

CALIFICACIÓN:

Segunda Emisión de Obligaciones	AAA
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.

HISTORIAL DE CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA (-)	oct-23	CLASS
AAA (-)	abr-24	CLASS
AAA (-)	oct-24	CLASS
AAA (-)	abr-25	CLASS

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA (-) para la Segunda Emisión de Obligaciones de INVESTEAM S.A. en comité No. 377-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 17 de noviembre 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 septiembre 2025. Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.: SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542 de fecha 21 de diciembre de 2023. Y una reforma por concepto de Prórroga de Plazo de Oferta Pública mediante Resolución No. SCVS-INMVDNAR-2024-00015109 con fecha de 30 octubre de 2024.

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 apenas cinco 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 2,10% para las actividades inmobiliarias en 2025, cifra que podría ser impulsada por acuerdos de crédito entre el BIESS 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 a que los proyectos son comercializados en la medida que se desarrollan, sin embargo, los resultados fueron positivos durante todo el período y con un indicador de liquidez superior a la unidad y un EBITDA positivo que le permitió tener una cobertura de gastos financieros cercana a 2 durante el período de valuación.
- Las proyecciones para INVESTEAM S.A. para los próximos años indican un crecimiento sostenible, pero con variaciones de acuerdo con el desarrollo y comercialización de los proyectos en el tiempo. 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.
- La presente emisión cuenta con garantía general y una garantía específica consistente en una Fianza Solidaria otorgada por la Compañía SUMMA PROYECTOS C.A., la misma que servirá para garantizar el pago de las obligaciones. Además, cumple con todos los resguardos y límite de endeudamiento a la fecha de corte de este informe.

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 septiembre de 2025 se ubicaron en USD 13,16 millones. Estos varían de acuerdo con el tiempo en que los proyectos son comercializados una vez desarrollados. 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 de septiembre de 2025 y que evidencia una mejora no solo comparando con el interanual de septiembre 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 septiembre 2025 se observa una recuperación de esta, alcanzando USD 2,90 millones que en comparación con el interanual de septiembre 2024 (USD 1,29 millones) muestra un crecimiento del 124%.

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 septiembre 2025 se ubicó en 2,31 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 septiembre 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 septiembre de 2025 la utilidad fue de USD 1,58 millones, 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 septiembre de 2025, se ubicó en USD 31,8 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 septiembre de 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 de septiembre de 2025, se mantiene estable en 3,37 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 septiembre de 2025 y siendo el monto más significativo el financiamiento con Banco Internacional por USD 7,72 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 septiembre 2025, representa el 22,89% del activo total.

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
		REAL		INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	16.150	22.095	13.974	9.530	13.162
Utilidad operativa (miles USD)	1.944	3.074	2.022	1.293	2.900
Utilidad neta (miles USD)	580	1.359	487	59	1.581
EBITDA (miles USD)	2.002	3.138	2.032	1.338	2.955
EBITDA / Gastos financieros	1,74	2,75	1,13	1,12	2,31

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
		REAL		INTERANUAL	
Deuda neta (miles USD)	13.349	11.369	14.334	13.347	12.286
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(1.831)	3.638	(1.909)	-	4.916
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	21.718	18.047	19.754	17.653	16.648
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	463	11.962	6.976	12.102	6.555
Razón de cobertura de deuda DSCRC	4,33	0,26	0,29	0,11	0,45
Capital de trabajo (miles USD)	3.806	8.965	3.330	14.698	7.561
ROE	10,80%	21,03%	7,68%	1,34%	28,96%
Apalancamiento	4,90	3,42	4,20	4,43	3,37

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a septiembre 2024 y 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 previsibles 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 registraron cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 2,29 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- A la fecha de cierre, no existe saldo de cuentas por cobrar compañías relacionadas, por lo que no tiene efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones no es representativo.

INSTRUMENTO

SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	C	6.000.000	1.800	9,00%	Trimestral	Trimestral
Saldo vigente (septiembre 2025)	4.484.495,56					
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Consistente en una Fianza Solidaria otorgada por la Compañía SUMMA PROYECTOS C.A., la misma que servirá para garantizar el pago de las 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.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Segunda Emisión de Obligaciones ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

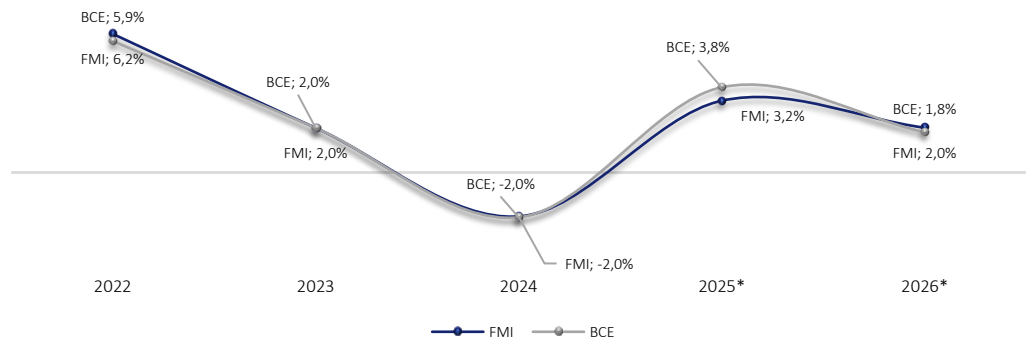
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025

Contexto Mundial: La economía global crece lentamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga moderado, con un pronóstico de 3,2% en 2025 y 3,1% en 2026. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,5 %, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4%, en un contexto de inflación aún desigual: más alta en EE. UU. y moderada en otras regiones. La actividad global se ha beneficiado de factores transitorios, como el adelanto del comercio, pero estos se están desvaneciendo en un entorno aún volátil y marcado por tensiones comerciales, vulnerabilidades fiscales y riesgos financieros. El FMI insta a los gobiernos a restaurar la confianza mediante políticas creíbles, transparentes y sostenibles, fortaleciendo los márgenes fiscales, preservando la independencia de los bancos centrales y profundizando las reformas estructurales para sostener la estabilidad y el crecimiento a largo plazo¹.

Por otro lado, el Banco Mundial² proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,3% 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.

CRECIMIENTO DEL ECUADOR

Fuente: FMI, BCE

*Proyectado

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.

