

INMOBILIARIA LAVIE S.A.
V E O

• **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-2024-00001609
FECHA RESOLUCIÓN:	25 de enero del 2024
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\$ 40,000,000.00
SERIE:	Q ; R
PLAZO:	1,800 y 2,520 días
TASA:	8.75% ; 9.25%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	Capital de trabajo, específicamente 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 noviembre - 2024
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA mayo - 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	30-Jun-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	2.70	SI
2.14 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio	≤ 2	1.23	SI

√ **Destino del Recurso**

Durante los meses de enero a junio del 2024, el emisor colocó un monto de \$12,559,131, mediante comunicación y soportes nos reporta la utilización de \$ 13,189,603, para pago a proveedores y reestructuración de pasivos con instituciones financieras y mercado de valores.

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

<i>Fecha Corte:</i>	30-Jun-25
<i>Num. Clausula según contrato</i>	2,3

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$329,170,575
(-) Activos Diferidos	-\$48,922
(-) Activos Gravados	-\$102,650,572
(-) Inversiones en acciones complementarias	-\$1,130
Total Activos Libres de Gravamen	\$226,469,952
Total Emisiones en Circulación	\$83,750,500
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$3,000,000
Saldo III Emisión de Obligaciones	\$22,000,000
Saldo IV Emisión de Obligaciones	\$18,750,500
Saldo V Emisión de Obligaciones	\$40,000,000

<u>Activo Depurado/ Obligaciones Circulación</u>	2.70
---	-------------

√ **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	30-Jun-25
Liquidez	0.29
Capital de trabajo	\$-29,290,173
Apalancamiento	2.49
Solvencia	1.49
ROE	0.06%
ROA	0.02%
Rotación en días de cuentas por cobrar	29 días
Rotación en días de cuentas por pagar	67 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 al interanual junio-2024, existe un aumento en los días de rotación de cartera pues pasa de 14 a 29 días y su rotación de cuentas por pagar disminuyó pasando de 118 días a 67 días debido al aumento de facturas por pagar a proveedores nacionales y gastos varios que han surgido por nuevas obras en curso.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 83,750,500
Patrimonio	\$131,937,966
Saldo/Patrimonio	63%
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	30-Jun-25
(=) Utilidad Neta	76,126
(-) Partidas que No generan Desembolso	3,239,307

INFORME DE GESTIÓN

31-07-2025

(=) Generación Efectivo	3,315,433
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	-267,692
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-1,573,563
(=) Flujo Operativo	1,474,178
<i>Actividades de Inversión</i>	-9,771,814
(=) Flujo Operativo Neto	-8,297,635
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	7,901,689
(=) Flujo Neto	-395,947
Caja Inicial dic-2024	1,940,088
Caja Final	1,544,141

El flujo de efectivo remitido por la compañía emisora muestra un resultado positivo a nivel operativo a junio 2025, lo que le permitió realizar inversiones periodo por \$9,771,814.

Recibió ingresos financieros de corto y largo plazo \$ 11,252,107 y efectuó pagos por mercado de valores e instituciones bancarias por \$3,350,418. Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$1,544,141 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** cortados al 30 de junio del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de V 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