

- **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>	SOROA S.A.
<b>ACTIVIDAD:</b>	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.
<b>RESOLUCIÓN:</b>	SCVS-INMV-DNAR-2024-00015716
<b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>	Noviembre 19 del 2024
<b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
<b>ASESOR ESTRUCTURADOR:</b>	KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA
<b>AGENTE PAGADOR:</b>	DECEVALE S.A.
<b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b>	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
<b>MONTO Y MONEDA:</b>	US\$ 3.000,000.00
<b>CLASE:</b>	A ; B
<b>PLAZO:</b>	1.440 y 1.800 días
<b>TASA:</b>	9.75% ; 10.00%
<b>GARANTÍA:</b>	General y Específica
<b>DESTINO:</b>	Inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con la remodelación de habitaciones y restaurantes del hotel, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	GR S.A. <b>AAA-</b> agosto/2024
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	GR S.A. <b>AAA-</b> febrero/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-Abr-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	$\geq 1$	1.72	SI
2.13.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	$\geq 1.25$	4.90	SI
2.13.4 Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/Gastos Financieros (trimestral Ene-Mar 2025)	$\geq 2.00$	-0.09	NO(1)
2.13.5 Resguardo	Certificado de Depósito Septiembre/2025	Próxima cuota (junio-2025) \$246,773	\$255,702	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activos Totales	$\leq 80\%$	20%	SI

(1) El Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 2.00. Se deja constancia que al momento de la aprobación de la emisión este indicador no mantenía el límite indicado.

- √ **Garantía Específica**

Según cláusula cuarta del contrato de emisión de obligaciones celebrado el 1 de septiembre del 2024, se constituyó una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis. Tal hipoteca es a favor del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A sobre el Edificio Blue Towers, piso 8 (habitaciones 801-817), piso 9 (habitaciones 901-917) y piso 10 (habitaciones 1001-1017).

- √ **Destino del Recurso**

El emisor colocó durante el mes de diciembre 2024 un monto de \$3,000,000.00, recibió en sus cuentas bancarias \$2,984,729.12, según certificación y soportes los recursos por \$2,502,489.47 fueron utilizados inversiones y capital de trabajo de la empresa. Quedando un saldo pendiente de reportar por \$482,239.65 para la próxima revisión.

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

<b>Fecha Corte:</b>	<b>30-abr.-25</b>
<b>Num. Clausula según contrato</b>	<b>2.3</b>

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
<b>Total Activos</b>	<b>\$14,457,680</b>
(-) Activos Diferidos	-\$114,777
(-) Activos Gravados	-\$313,156
(-) Activos en litigio	-\$189,371
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$13,840,376</b>

<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$2,822,500</b>
Emisión de Obligaciones II	\$2,822,500
<b>Obligaciones Circulación/Activos Libres</b>	<b>4.90</b>

√ **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**

<b>Indicadores</b>	<b>30-Abr-25</b>
Liquidez	1.27
Capital de trabajo	\$390,739
Apalancamiento	2.36
Solvencia	1.36
ROE	-4.57%
ROA	-1.93%
Rotación en días de cuentas por cobrar	20 días
Rotación en días de inventario	5 días
Rotación en días de cuentas por pagar	138 días

La compañía presenta índices financieros estables, presenta un indicador de liquidez superior a la unidad y un capital de trabajo positivo, su apalancamiento presenta niveles similares en comparación con diciembre 2024.

Con la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar, inventario y cuentas por pagar presentan niveles similares.

√ **Nivel de Valores en circulación**

<b>Detalle</b>	<b>Valores</b>
Saldo de emisiones en circulación	\$ 2,822,500
Patrimonio	\$ 6,120,313
Saldo/Patrimonio	46%
Limite	200%
Cumple	SI

## √ Hechos Relevantes

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

## √ Flujo de efectivo

Índices de Control	30-Abr-25
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>-279,563</b>
(-) Partidas que No generan Desembolso	152,769
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>-126,794</b>
<b>Movimientos Operacionales</b>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>63,209</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>59,478</b>
<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>-4,107</b>
<b>Actividades de Inversión</b>	
<b>(=) Flujo antes de financiamiento</b>	<b>-163,885</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>-1,167,132</b>
<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>-1,331,017</b>
<b>Caja Inicial dic-2024</b>	<b>2,523,436</b>
<b>Caja Final</b>	<b>1,192,419</b>

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un déficit operacional en el mes de abril del 2025, se realizaron inversiones en el periodo por \$159,777.

Respecto de sus actividades de financiamiento solventó pagos de sus obligaciones bancarias y de mercado de valores por \$1,706,718 y recibió ingresos de obligaciones emitidas a largo plazo por \$1,706,718. Se observa una disminución en su saldo final que totaliza \$1,192,419 en comparación con el cierre del 2024.

# INFORME DE GESTIÓN

31-05-2025

## FUENTES:

- Estados Financieros de **SOROA S.A.** cortados al 30 de abril 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 **SOROA 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