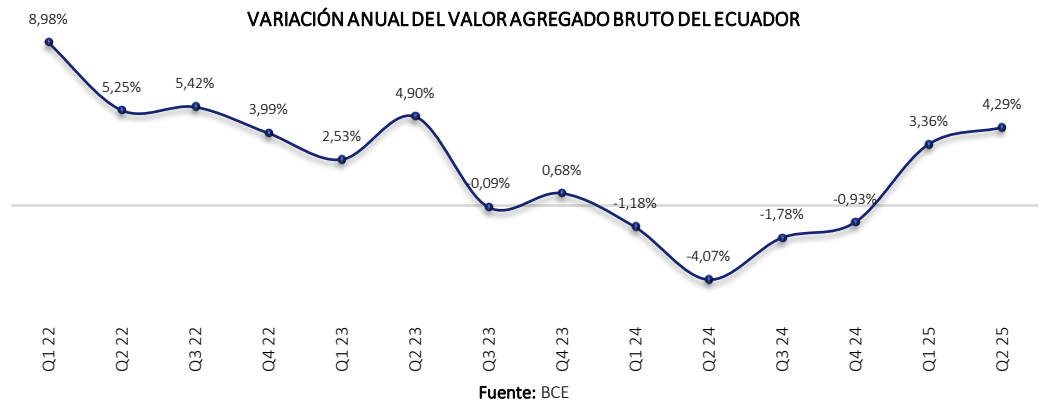
Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

En el resultado anual, tan solo 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 FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)

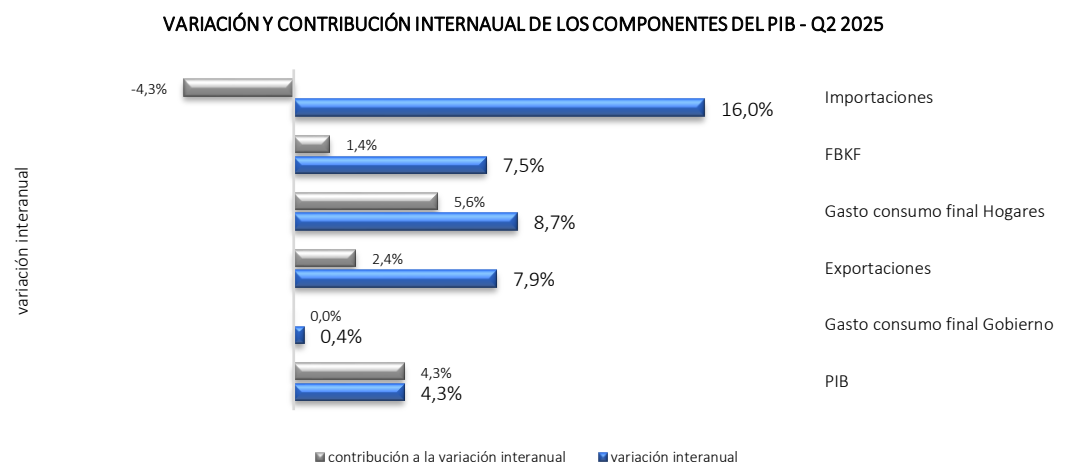
² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)

³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024



Al segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 4,29% anual, mostrando una clara recuperación tras las contracciones de 2024. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual fue impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias clasificadas por el BCE. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 6,0% y una contribución de 0,9 puntos porcentuales (p.p.); Agricultura, ganadería y silvicultura con un crecimiento de 10,1% y una contribución de 0,8 p.p.; Manufactura de productos alimenticios (8,3% y 0,6 p.p.); y Actividades financieras y de seguros (13,6% y 0,6 p.p.). En conjunto, estos sectores explicaron más de la mitad del crecimiento interanual de la economía ecuatoriana.⁴

Además, este desempeño positivo es coherente con la recuperación del consumo de los hogares, de las exportaciones no petroleras y de la inversión. Este resultado contrasta con lo observado en el segundo trimestre del año anterior, periodo en el que se inició el estiaje que incidió en el desempeño negativo de la actividad económica.



El consumo de los hogares aumentó en 8,7% debido a una mayor compra de productos alimenticios y mayor dinamismo en el crédito de consumo y remesas. Asimismo, la formación bruta de capital fijo (FBKF) mostró un crecimiento de 7,5%, debido a un aumento de la demanda de los equipos de transporte y bienes de capital para la agricultura e industria. Las exportaciones aumentaron en 7,9% ante el buen desempeño de las exportaciones no petroleras de banano, camarón, cacao y enlatados de pescado. Además, el gasto de gobierno creció ligeramente en 0,4% debido a mayores compras de bienes y servicios. Por otro lado, las importaciones crecieron en 16,0% impulsadas por el incremento en las compras externas de bienes de consumo, materiales de construcción y materias primas, consistente con la recuperación económica⁴.

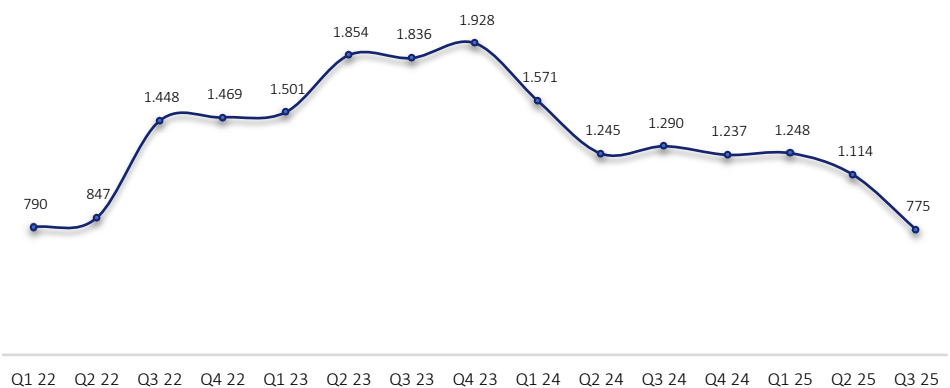
El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,2% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales II 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.

RIESGO PAÍS PROMEDIO



Fuente: BCE

Entre los meses de enero y septiembre de 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 684 puntos al 11 de septiembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, un valor que cae por debajo de los 700 puntos por primera vez desde octubre de 2019. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los mercados internacionales en la capacidad del país de cumplir sus obligaciones de deuda. Uno de los motivos de esta tendencia son la aprobación reciente de varias leyes clave por el gobierno de Daniel Noboa (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional⁶.

