

- **Introducción**

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

- **Características de la emisión:**

EMISIÓN:	Obligaciones al Portador
EMISOR:	INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ACTIVIDAD:	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2022-00006031
FECHA RESOLUCIÓN:	Agosto 19 del 2022
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Silvercross Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	Decevale S. A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 20,000,000.00
SERIE:	M ; N ; O ; P
PLAZO:	2,800 días
TASA:	7.43%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	Capital de trabajo (pago a proveedores y gastos administrativos y operativos de la empresa y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras y mercado de valores).
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	CIR S.A. AAA julio - 2024
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA enero - 2025

- **Responsabilidad del Emisor**

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

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

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Ene-25	Cumple
5. Compromisos.1	Activos Reales	≥ 1	1.67	SI
5. Compromisos.2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5. Compromisos.3	Activos depurados	≥ 1.25	2.60	SI
2.18 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio	≤ 2	1.31	SI

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

Fecha Corte: 31-ene.-25
Num. Clausula según contrato 2,3

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$336,844,080
(-) Activos Diferidos	-\$48,922
(-) Activos Gravados	-\$105,140,056
(-) Inversiones en acciones complementarias	-\$1,130
Total Activos Libres de Gravamen	\$231,653,972
Total Emisiones en Circulación	\$89,085,869
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$5,000,000
Saldo III Emisión de Obligaciones	\$25,000,000
Saldo IV Emisión de Obligaciones	\$20,000,000
Saldo V Emisión de Obligaciones	\$39,085,869
Activo Depurado/ Obligaciones Circulació	2.60

√ **Cumplimiento en el pago de amortización de capital**

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor ha cumplido con los pagos correspondientes de acuerdo con el detalle de vencimientos.

√ **Principales Indicadores Financieros**

Indicadores	31-Ene-25
Liquidez	0.40
Capital de trabajo	\$-28,366,056
Apalancamiento	2.49
Solvencia	1.49
ROE	-0.06%
ROA	-0.02%

Rotación en días de cuentas por cobrar	20 días
Rotación en días de cuentas por pagar	84 días

La compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad, por lo que su capital de trabajo presenta un resultado negativo producto de un aumento en sus obligaciones por pagar a corto plazo, coherente con el propio giro del negocio.

En comparación con el interanual enero-2024, la rotación de cuentas por cobrar presenta una disminución pasando de 53 a 20 días y su rotación de cuentas por pagar presenta una disminución de 4 días.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	89,085,869
Patrimonio	135,134,692
Saldo/Patrimonio	66%
Limite	200%
Cumple	SI

√ **Hechos Relevantes**

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

√ **Flujo de efectivo**

Índices de Control	31-Ene-25
(=) Utilidad Neta	-82,272
(-) Partidas que No generan Desembolso	621,792
(=) Generación Efectivo	539,520
Movimientos Operacionales	
Activos (- Fuentes; + Usos)	103,427
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-205,413
(=) Flujo Operativo	437,534
Actividades de Inversión	
(=) Flujo antes de financiamiento	-1,416,490
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	8,103,275
(=) Flujo Neto	6,686,785
Caja Inicial dic-2024	1,940,088
Caja Final	8,626,873

El flujo de efectivo remitido por la compañía emisora muestra un resultado positivo a nivel operativo a enero del 2025, lo que le permitió realizar inversiones en activo fijo por \$1,854,024.

Respecto de sus actividades de financiamiento recibió ingresos financieros de largo plazo por \$11,115,633 y solvento cancelaciones de corto plazo por \$3,012,358.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$8,626,873 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** cortados al 31 de enero del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2023.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de IV Emisión de Obligaciones al Portador **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta