

INFORME DEL COMISARIO

A los Miembros de la Junta General de Socios de la Compañía
"INVESTEAM S.A."

Introducción:

1. En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución Codificación No. 000. RO/ 312 de 5 de noviembre de 1999 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios; a continuación, presento el "Informe y Opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información", relacionado con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía "INVESTEAM S.A.", por el año terminado al **31 de diciembre de 2019**, en mi calidad de Comisario de la empresa.
2. He revisado el Estado de Situación Financiera, y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de Flujo de Efectivo, de la Compañía "INVESTEAM S.A." por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, durante el período la empresa se encontraba en situación activa, ante Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

3. La Administración de "INVESTEAM S.A.", es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Internacionales de Contabilidad, y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Los Administradores de la Compañía, en el desempeño de sus funciones, han cumplido con:

- Disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador
- Disposiciones y normas emitidas por el Servicio de Rentas Internas del Ecuador;
- Disposiciones emitidas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- Disposiciones emitidas por el Ministerio de Relaciones Laborales;
- Disposiciones emitidas por Municipio de Guayaquil;
- Disposiciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos del Guayas; y
- Resoluciones de la Junta General de Socios.

Responsabilidad del Comisario:

4. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi revisión. Efectué las verificaciones de acuerdo con Normas dispuestas por Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, así como Normas Internacionales de Contabilidad de la Empresa "INVESTEAM S.A.", al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas establecidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, Internacionales de Contabilidad, y NIIF; así como existe cumplimiento de las normas legales vigentes, establecidas por entes de control.

Opinión:

5. En mi opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía "INVESTEAM S.A.", al 31 de diciembre del 2019; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF, así como con disposiciones establecidas por Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, Servicio de Rentas Internas y demás entes de control; y mantiene un razonable proceso de control interno.

6. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento.

El principal impacto del "efecto coronavirus", sobre los estados financieros de "INVESTEAM S.A.", para el periodo 2020, será: en el valor de los activos de riesgos de la empresa; generando una importante disminución de los ingresos (por la falta de recuperación de su cartera, así como por la disminución de sus ventas), e incremento de gastos no deducibles (por el registro del deterioro de tales activos); estos asuntos indican la existencia de una incertidumbre material que pudiese afectar la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento. Mi opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

La pandemia llegó a Ecuador el 14 de febrero del 2020, y fue anunciada públicamente por las autoridades de salud el 29 de febrero. Debido al crecimiento en el número de contagios y a la expansión del virus en las distintas provincias, el gobierno de Lenin Moreno declaró el Estado de Excepción en el país el 16 de marzo de 2020, mediante Decreto Ejecutivo 10173. Esta declaración estuvo acompañada de medidas que restringieron progresivamente la movilidad de los ciudadanos en las distintas provincias, en búsqueda de disminuir los contagios y evitar el colapso del sistema de salud, así como de un toque de queda que se ajustó gradualmente, y que actualmente rige desde las 14:00 hasta las 05:00.

Estas medidas, obligaron al cierre físico de las empresas y al trabajo en casa (Teletrabajo); originando una importante disminución de la producción; problemas con la recuperación de la cartera (deterioro de los activos de riesgos); así como una considerable disminución de las ventas de productos y servicios, que no son de primera necesidad; lo que conlleva a las empresas a no contar con recursos para pago de sueldos, aportaciones, impuestos, contribuciones, proveedores, obligaciones bancarias.

La crisis sanitaria llegó al país en un escenario desfavorable, en el que las arcas fiscales contemplaban un déficit elevado y una amplia brecha de financiamiento. Adicionalmente, las restricciones de movilidad y las medidas de distanciamiento social suponen un shock real a la oferta, debido a que merman la capacidad productiva de las empresas, y consecuentemente, deterioran la demanda y el gasto de los hogares, generando una crisis de liquidez en todo el sistema económico nacional.

7. Cuestiones claves.

La emisión de "Obligaciones", fue gestionada por el Agente Estructurador y Colocador: CASA DE VALORES ADVFIN S.A.; cuyas CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN: Garantía: Obligaciones General y Específica Desmaterializados múltiplo de U\$S1,00 US\$ 4.000.000,00. Clase A: 1.440 días Clase B: 1.800 días Base año comercial 30/360 días. Tasa de Interés: Tasa Fija del 8,00% anual Pago de Interés: Trimestrales. Cada trimestre vencido Pago de Capital: Semestrales, clase "A" se pagará el total del capital de las obligaciones en ocho (8) pagos cada semestre vencido. Para los valores correspondientes a la clase "B" se pagará el total del capital de las obligaciones en diez (10) pagos cada semestre vencido. Destino Recursos: (78%), para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisiciones, compras, pago a proveedores, financiamiento de activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos (Incluido relleno de terrenos y demás). (22%) restante se utilizará para sustituir pasivos con Instituciones financieras y terceros. Calificación de Riesgos: AAA Calificadora de Riesgos: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. Agente Pagador: Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. Lugar de Pago: A través del DECEVALE, en la cuenta de cada beneficiario. Rep. de Obligacionistas: Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. NO. Y FECHA DE LA RESOLUCIONES APROBATORIAS E INSCRIPCIONES: La oferta pública de obligaciones de la Compañía INVESTEAM S.A., fue aprobada por la SuperIntendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.: SCVS.INMV.DNAR.2019.00038802 de fecha 12 de diciembre de 2019. La inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores y de la Información Pública ha sido otorgada para: → EL EMISOR bajo el No.: → EL VALOR bajo el No.: 1 2019.G.01.002802 el 16 de diciembre de 2019 2019.G.02.002803 el 16 de diciembre de 2019

Excepto por la cuestión descrita en la sección "Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento", he determinado, que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que deban ser comunicadas en mi informe.

Guayaquil, 20 de mayo del 2020



CPA. PEDRO SIERRA ALVARADO.
COMISARIO