Al cierre de septiembre de 2025, el índice de riesgo país de Ecuador alcanzó 777 puntos (con un promedio de 775 en el tercer trimestre del año). Esta alza se dio en medio del noveno día del paro nacional motivado por la eliminación del subsidio al diésel, lo que refleja una elevada incertidumbre en los mercados ante la escalada de tensión social que incluyó bloqueos de vías, confrontaciones y una reunión de diálogo fallida entre el gobierno y el movimiento indígena.

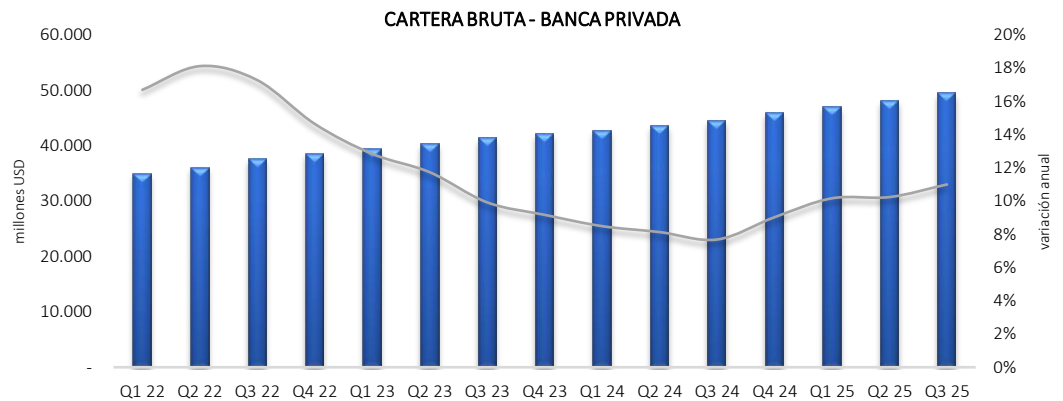
NIVELES DE CRÉDITO

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).⁷ 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.'

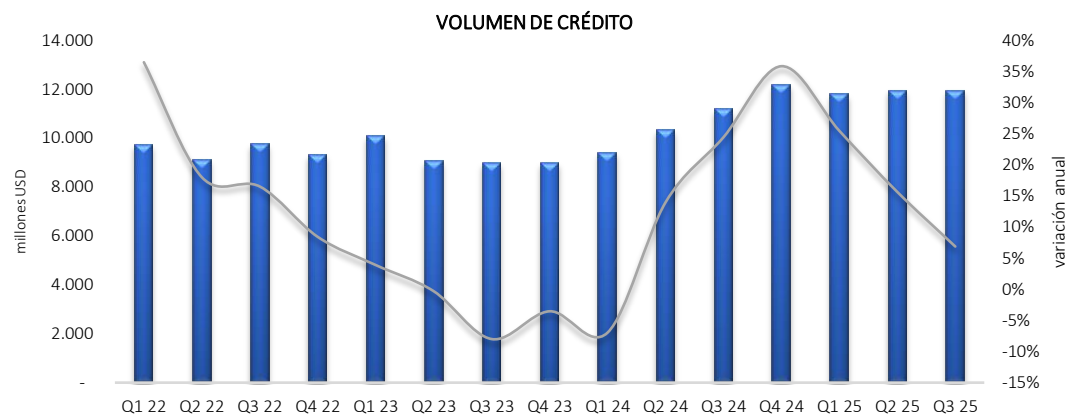
⁶ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/>

⁷ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 11% 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 15,44% anual entre enero y septiembre de 2025, 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 74,43% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La evolución del crédito para cerrar 2025 y de cara a 2026 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 financiarse 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 a lo largo de ese año. 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 megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.⁸ Ante esta situación, el presidente Daniel

⁸ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>

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

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento hasta el primer semestre de 2025. En el segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana consolidó su proceso de recuperación, registrando un crecimiento interanual del PIB de 4,3%, en contraste con la caída de 4,1% observada en el mismo período de 2024. Este resultado se sustentó principalmente en el dinamismo del sector no petrolero, donde 15 de las 20 industrias mostraron variaciones positivas. Destacaron el Comercio, la Agricultura, los Servicios financieros, los Servicios profesionales y la Manufactura de alimentos, que impulsaron el Valor Agregado Bruto y generaron efectos multiplicadores en otras actividades productivas. Desde el enfoque del gasto, el Consumo de los Hogares (8,7%) y las Exportaciones (7,9%) fueron los principales motores del crecimiento, reflejando mayor confianza económica, recuperación de la demanda externa y un fortalecimiento del gasto interno⁴.

Por su parte, el Gasto de Consumo Final del Gobierno aumentó 0,4% interanual, sustentado en una mejor ejecución presupuestaria en áreas sociales, educación, salud y seguridad. Las importaciones crecieron, impulsadas por la demanda de bienes de consumo, intermedios y combustibles, coherente con el dinamismo del transporte y el comercio.

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. Según el informe de perspectivas para la economía del hemisferio occidental del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador crecerá un 3,2 % en 2025, ubicándose como la tercera con mayor crecimiento proyectado en Sudamérica, solo por detrás de Argentina y Paraguay. El organismo destaca que este buen desempeño se da pese a desafíos como la caída de la producción petrolera, y lo atribuye a factores como el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, la entrada considerable de remesas y la ejecución satisfactoria de políticas fiscales respaldadas por el programa de crédito del FMI.

De cara al cierre 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*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	3,8%	1,8%	-4,4 p.p.
Fuente: BCE						
SECTOR REAL	2022	2023	2024	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,28%	0,81%	-0,47 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	4,64%	1,63%	-0,03 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	34,3%	35,1%	0,80 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	4,0%	3,6%	-0,40 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	75,53	64,19	-15,01%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.337	787	-41,14%
Ventas netas acumuladas (millones USD) *	229.065	238.210	244.455	153.805	165.017	7,29%

Fuente: BCE, INEC

*acumulado enero-agosto de 2025

⁹ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR EXTERNO*	2022	2023	2024	ENERO- AGOSTO 2024	ENERO- AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	22.651	24.406	7,75%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	6.696	5.258	-21,48%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	15.955	19.149	20,02%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	18.021	19.901	10,43%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	4.630	4.505	-2,70%

Fuente: BCE

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	30.080	32.982	9,65%
Cuasidinerio - millones USD	45.120	49.855	57.023	54.538	63.577	16,57%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	84.617	96.558	14,11%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.995	29.209	0,74%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	2,92	3,31	0,39 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	8.578	8.322	-2,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.798	5.820	-14,38%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,68	8,00	-3,68 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	8,25	5,73	-2,52 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	ENERO- AGOSTO 2024	ENERO- AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	45.199	43.610	46.177	15.759	15.638	-0,77%
Gastos fiscales acumulados	45.223	47.883	47.810	16.175	17.860	10,42%
Resultado fiscal	-24	-4.274	-1.633	-406	-2.221	447,04%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

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.

