	\$1,109,171	\$1,663,756	\$2,772,926	\$1,163,106	\$1,321,712	\$1,744,659	\$1,057,369	\$5,286,847	\$699,093	\$866,062	\$582,577	\$699,093	\$2,330,309
Gastos financieros	\$1,796,675	\$315,864	\$473,796	\$789,661	\$285,884	\$324,868	\$428,825	\$259,894	\$1,299,471	\$297,024	\$356,429	\$237,619	\$297,024	\$1,188,096
Revalorizaciones	\$0	\$6,000	\$9,000	\$15,000	\$6,000	\$7,500	\$9,900	\$6,000	\$7,500	\$9,000	\$6,000	\$7,500	\$9,000	\$30,000
Otros ingresos	\$560,894	\$6,284	\$9,427	\$15,711	\$6,160	\$7,000	\$9,240	\$6,000	\$7,500	\$9,000	\$6,000	\$7,500	\$9,000	\$30,000
Otros egresos	\$0	\$2,000	\$3,000	\$5,000	\$2,000	\$2,500	\$3,300	\$2,000	\$2,500	\$3,000	\$2,000	\$2,500	\$3,000	\$10,000
UTILIDAD ANTES DE IMP.	\$568,557	\$803,591	\$1,205,386	\$2,008,977	\$887,783	\$1,008,844	\$1,331,674	\$807,075	\$4,035,376	\$298,053	\$357,664	\$238,443	\$298,053	\$1,192,213
Part. Trabajadores	\$117,940	\$122,333	\$185,500	\$305,834	\$135,277	\$153,724	\$202,916	\$122,979	\$614,896	\$47,105	\$56,526	\$37,684	\$47,105	\$188,421
Imp. A la Renta	\$181,191	\$173,306	\$259,959	\$433,264	\$191,643	\$217,776	\$287,464	\$174,229	\$871,102	\$66,733	\$80,078	\$53,386	\$66,733	\$266,930
UTILIDAD NETA	\$269,426	\$507,951	\$761,927	\$1,269,879	\$560,863	\$637,344	\$841,295	\$509,876	\$2,549,378	\$184,215	\$221,059	\$147,372	\$184,215	\$736,862

FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO

	2024	2025		2025	2026				2026	2027				2027
		III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN														
Ingresos	\$15,191,256	\$3,049,877	\$7,263,462	\$10,313,339	\$3,507,331.15	\$3,985,604	\$5,260,996.72	\$3,188,482.86	\$15,942,414.31	\$1,432,966	\$611,721	\$1,348,805	\$6,658,819	\$10,052,310.72
Depreciación	\$60,634	\$11,966	\$17,949	\$29,915	\$14,064	\$15,982	\$21,097	\$12,786	\$63,929	\$15,982	\$19,179	\$12,786	\$19,179	\$63,929
Costos directos	\$ (14,966,084.00)	\$ (1,288,427.11)	\$ (2,483,413.80)	\$ (3,771,840.91)	\$ (1,046,531.40)	\$ (1,189,240.23)	\$ (1,569,797.10)	\$ (1,392,392.18)	\$ (4,756,960.90)	\$ (2,342,005.59)	\$ (3,423,996.20)	\$ (2,782,172.52)	\$ (3,423,996.20)	\$ (11,316,828.45)
egresos operacionales	\$ (2,829,584.00)	\$ (188,645.70)	\$ (282,968.55)	\$ (471,614.25)	\$ (514,260.78)	\$ (584,387.26)	\$ (771,391.18)	\$ (467,509.80)	\$ (2,337,549.02)	\$ (638,898.12)	\$ (589,198.67)	\$ (518,706.28)	\$ (590,745.95)	\$ (2,337,549.02)
Costos indirectos	\$ (221,387.00)	\$ (140,958.00)	\$ (193,972.00)	\$ (234,930.00)	\$ (132,259.00)	\$ (150,295.00)	\$ (198,389.40)	\$ (120,236.00)	\$ (601,180.00)	\$ (199,370.00)	\$ (126,170.00)	\$ (147,870.00)	\$ (127,770.00)	\$ (601,180.00)
Total Flujo operacional	\$ (2,765,165.00)	\$ 1,443,811.84	\$ 4,421,056.24	\$ 5,864,868.08	\$ 1,828,343.75	\$ 2,077,663.35	\$ 2,742,515.62	\$ 1,662,130.68	\$ 8,310,653.39	\$ (1,731,325.78)	\$ (3,508,465.14)	\$ (2,087,158.19)	\$ 3,187,631.37	\$ (4,139,317.75)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN														
Flujo de inversión	\$ (249,302.00)	\$ (1,609,278.44)	\$ (1,072,852.29)	\$ (2,682,130.73)	\$ (836,567.14)	\$ (950,644.47)	\$ (1,254,850.70)	\$ (760,515.58)	\$ (3,802,577.89)	\$ -	\$ -	\$ 1,795,175.00	\$ 1,130,628.27	\$ 2,925,803.27
Total Flujo de Inversión	\$ (249,302.00)	\$ (1,609,278.44)	\$ (1,072,852.29)	\$ (2,682,130.73)	\$ (836,567.14)	\$ (950,644.47)	\$ (1,254,850.70)	\$ (760,515.58)	\$ (3,802,577.89)	\$ -	\$ -	\$ 1,795,175.00	\$ 1,130,628.27	\$ 2,925,803.27
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO														
\$ 1,950,668.00														
Emisión de obligaciones	\$ 1,951,401.00		\$ 4,000,000.00	\$ 4,000,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Préstamos nuevos	\$ 2,470,205.00		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,600,000.00	\$ 3,600,000.00	\$ 3,600,000.00	\$ -	\$ 6,000,000.00	\$ -	\$ 3,000,000.00	\$ 9,000,000.00
Pagos de capital II EO	\$ (70,236.24)	\$ (300,000.00)	\$ (300,000.00)	\$ (600,000.00)	\$ (300,000.00)	\$ (375,000.01)	\$ (375,000.01)	\$ (375,000.01)	\$ (1,425,000.03)	\$ (375,000.01)	\$ (375,000.01)	\$ (375,000.01)	\$ (375,000.01)	\$ (1,500,000.04)
Pagos de Intereses II EO	\$ (124,644.15)	\$ (121,500.00)	\$ (114,750.00)	\$ (236,250.00)	\$ (108,000.00)	\$ (101,250.00)	\$ (84,375.00)	\$ (84,375.00)	\$ (386,437.49)	\$ (75,937.50)	\$ (67,500.00)	\$ (59,062.49)	\$ (50,624.99)	\$ (253,124.98)
Pagos de capital III EO			\$ (50,000.00)	\$ (50,000.00)	\$ (50,000.00)	\$ (50,000.00)	\$ (50,000.00)	\$ (160,000.00)	\$ (310,000.00)	\$ (160,000.00)	\$ (160,000.00)	\$ (160,000.00)	\$ (200,000.00)	\$ (680,000.00)
Pagos de Intereses III EO			\$ (90,000.00)	\$ (90,000.00)	\$ (88,875.00)	\$ (87,750.00)	\$ (86,625.00)	\$ (85,500.00)	\$ (348,750.00)	\$ (81,900.00)	\$ (78,300.00)	\$ (74,700.00)	\$ (71,100.00)	\$ (306,000.00)
Pagos de bancos	\$ (922,000.00)	\$ (1,524,595.81)	\$ (2,538,731.53)	\$ (4,063,327.34)	\$ (1,329,807.69)	\$ (1,265,378.44)	\$ (1,265,378.44)	\$ (1,298,132.07)	\$ (5,158,696.64)	\$ (1,339,483.68)	\$ (375,758.64)	\$ (303,540.25)	\$ (332,869.46)	\$ (2,351,652.02)
Total Flujo de Financiamiento	\$ 3,304,725.61	\$ (1,946,095.81)	\$ 906,518.47	\$ (1,039,577.34)	\$ (1,876,682.69)	\$ (1,879,378.45)	\$ (1,869,815.95)	\$ 1,596,992.92	\$ (4,028,884.16)	\$ (2,032,321.18)	\$ 4,943,441.35	\$ (972,302.75)	\$ 1,970,405.54	\$ 3,909,222.96
Flujo Neto Después de Obligaciones	\$ 290,258.61	\$ (2,111,562.40)	\$ 4,254,722.42	\$ 2,143,160.01	\$ (884,906.08)	\$ (752,359.57)	\$ (382,151.03)	\$ 2,498,608.02	\$ 479,191.34	\$ (3,763,646.97)	\$ 1,434,976.21	\$ (1,264,285.94)	\$ 6,288,665.18	\$ 2,695,708.48
IMPUESTOS (trabajadores/IR)	\$ -	\$ (295,639.21)	\$ (443,458.82)	\$ (739,098.03)	\$ (326,919.57)	\$ (371,499.51)	\$ (490,379.36)	\$ (297,199.61)	\$ (1,485,998.06)	\$ (113,837.91)	\$ (136,605.49)	\$ (91,070.33)	\$ (113,837.91)	\$ (455,351.64)
SALDO BANCOS DEL MES	\$ 290,258.61	\$ (2,407,201.62)	\$ 3,811,263.60	\$ 1,404,061.98	\$ (1,211,825.65)	\$ (1,123,859.09)	\$ (872,530.39)	\$ 2,201,408.41	\$ (1,006,806.72)	\$ (3,877,484.88)	\$ 1,298,370.72	\$ (1,355,356.26)	\$ 6,174,827.27	\$ 2,240,356.84
SALDO INICIAL BANCO	\$ 764,304.00	\$ 160,000.00	\$ (2,247,201.62)	\$ 160,000.00	\$ 1,564,061.98	\$ 352,236.33	\$ (771,622.76)	\$ (1,644,153.15)	\$ 1,564,061.98	\$ 557,255.26	\$ (3,320,229.61)	\$ (2,021,858.90)	\$ (3,377,215.16)	\$ 557,255.26
SALDO FINAL BANCOS	\$ 1,054,562.61	\$ (2,247,201.62)	\$ 1,564,061.98	\$ 1,564,061.98	\$ 352,236.33	\$ (771,622.76)	\$ (1,644,153.15)	\$ 557,255.26	\$ 557,255.26	\$ (3,320,229.61)	\$ (2,021,858.90)	\$ (3,377,215.16)	\$ 2,797,612.10	\$ 2,797,612.10

