

- **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:**

<b>EMISIÓN:</b>	Obligaciones al Portador
<b>EMISOR:</b>	<b>INMOBILIARIA LAVIE S.A.</b>
<b>ACTIVIDAD:</b>	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles
<b>RESOLUCIÓN:</b>	SCVS-INMV-DNAR-2021-00007317
<b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>	Agosto 27 del 2021
<b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
<b>ASESOR COLOCADOR:</b>	Silvercross Casa de Valores S.A.
<b>AGENTE PAGADOR:</b>	Decevale S. A.
<b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b>	CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A.
<b>MONTO Y MONEDA:</b>	US\$ 30,000,000.00
<b>SERIE:</b>	G; H; I; J; K; L
<b>PLAZO:</b>	2,520
<b>TASA:</b>	7.00%
<b>GARANTÍA:</b>	General
<b>DESTINO:</b>	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).
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	CIR S.A. AAA mayo/2025
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	CIR S.A. AAA noviembre/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-26	Cumple
5. Compromisos.1	Activos Reales	$\geq 1$	1.57	SI
5. Compromisos.2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5. Compromisos.3	Activos depurados	$\geq 1.25$	3.00	SI
2.18 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio	$\leq 2$	1.44	SI

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

**Fecha Corte:** 31-ene.-26  
**Num. Clausula según contrato** 2,3

Concepto	\$Usd.
<b>Total Activos</b>	<b>\$363,288,619</b>
(-) Activos Diferidos	-\$48,922
(-) Activos Gravados	-\$103,474,978
(-) Inversiones en acciones complementarias	-\$1,130
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$259,763,590</b>
<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$86,657,018</b>
Saldo II Emisión de Obligaciones	\$1,000,000
Saldo III Emisión de Obligaciones	\$19,000,000
Saldo IV Emisión de Obligaciones	\$17,084,500
Saldo V Emisión de Obligaciones	\$35,022,518
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$14,550,000
<b>Activo Depurado/ Obligaciones Circulación</b>	<b>3.00</b>

√ **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-26
Liquidez	0.18
Capital de trabajo	\$-56,988,272
Apalancamiento	2.77
Solvencia	1.77
ROE	-0.54%

ROA	-0.20%
Rotación en días de cuentas por cobrar	25 días
Rotación en días de cuentas por pagar	66 días

La compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad, por lo que su capital de trabajo presenta un resultado negativo. 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.

En comparación con el interanual enero 2025, la rotación de cuentas por cobrar no presenta variaciones significativas y su rotación de cuentas por pagar disminuyó pasando de 84 a 66 días.

### √ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	86,657,018
Patrimonio	131,279,922
Saldo/Patrimonio	66%
Limite	200%
Cumple	SI

### √ Hechos Relevantes

El emisor nos informa que no se han generado hechos relevantes que afecten la situación jurídica, económica o financiera de la empresa.

### √ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-Ene-26
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>-709,636</b>
(-) Partidas que No generan Desembolso	578,176
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>-131,460</b>
<i>Movimientos Operacionales</i>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>1,059,319</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>-376,787</b>
<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>551,072</b>
<i>Actividades de Inversión</i>	
<b>(=) Flujo antes de financiamiento</b>	<b>-153,488</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>500,297</b>

<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>346,809</b>
Caja Inicial dic-2025	2,150,154
<b>Caja Final</b>	<b>2,496,963</b>

El flujo de efectivo proporcionado por la compañía muestra un superávit operacional a enero 2026, lo que le permitió realizar inversiones en activos fijos por \$704,559. Respecto a sus actividades de financiamiento, recibió ingresos financieros de largo plazo por \$1,152,725 y solventó pagos de corto plazo por \$652,429.

Se observa un aumento en su flujo final que totaliza \$2,496,963 en comparación con el cierre del 2025.

**FUENTES:**

- Estados Financieros de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** cortados al 31 de enero del 2026.
- Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de III 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**