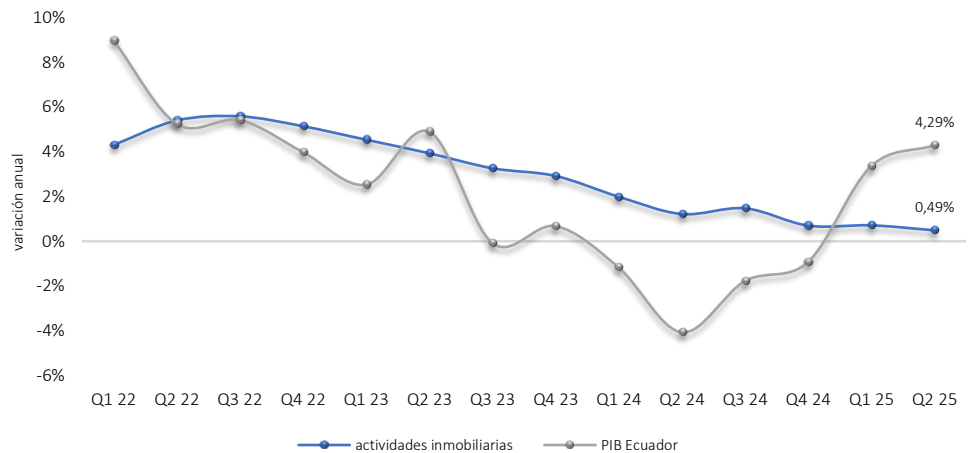
CRECIMIENTO

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 cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda⁷ 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.

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

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



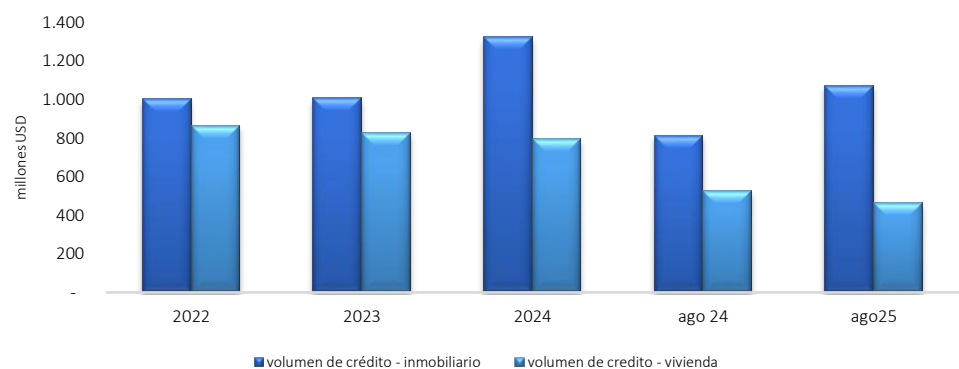
Fuente: BCE

Al segundo trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,49% 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 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 Bies. 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



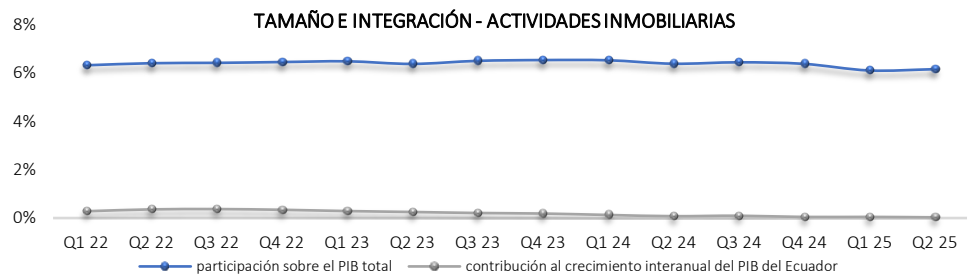
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Entre enero y agosto de 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 31,60% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Internacional S.A, Banco Bolivariano C.A, y Banco Guayaquil 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 -12,50% 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 Pacífico S.A.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,40% 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.



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 segundo trimestre de 2025, la participación fue de 6,16% mientras que el sector aportó en 0,03% 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.

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 2,10% al cerrar 2025.

Durante 2025, el mercado inmobiliario ecuatoriano, particularmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, enfrenta una marcada disminución en la demanda de viviendas nuevas¹⁶. Este retroceso se debe

¹²<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publikadas%20en%20octubre%20de%202023.>

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%20feria,en%20Quito%2C%20abril%20de%202022.>

¹⁶ <https://www.primicias.ec/economia/viviendas-nuevas-baja-demanda-quito-guayaquil-credito-hipotecario-105641/>

principalmente al encarecimiento del crédito hipotecario, derivado de tasas de interés más elevadas y de condiciones financieras más restrictivas impuestas por las instituciones bancarias. Como consecuencia, numerosos proyectos habitacionales se encuentran paralizados o avanzan con lentitud ante la reducción del número de compradores con capacidad de endeudamiento. Los promotores inmobiliarios advierten que esta situación no solo afecta la oferta de vivienda formal, sino también el empleo vinculado a la construcción y las actividades económicas relacionadas. Frente a este panorama, el gobierno analiza posibles mecanismos para incentivar el acceso al crédito y dinamizar el sector, aunque aún no se han concretado medidas efectivas que reviertan la tendencia negativa observada en el mercado.

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 ambiente¹⁷. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para cerrar 2025 y para 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 tendencias¹⁸ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

CRECIMIENTO ECONÓMICO	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento - Actividades inmobiliarias	5,11%	3,66%	1,34%	2,10%	0,90%	-2,31 p.p.
Crecimiento - PIB Ecuador	5,87%	1,99%	-2,00%	3,80%	1,80%	-3,99 p.p.

