

- **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 enero - 2025
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	31-Jul-25	Cumple
5. Compromisos.1	Activos Reales	≥ 1	1.66	SI
5. Compromisos.2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5. Compromisos.3	Activos depurados	≥ 1.25	2.72	SI
2.18 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio	≤ 2	1.27	SI

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

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

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$330,403,548
(-) Activos Diferidos	-\$48,922
(-) Activos Gravados	-\$102,650,572
(-) Inversiones en acciones complementarias	-\$1,130
Total Activos Libres de Gravamen	\$227,702,925
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
Activo Depurado/ Obligaciones Circulación	2.72

✓ **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-Jul-25
Liquidez	0.28
Capital de trabajo	\$-30,355,967
Apalancamiento	2.51
Solvencia	1.51
ROE	0.03%
ROA	0.01%
Rotación en días de cuentas por cobrar	31 días
Rotación en días de cuentas por pagar	62 días

La compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad, por lo que su capital de trabajo presenta un resultado negativo, en comparación con el interanual julio-2024, presenta un ligero incremento pasando de 0.25 a 0.28 índice acorde al propio giro del negocio.

En comparación con el interanual julio-2024, la rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento pasando de 22 a 31 días y su rotación de cuentas por pagar presenta una disminución pasando de 109 a 62 días respectivamente.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 83,750,500
Patrimonio	\$ 131,896,047
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	31-Jul-25
<u>(=) Utilidad Neta</u>	<u>34,207</u>
(-) Partidas que No generan Desembolso	3,774,704
<u>(=) Generación Efectivo</u>	<u>3,808,911</u>

<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	-372,279
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-1,936,777
<u>(=) Flujo Operativo</u>	<u>1,499,855</u>
<i>Actividades de Inversión</i>	-11,314,704
<u>(=) Flujo antes de financiamiento</u>	<u>-9,814,849</u>
<i>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</i>	9,539,563
<u>(=) Flujo Neto</u>	<u>-275,285</u>
Caja Inicial dic-2024	1,940,088
Caja Final	1,664,802

El flujo de efectivo remitido por la compañía emisora muestra un resultado positivo a nivel operativo a julio del 2025, lo que le permitió realizar inversiones en activos fijos por \$11,314,704.

Respecto de sus actividades de financiamiento, recibió ingresos financieros de largo plazo por \$11,808,428 y solventó cancelaciones de corto plazo por \$2,268,865.

Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$1,664,802 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** cortados al 31 de julio del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- 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