FLUJO DE CAJA PROYECTADO

Flujo inicial	\$ 764,304.00	\$ 160,000.00	\$ (2,247,201.62)	\$ 160,000.00	\$ 1,564,061.98	\$ 352,236.33	\$ (771,622.76)	\$ (1,644,153.15)	\$ 1,564,061.98	\$ 557,255.26	\$ (3,320,229.61)	\$ (2,021,858.90)	\$ (3,377,215.16)	\$ 557,255.26
Operaciones														
Total cobrado	\$ 15,251,890.00	\$ 3,061,842.65	\$ 7,281,410.59	\$ 10,343,253.23	\$ 3,521,395.53	\$ 4,001,585.83	\$ 5,282,093.29	\$ 3,201,268.66	\$ 16,006,343.31	\$ 1,448,947.93	\$ 630,899.72	\$ 1,361,590.61	\$ 6,674,801.46	\$ 10,116,239.72
total pagado	\$ (18,017,055.00)	\$ (1,618,030.80)	\$ (2,860,354.35)	\$ (4,478,385.16)	\$ (1,693,051.78)	\$ (1,923,922.48)	\$ (2,539,577.67)	\$ (1,539,137.98)	\$ (7,695,689.92)	\$ (3,180,273.71)	\$ (4,139,364.87)	\$ (3,448,748.80)	\$ (3,487,170.10)	\$ (14,255,557.47)
Flujo operacional	\$ (2,765,165.00)	\$ 1,443,811.84	\$ 4,421,056.24	\$ 5,864,868.08	\$ 1,828,343.75	\$ 2,077,663.35	\$ 2,742,515.62	\$ 1,662,130.68	\$ 8,310,653.39	\$ (1,731,325.78)	\$ (3,508,465.14)	\$ (2,087,158.19)	\$ 3,187,631.37	\$ (4,139,317.75)
Inversiones														
Flujo de inversión	\$ (249,302.00)	\$ (1,609,278.44)	\$ (1,072,852.29)	\$ (2,682,130.73)	\$ (836,567.14)	\$ (950,644.47)	\$ (1,254,850.70)	\$ (760,515.58)	\$ (3,802,577.89)	\$ -	\$ -	\$ 1,795,175.00	\$ 1,130,628.27	\$ 2,925,803.27
Financiamiento														
Total Flujo de financiamiento	\$ 3,304,725.61	\$ (1,946,095.81)	\$ 906,518.47	\$ (1,039,577.34)	\$ (1,876,682.69)	\$ (1,879,378.45)	\$ (1,869,815.95)	\$ 1,596,992.92	\$ (4,028,884.16)	\$ (2,032,321.18)	\$ 4,943,441.35	\$ (972,302.75)	\$ 1,970,405.54	\$ 3,909,222.96
Impuestos	\$ -	\$ (739,639.21)	\$ (443,458.42)	\$ -	\$ (326,919.57)	\$ (371,499.51)	\$ (890,379.36)	\$ (297,199.61)	\$ (1,485,299.08)	\$ (1,133,897.91)	\$ (136,605.49)	\$ (191,070.33)	\$ (113,837.91)	\$ (465,351.61)
Saldo Final	\$ 1,054,562.61	\$ (2,247,201.62)	\$ 3,564,061.98	\$ 1,564,061.98	\$ 3,564,061.98	\$ (771,622.76)	\$ (1,644,153.15)	\$ 557,255.26	\$ (3,320,229.61)	\$ (2,021,858.90)	\$ (3,377,215.16)	\$ 557,255.26	\$ 2,797,612.10	\$ -
COMPROBACION									0.00					

ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADOS

FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADOFLUJO DE CAJA PROYECTADO