Fuente: BCE

*proyectado

INDICADORES	2022	2023	2024	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,42%	0,47%	-3,95 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,74%	0,00%	-4,74 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,65%	-0,06%	-3,71 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	0,72%	1,16%	0,44 p.p.
Empleo adecuado - construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	31,40%	34,30%	2,90 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	5,20%	4,10%	-1,10 p.p.
Tasa activa referencial - Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	10,75%	9,92%	-0,83 p.p.
Tasa activa referencial - VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,98%	4,99%	0,01 p.p.
Tasa activa referencial - VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,98%	4,98%	0,00 p.p.
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD) *	8.521	9.244	9.226	4.756	4.896	2,94%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

*enero-julio de 2025

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.

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.

¹⁷ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

¹⁸ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

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 Samborombón.

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

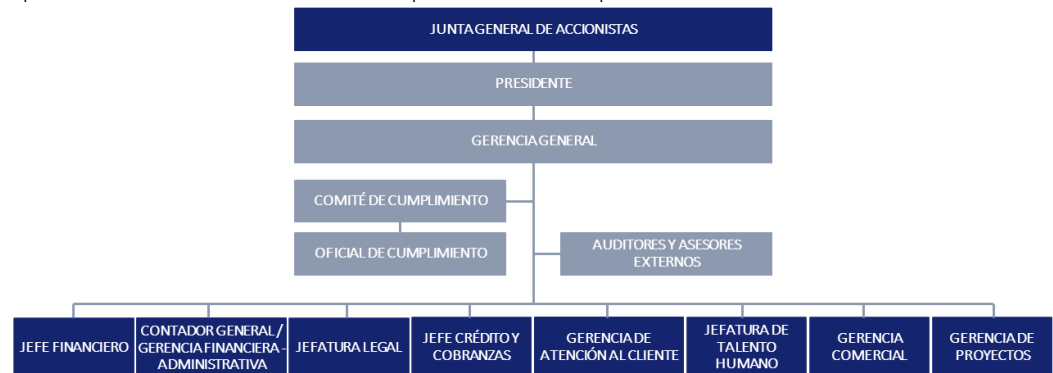
En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que en definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada 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 Schoenstätt): Readecuación de sala de uso múltiple a iglesia principal, 1.200 m².
EDUCATIVOS	- Jardín Maternal "Jardineros": 7.000 m² de terreno, 2.000 m² de construcción, con piscina, coliseo, muros de contención y áreas recreativas. - Colegio Monte Tabor – Nazaret de Schoenstätt: 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. - 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.
INDUSTRIAL Y COMERCIAL	- 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. - EcuA Química (Farma): Galpón climatizado de 3.636 m² con andenes y obras complementarias. - Centro Comercial Romería Plaza: Locales y oficinas en 3.160 m² construidos.

LÍNEA DE NEGOCIO	DESCRIPCIÓN
	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.	24/01/2026
Todo riesgo construcción Prados	Seguro Confianza S.A.	05/01/2026
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
Tercera Emisión de Obligaciones	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00029615	4.000.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido

LIQUIDEZ DE INSTRUMENTOS	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
Tercera Emisión de Obligaciones	D	0	0	0

Fuente: SCVS

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 20 de octubre de 2023 aprobó la Segunda Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 6.00.000,00 en una sola clase. Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.: SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542 de fecha 21 de diciembre de 2023. Y una reforma por concepto de Prórroga de Plazo de Oferta Pública mediante Resolución No. SCVS-INMVDNAR-2024-00015109 con fecha de 30 octubre de 2024.

SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	C	6.000.000	1.800	9,00%	Trimestral	Trimestral
Saldo vigente (septiembre 2025)	USD 4.484.495,56					
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Consistente en una Fianza Solidaria otorgada por la Compañía SUMMA PROYECTOS C.A., la misma que servirá para garantizar el pago de las 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.)					

SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES

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

La tabla de amortización en función de lo que actualmente se encuentra vigente:

AMORTIZACIÓN CLASE C	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	30/07/2024	4.465.468	55.818	100.473	156.291	4.409.650
2	30/10/2024	4.409.650	55.818	99.217	155.035	4.353.832
3	30/01/2025	4.353.832	55.818	97.961	153.779	4.298.014
4	30/04/2025	4.298.014	55.818	96.705	152.523	4.242.196
5	30/07/2025	4.242.196	223.273	95.449	318.722	4.018.923
6	30/10/2025	4.018.923	223.273	90.426	313.699	3.795.650
7	30/01/2026	3.795.650	223.273	85.402	308.675	3.572.377
8	30/04/2026	3.572.377	223.273	80.378	303.651	3.349.104
9	30/07/2026	3.349.104	279.092	75.355	354.447	3.070.012
10	30/10/2026	3.070.012	279.092	69.075	348.167	2.790.920
11	30/01/2027	2.790.920	279.092	62.796	341.888	2.511.828
12	30/04/2027	2.511.828	279.092	56.516	335.608	2.232.736
13	30/07/2027	2.232.736	279.092	50.237	329.329	1.953.644
14	30/10/2027	1.953.644	279.092	43.957	323.049	1.674.552
15	30/01/2028	1.674.552	279.092	37.677	316.769	1.395.460
16	30/04/2028	1.395.460	279.092	31.398	310.490	1.116.368
17	30/07/2028	1.116.368	279.092	25.118	304.210	837.276
18	30/10/2028	837.276	279.092	18.839	297.931	558.184
19	30/01/2029	558.184	279.092	12.559	291.651	279.092
20	30/04/2029	279.092	279.092	6.280	285.372	-

Fuente: SCVS

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.

Mientras se encuentran en circulación las obligaciones, las personas jurídicas deberán mantener resguardos a la emisión, por lo que GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. ha verificado que se cumplen las garantías y resguardos. Cabe señalar que el incumplimiento de los resguardos antes mencionados dará lugar a declarar de plazo vencido todas las emisiones.

RESGUARDOS DE LEY	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.	Con corte septiembre 2025, la empresa mostró un índice dentro del compromiso adquirido, siendo la relación activos reales/ pasivos de 1,17.	CUMPLE
No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.	No se repartieron dividendos en 2025.	CUMPLE

RESGUARDOS DE LEY	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos depurados sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1,25.	Al 30 de septiembre de 2025, la compañía presentó una cobertura de activos depurados sobre obligaciones en circulación de 5,89 veces, cumpliendo así lo determinado en la normativa.	CUMPLE

Fuente: INVESTEAM S.A.

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Mantener un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente de hasta 80% de los activos totales de la empresa.	Al 30 de septiembre de 2025 la relación pasivo financiero/activos fue de 41,66%.	CUMPLE

Fuente: INVESTEAM S.A.

