

INMOBILIARIA LAVIE S.A.
VIEO

- **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-2025-00026074
FECHA RESOLUCIÓN:	28 de julio del 2025
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\$ 45,000,000.00
SERIE:	S; T; U; V
PLAZO:	1,800 y 2,520 días
TASA:	8.50% , 8.75%
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 - 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	CIR S.A. AAA mayo - 2026

- **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-26	Cumple
5. Compromisos.1	Activos Reales	≥ 1	1.57	SI
5. Compromisos.2	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5. Compromisos.3	Activos depurados	≥ 1.25	1.97	SI
3.17 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Patrimonio Semestral Jun-Dic cada año	≤ 2	1.58	SI

✓ **Destino del Recurso**

Durante los meses de enero a junio del 2026, el emisor colocó un monto de \$21,876,000.00, mediante comunicación y soportes nos reporta la utilización del 100% de los valores destinados a capital de trabajo y reestructuración de pasivos con instituciones financieras y mercado de valores.

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

Detalle	Fecha corte 30/06/2026
Total Activos	\$ 364,533,785
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	\$ -48,921.64
(-) Activos Gravados	\$ -174,645,810.47
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	\$ -1,129.60
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 189,837,923
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 96,589,536
Saldo Emisión de Obligaciones III	\$ 16,000,000
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$ 15,418,500
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$ 30,045,036
Saldo Emisión de Obligaciones VI	\$ 35,126,000
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	1.97

✓ **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	30/06/2026
Liquidez Corriente	0.31
Capital de Trabajo	- 23,769,047
Endeudamiento del activo	0.64
Endeudamiento patrimonial	1.75
Apalancamiento	2.75
Periodo medio de cobranza	17
Periodo medio de pago	42
ROE	-1.66%
ROA	-0.60%

La compañía presenta una posición de liquidez restrictiva, reflejada en una razón corriente de 0.31 y un capital de trabajo negativo de USD 23.77 millones, evidenciando que los activos corrientes son insuficientes para cubrir las obligaciones de corto plazo y generando una mayor dependencia del refinanciamiento. Esta situación responde principalmente a la intensidad de inversión del negocio inmobiliario, particularmente por el uso de efectivo en la adquisición de propiedades de inversión, así como de instalaciones y equipos.

El apalancamiento de 2.75 evidencia una participación significativa de financiamiento mediante terceros, lo que incrementa la sensibilidad del patrimonio frente a variaciones en el resultado neto. El ROA de -0.60% refleja el efecto conjunto de un margen neto de -13.96% y una rotación de activos de 4.31%, esta última consistente con un negocio inmobiliario intensivo en activos.

La compañía mantiene una estructura patrimonial sólida y una operación inmobiliaria con capacidad de generación de rentas; sin embargo, la rentabilidad patrimonial se encuentra afectada por el margen neto negativo, principalmente asociado al costo financiero, mientras que la posición de liquidez refleja el consumo de capital de trabajo derivado de su estrategia de inversión.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	96,589,536
Patrimonio	132,509,524
Saldo/Patrimonio	73%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ **Hechos Relevantes**

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

✓ **Flujo de efectivo**

Detalle de cuentas	30/06/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ -2,194,366.45
(+) Depreciaciones	\$ 3,434,250.97
(=) Generación Efectivo	\$ 1,239,884.52
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -14,412,785.05
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ 1,603,157.79
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ -17,238,399.11
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ 1,366,002.35
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ -143,546.08
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -7,445,094.68
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -7,623,822.94
(+) Intereses cobrados	\$ 178,728.26
(=) Flujo Operativo Neto	\$ -20,617,995.21
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ 20,266,040.29
(+) Préstamos recibidos	\$ 17,146,828.61
(-) Pago de préstamos	\$ -8,113,306.30
(+) Emisión de acciones / aportes de capital	\$ 11,232,517.98
(=) Flujo Neto	\$ -351,954.92
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 2,150,153.86
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 1,798,198.94

La generación de efectivo antes de variaciones de capital de trabajo fue positiva en \$1.24 millones, evidenciando capacidad de generación de caja a nivel operativo. Sin embargo, la variación negativa del capital de trabajo, principalmente por una disminución de \$17.24 millones en cuentas por pagar, absorbió dicha generación y llevó el flujo de efectivo de actividades operativas a USD -14.41 millones. A esto se sumaron \$-7.62 millones de flujo de inversión, asociados principalmente a la adquisición de propiedades, planta y equipo, resultando en un flujo de caja previo a financiamiento de \$-22.04 millones. Durante el período la compañía no generó suficiente flujo interno para cubrir conjuntamente sus requerimientos operativos y de inversión, por lo que recurrió a financiamiento externo para sostener su posición de liquidez.

El efectivo y equivalentes pasó de \$2.15 millones al inicio del período a \$1.80 millones al 30 de junio de 2026, registrando una disminución neta de \$0.35 millones (-16.4%). La variación relativamente limitada del saldo de caja, pese al déficit de flujo operativo e inversión, se explica por la captación de financiamiento durante el período. Por tanto, la estabilidad del efectivo no responde a una generación autónoma de caja, sino al soporte de fuentes externas de financiamiento.

FUENTES:

- Estados Financieros Preliminares de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** cortados al 30 de junio del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de VI 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