

- **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-2019-00002248
FECHA RESOLUCIÓN:	Marzo 19 del 2019
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:	F
PLAZO:	2,520
TASA:	8.00%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	15% Reestructuración de pasivos con costo 85% Capital de trabajo
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-Ago-25	Cumple
5. Compromisos. 1(a)	Índice de Liquidez promedio de mzo-25 a ago-25	≥ 0.50	0.32	NO(*)
5. Compromisos. 1(b)	Activos Reales/Pasivos	≥ 1	1.65	SI
5. Compromisos. 2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5. Compromisos. 3	Relación activos libres de gravamen	$\leq 80\%$	67%	SI
2.18 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio	≤ 2	1.30	SI
Art. Único numeral 7 Resolución Junta Política Monetaria y Financiera no.548, RO 109 Art.3	Activos Depurados	≥ 1.25	2.61	SI

(*) En el Informe de calificación de Riesgos de corte mayo-2025 Class International nos indica:

Con excepción del año 2022 INMOBILIARIA LAVIE S.A., presentó para todos los ejercicios económicos analizados indicadores de liquidez (razón circulante) inferiores a la unidad. Lo anterior obedece al giro normal del negocio debido al uso de efectivo y equivalentes para la adquisición de propiedades de inversión e instalaciones y equipos.

Ítem	2021	2022	2023	2024
Activo Corriente	23.869	31.470	14.702	10.931
Pasivo Corriente	37.812	27.487	51.289	49.883
Razón Circulante (veces)	0,63	1,14	0,29	0,22
Liquidez Inmediata (veces)	0,51	1,02	0,24	0,18

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

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

Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$335,155,460
(-) Activos Diferidos	-\$48,922
(-) Activos Gravados	-\$104,425,734
(-) Inversiones en acciones complementarias	-\$1,130
Total Activos Libres de Gravamen	\$230,679,675

Total Emisiones en Circulación	\$88,356,518
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$3,000,000
Saldo III Emisión de Obligaciones	\$21,000,000
Saldo IV Emisión de Obligaciones	\$18,334,000
Saldo V Emisión de Obligaciones	\$35,022,518
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$11,000,000

Activo Depurado/ Obligaciones Circulación **2.61**

√ **Cumplimiento en el pago de intereses y 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-Ago-25
Liquidez	0.42
Capital de trabajo	\$-21,358,815
Apalancamiento	2.55
Solvencia	1.55
ROE	-0.31%
ROA	-0.12%
Rotación en días de cuentas por cobrar	20 días
Rotación en días de cuentas por pagar	65 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 incremento en su pasivo corriente debido a préstamos recibidos de entidades relacionadas. Estos fondos se utilizan específicamente para financiar proyectos inmobiliarios vigentes y futuros, lo anterior obedece al giro normal del negocio.

En comparación con el interanual agosto-2024, existe un aumento en los días de rotación de cartera pasando de 16 a 20 días y su rotación de cuentas por pagar presenta una disminución pasando de 113 a 65 días respectivamente.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 88,356,518
Patrimonio	\$ 131,455,295
Saldo/Patrimonio	67%
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-Ago-25
(=) Utilidad Neta	<u>-406,545</u>
(-) Partidas que No generan Desembolso	4,309,983
(=) Generación Efectivo	<u>3,903,439</u>
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	630,446
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-1,658,414
(=) Flujo Operativo	<u>2,875,470</u>
<i>Actividades de Inversión</i>	-13,407,668
(=) Flujo Operativo Neto	<u>-10,532,198</u>
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	14,453,645
(=) Flujo Neto	<u>3,921,447</u>
Caja Inicial dic-2024	1,940,088
Caja Final	5,861,535

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra superávit operacional en el mes de agosto del 2025. Se realizaron inversiones en activos fijos por \$13,407,668.

Se recibieron ingresos por financiamiento de largo plazo por \$21,202,208 y se solventaron pagos de corto plazo por \$6,748,563.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$5,861,535 en comparación con el cierre del 2024.

INFORME DE GESTIÓN

30-09-25

FUENTES:

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