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 septiembre del 2025, la compañía mantuvo un total de activos por USD 31,8 millones, de los cuales USD 25,54 millones son activos menos deducciones, evidenciando que el monto máximo de emisión sería de USD 20,43 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.”

ACTIVOS DEPURADOS (SEPTIEMBRE 2025)	MONTO (USD)
Activo Total	31.799.991
(-) Activos o impuestos diferidos	41.691
(-) Activos gravados	1.731.107
(-) 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	
(-) 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 Depurados	30.027.193
Saldo de obligaciones en circulación	5.100.000
Cobertura Activos Depurados / Obligaciones en circulación	5,89

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 saldo de la Segunda Emisión de Obligaciones de INVESTEAM S.A. representó 30,8% del 200% del patrimonio al 30 de septiembre de 2025 y

61,7% del patrimonio. Tomando en cuenta el monto total autorizado de la Tercera Emisión de Obligaciones por USD 4,0 millones, el total de emisiones para el cálculo del “conjunto de valores en circulación”, se obtiene que el total de emisiones representan el 58,27% del 200% del patrimonio a la fecha de corte y el 116,55% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO	MONTO (USD)
Patrimonio	7.279.854
200% Patrimonio	14.559.709
Saldo Titularización de Flujos en circulación	-
Saldo Segunda Emisión de Obligaciones en circulación	4.484.496
Tercera Emisión de Obligaciones	4.000.000
Total Emisiones	8.484.496
Total Emisiones/200% Patrimonio	58,27%

Fuente: INVESTEAM S.A.

GARANTÍA ESPECÍFICA

El presente instrumento consta de una garantía específica consistente en una Fianza Solidaria otorgada por la Compañía SUMMA PROYECTOS C.A., la misma que servirá para garantizar el pago de las obligaciones, la información financiera de SUMMA PROYECTOS C.A. Se evidencia a través de los estados financieros que la empresa estaría en la capacidad de cubrir la emisión ser necesario, de igual forma como lo demuestran los activos libres de gravamen que ascienden a USD 6,04 millones.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	SEPTIEMBRE 2025
ACTIVO	6.355.991
Activo corriente	3.182.956
Activo no corriente	3.173.034
PASIVO	4.947.456
Pasivo corriente	4.054.945
Pasivo no corriente	892.511
PATRIMONIO NETO	1.408.535

Fuente: INVESTEAM S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	SEPTIEMBRE 2025
Ingresos de actividades ordinarias	3.587.560
Costo de ventas y producción	2.668.584
Margen bruto	918.976
(-) Gastos de administración	(765.835)
(-) Gastos de ventas	(34.501)
Ingresos (gastos) operacionales netos	84.079
Utilidad operativa	202.719
(-) Gastos financieros	(2.662)
Utilidad antes de impuestos	200.057

Fuente: INVESTEAM S.A.

PERFIL FINANCIERO

PERFIL HISTÓRICO

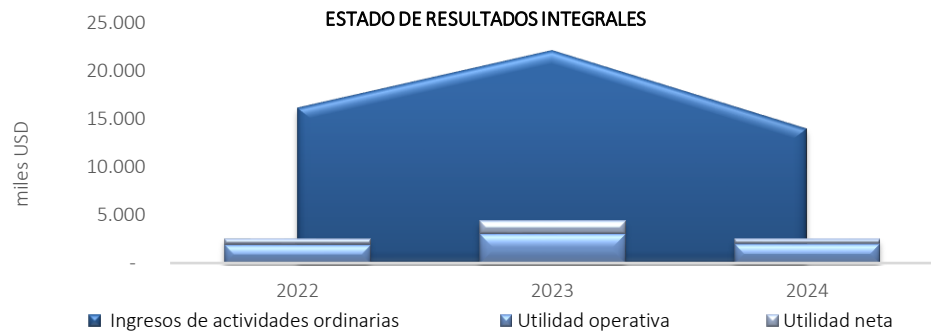
El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros de los años 2022, 2023 y 2024 auditados por C&R SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A. Estos informes de auditoría presentaron opinión limpia sobre la razonabilidad de los estados financieros sin salvedades ni excepciones. Adicionalmente se analizaron los Estados Financieros Internos con corte a septiembre de 2024 y 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 septiembre de 2025 se ubicaron en USD 13,16 millones. Estos varían de acuerdo con el tiempo en que los proyectos son comercializados una vez desarrollados. 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 a septiembre de 2025 y que evidencia una mejora no solo comparando con el interanual de septiembre 2024 (64,8%) si no también con el cierre del período fiscal anterior. Esta mejora en la participación del costo indica un aumento en la eficiencia.



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 septiembre 2025 se observa una recuperación de esta, alcanzando USD 2,9 millones que en comparación con el interanual de septiembre 2024 (USD 1,29 millones) muestra un crecimiento del 124%.

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 septiembre 2025 se ubicó en 2,31 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 septiembre 2025, reflejando una gestión financiera eficiente.

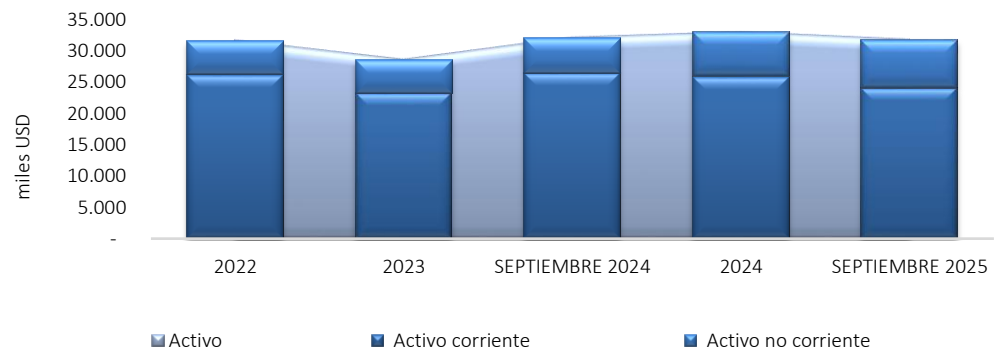
Como resultado, la utilidad neta mostró un comportamiento similar a la utilidad operativa, pasando de USD 580 mil en 2022 a USD 1,35 millones en 2023 y USD 487 mil en 2024. Para septiembre de 2025 la utilidad fue de USD 1,58 millones, consolidando así una recuperación que acompaña a la recuperación de 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 septiembre de 2025, se ubicó en USD 31,8 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 septiembre de 2025 este rubro contabilizó USD 435 mil.

EVOLUCIÓN EL ACTIVO



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a septiembre 2024 y 2025.

Los activos por propiedad de inversión durante el período 2022 a 2024 representaron en promedio el 15,81% del total de activos, contabilizando USD 5,09 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. Para el cierre de septiembre de 2025, estos representaron un 16.03% del activo, contabilizando USD 5,09 millones.

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.

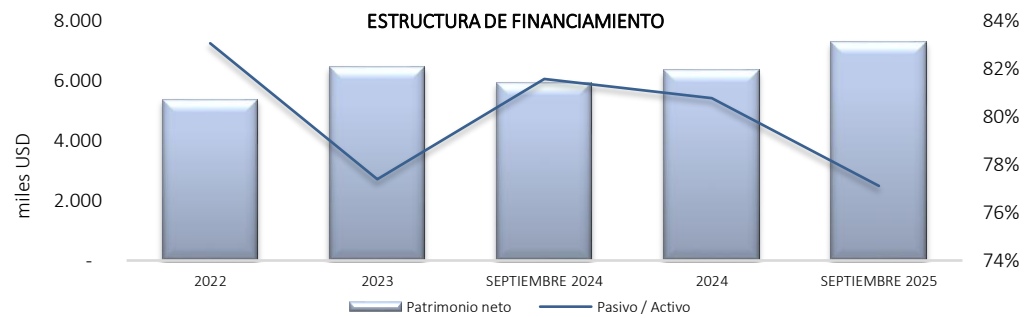
El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea 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 septiembre 2025, el ROA se ubicó en 6,63%.

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 septiembre de 2025, esta concentración fue de 67,18%. 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 de septiembre de 2025, se mantiene estable en 3,37 veces producto del fortalecimiento patrimonial a través de los resultados.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a septiembre 2024 y 2025.

Entre 2022 y 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 26,64 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 septiembre de 2025 y siendo el monto más significativo el financiamiento con Banco Internacional por USD 7,72 millones.

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	10.062	4.237	12.132	790	5.011
Obligaciones emitidas CP	1.625	1.997	486	970	1.275
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	359	6.000	575	10.212	3.136
Obligaciones emitidas LP	1.991	-	2.195	2.158	3.825
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	14.036	12.234	15.388	14.130	13.246
Efectivo y equivalentes al efectivo	687	764	1.055	784	961
Inversiones temporales CP	-	100	-	-	-
Deuda neta	13.349	11.369	14.334	13.347	12.286

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a septiembre 2024 y 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 septiembre 2025, representa el 22,89% 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 (MILES USD)	2026 (MILES USD)	2027 (MILES USD)	2028 (MILES USD)	2029 (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 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".

PREMISAS PROYECCIÓN	2022	2023	2024	SEPTIEMBRE 2025	2025	2026	2027	2028	2029
	REAL				PROYECTADO				
Ingresos de actividades ordinarias	93%	37%	-37%	38%	30,00%	15,00%	-40,00%	80%	-25%
Costo de ventas y producción	72%	72%	63%	63%	65%	65%	65%	65%	65%
Gasto de ventas	0%	0%	0%	-6%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuentas por cobrar (CP)	67	42	34	79	35	45	45	45	45
Provisiones	2%	1%	4%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Inventarios	618	364	812	522	650	600	800	500	600
Cuentas por pagar (CP)	35	16	62	108	90,00	90,00	90,00	90	90
Cuentas por pagar (LP)	3%	2%	4%	0%	2%	2%	2%	2%	2%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a septiembre 2024 y 2025

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.

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

AAA (-)

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 de este, 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 Segunda 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,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
ACTIVO	31.679	28.586	32.990	31.752	34.199	30.532	33.023	30.758	32.074	31.800
Activo corriente	26.286	23.244	25.839	24.793	27.256	22.587	25.672	23.173	26.437	24.034
Efectivo y equivalentes al efectivo	687	764	1.055	231	499	814	1.028	1.217	784	961
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	2.999	2.567	1.331	1.766	2.611	1.567	2.820	2.115	2.170	3.868
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	20.369	18.332	18.584	16.114
Activos por impuestos corrientes	5	4	1.008	1.008	1.008	1.008	1.008	1.008	854	720
Otros activos corrientes	620	1.130	203	237	229	264	280	318	4.045	2.372
Activo no corriente	5.394	5.342	7.150	6.959	6.944	7.944	7.351	7.584	5.637	7.766
Propiedades, planta y equipo	1.104	1.124	1.139	1.139	1.139	1.139	1.139	1.139	1.180	1.195
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(554)	(615)	(673)	(684)	(695)	(706)	(717)	(728)	(703)	(760)
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	325	2.150
Propiedad de inversión	4.807	4.807	5.096	5.096	5.096	5.606	5.045	5.045	4.807	5.096
Otros activos no corrientes	3	2	670	358	201	123	84	65	5	42
PASIVO	26.310	22.122	26.644	24.720	25.842	22.963	23.561	20.772	26.162	24.520
Pasivo corriente	22.480	14.279	22.509	11.454	12.668	12.747	14.273	12.368	11.739	16.473
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.125	692	1.521	2.952	3.395	2.037	3.666	2.750	3.102	3.333
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	-	1.045	1.745	1.500	300	790	5.011
Anticipo de clientes CP	7.006	4.961	5.659	5.716	5.144	5.659	6.225	6.847	6.082	6.231
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	1.766	1.898
Pasivo no corriente	3.830	7.842	4.135	13.266	13.174	10.216	9.288	8.404	14.423	8.047
Obligaciones con entidades financieras LP	359	6.000	575	9.146	10.101	8.356	7.856	7.045	10.212	3.136
Obligaciones emitidas LP	1.991	-	2.195	2.791	1.675	558	-	-	2.158	3.825
Provisiones por beneficios a empleados LP	134	167	202	222	245	257	257	257	164	193
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	312
Otros pasivos no corrientes	693	1.098	600	627	639	639	639	639	1.639	580
PATRIMONIO NETO	5.370	6.465	6.345	7.031	8.358	7.569	9.462	9.986	5.912	7.280
Capital suscrito o asignado	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Reserva legal	150	150	150	199	329	522	543	794	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	5.280	6.413	5.602	7.245	4.280	3.784
Ganancia o pérdida neta del periodo	580	1.359	487	1.298	1.938	211	2.506	1.136	59	1.581
Otras cuentas patrimoniales	(776)	(603)	(953)	(953)	(953)	(1.342)	(954)	(954)	(342)	-

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias	16.150	22.095	13.974	18.167	20.892	12.535	22.563	16.922	9.530	13.162
Margen bruto	4.586	6.083	5.134	6.358	7.312	4.387	7.897	5.923	3.347	4.822
(-) Gastos de administración	(2.641)	(3.008)	(3.112)	(3.143)	(3.174)	(3.206)	(3.238)	(3.270)	(1.118)	(1.277)
(-) Gastos de ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.052)	(744)
Utilidad operativa	1.944	3.074	2.022	3.216	4.138	1.181	4.659	2.652	1.293	2.900
(-) Gastos financieros	(1.150)	(1.140)	(1.797)	(1.089)	(1.098)	(851)	(729)	(871)	(1.199)	(1.282)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	111	202	561	(91)	-	-	-	-	(34)	(37)
Utilidad antes de participación e impuestos	905	2.136	786	2.036	3.040	331	3.930	1.782	59	1.581
(-) Participación trabajadores	(136)	(320)	(118)	(305)	(456)	(50)	(590)	(267)	-	-
Utilidad antes de impuestos	769	1.816	668	1.730	2.584	281	3.341	1.514	59	1.581
(-) Gasto por impuesto a la renta	(189)	(456)	(181)	(433)	(646)	(70)	(835)	(379)	-	-
Utilidad neta	580	1.359	487	1.298	1.938	211	2.506	1.136	59	1.581
EBITDA	2.002	3.138	2.032	3.227	4.148	1.192	4.670	2.663	1.338	2.955

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027 PROYECTADO	2028	2029
Flujo Actividades de Operación	(1.831)	3.638	(1.909)	3.136	(313)	3.764	1.994	3.223
Flujo Actividades de Inversión	(60)	(123)	(304)	-	-	(510)	561	-
Flujo Actividades de Financiamiento	1.271	(3.438)	2.504	(3.959)	581	(2.939)	(2.340)	(3.034)
Saldo Inicial de Efectivo	1.307	687	764	1.055	231	499	814	1.028
Flujo del periodo	(620)	77	290	(824)	268	315	214	189
Saldo Final de efectivo	687	764	1.055	231	499	814	1.028	1.217

ÍNDICES	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027 PROYECTADO	2028	2029	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
									INTERANUAL	
MÁRGENES										
Costo de Ventas / Ventas	71,61%	72,47%	63,26%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	64,88%	63,36%
Margen Bruto/Ventas	28%	28%	37%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	37%
Utilidad Operativa / Ventas	12%	14%	14%	18%	20%	9%	21%	16%	14%	22%
LIQUIDEZ										
Capital de trabajo (miles USD)	3.806	8.965	3.330	13.339	14.588	9.840	11.399	10.806	14.698	7.561
Prueba ácida	0,29	0,50	0,26	0,30	0,36	0,35	0,37	0,39	0,67	0,48
Índice de liquidez	1,17	1,63	1,15	2,16	2,15	1,77	1,80	1,87	2,25	1,46
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(1.831)	3.638	(1.909)	3.136	(313)	3.764	1.994	3.223	-	4.916
SOLVENCIA										
Pasivo total / Activo total	83%	77%	81%	78%	76%	75%	71%	68%	82%	77%
Pasivo corriente / Pasivo total	85%	65%	84%	46%	49%	56%	61%	60%	45%	67%
EBITDA / Gastos financieros	1,74	2,75	1,13	2,96	3,78	1,40	6,41	3,06	1,12	2,31
Años de pago con EBITDA (APE)	6,67	3,62	7,06	3,94	3,24	9,19	1,90	2,30	7,48	3,12
Años de pago con FLE (APF)	-	3,13	-	4,05	-	2,91	4,46	1,90	-	2,50
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	463	11.962	6.976	13.477	1.604	2.198	2.562	1.712	12.102	6.555
Razón de cobertura de deuda DSCRC	4,33	0,26	0,29	0,24	2,59	0,54	1,82	1,56	0,11	0,45
Capital social / Patrimonio	6%	5%	5%	4%	4%	4%	3%	3%	5%	4%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	4,90	3,42	4,20	3,52	3,09	3,03	2,49	2,08	4,43	3,37
ENDEUDAMIENTO										
Deuda financiera / Pasivo total	53%	55%	58%	52%	54%	51%	42%	35%	54%	54%
Deuda largo plazo / Activo total	7%	21%	8%	38%	34%	29%	24%	23%	39%	22%
Deuda neta (miles USD)	13.349	11.369	14.334	12.711	13.439	10.962	8.886	6.128	13.347	12.286
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	21.718	18.047	19.754	20.135	21.849	17.636	19.523	17.698	17.653	16.648
RENTABILIDAD										
ROA	1,83%	4,76%	1,48%	4%	6%	1%	8%	4%	0,25%	6,63%
ROE	10,80%	21,03%	7,68%	18,46%	23%	3%	26%	11%	1%	29%
EFICIENCIA										
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	6	7	4	6	7	4	7	5	144	25
Días de inventario	618	364	812	650	600	800	500	600	812	522
CxC relacionadas / Activo total	6,72%	9,12%	6,97%	0,72%	0,81%	2,71%	0,50%	0,59%	0,00%	0,00%
Días de cartera CP	67	42	34	35	45	45	45	45	61	79
Días de pago CP	35	16	62	90	90	90	90	90	135	108

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025	2026	2027 PROYECTADO	2028	2029	SEPTIEMBRE 2024	SEPTIEMBRE 2025
									INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	10.062	4.237	12.132	-	1.045	1.745	1.500	300	790	5.011
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	9.146	10.101	8.356	7.856	7.045	10.212	3.136
Obligaciones emitidas LP	1.991	-	2.195	2.791	1.675	558	-	-	2.158	3.825
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	14.036	12.234	15.388	12.942	13.937	11.776	9.914	7.345	14.130	13.246
Efectivo y equivalentes al efectivo	687	764	1.055	231	499	814	1.028	1.217	784	961
Inversiones temporales CP	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda neta	13.349	11.369	14.334	12.711	13.439	10.962	8.886	6.128	13.347	12.286

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.