

# INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025



**SOROA S.A.**  
**II EO**

- **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: todo lo relacionado con la remodelación de habitaciones y restaurantes del hotel; Sustitución de pasivos con instituciones financieras, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	GR S.A. <b>AAA-</b> febrero/2025
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	GR S.A. <b>AAA-</b> agosto/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**

# INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Oct-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	$\geq 1$	1.70	SI
2.13.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	$\geq 1.25$	5.40	SI
2.13.4 Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/Gastos Financieros (trimestral septiembre 2025)	$\geq 2.00$	0.09	NO(1)
2.13.5 Resguardo	Certificado de Depósito Marzo/2026	Próxima cuota (diciembre-2025) \$238,070	\$262,691	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activos Totales	$\leq 80\%$	17%	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 ha procedido con la verificación semestral del mayor con corte mayo a octubre 2025 donde se observa que los intereses se mantienen en la cuenta.
- (2) 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 mantenía un saldo pendiente de reportar de \$482,239.65 en el informe anterior, según certificación y soportes los recursos fueron usados 100% para inversiones y capital de trabajo de la empresa.

## √ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

<b>Fecha Corte:</b>	<b>31-oct.-25</b>
<b>Num. Clausula según contrato</b>	<b>2.3</b>

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
<b>Total Activos</b>	<b>\$14,423,223</b>
(-) Activos Diferidos	-\$114,777
(-) Activos Gravados	-\$788,139
(-) Activos en litigio	-\$189,371
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$13,330,936</b>

# INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025

<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$2,467,500</b>
Emisión de Obligaciones II	\$2,467,500
<b><u>Obligaciones Circulación/Activos Libres</u></b>	<b><u>5.40</u></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

Indicadores	31-Oct-25
Liquidez	1.05
Capital de trabajo	\$59,711
Apalancamiento	2.41
Solvencia	1.41
ROE	-6.86%
ROA	-2.85%
Rotación en días de cuentas por cobrar	21 días
Rotación en días de inventario	6 días
Rotación en días de cuentas por pagar	146 días

En comparación con el diciembre 2024 el indicador de liquidez presenta un deterioro pasando de 1.28 a 1.05, al igual que su capital de trabajo pasó de \$708,745 a \$59,711.

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

## √ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 2,467,500
Patrimonio	\$ 5,989,029
Saldo/Patrimonio	41%
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**

<b>Índices de Control</b>	<b>31-Oct-25</b>
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>-410,847</b>
(-) Partidas que No generan Desembolso	319,950
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>-90,898</b>
<b><i>Movimientos Operacionales</i></b>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>158,218</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>168,605</b>
<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>235,926</b>
<b><i>Actividades de Inversión</i></b>	
<b>(=) Flujo antes de financiamiento</b>	<b>-438,720</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>-1,310,007</b>
<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>-1,748,727</b>
<b>Caja Inicial dic-2024</b>	2,523,436
<b>Caja Final</b>	<b>774,709</b>

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un superávit operacional en el mes de octubre del 2025, se realizaron inversiones en el periodo por \$674,646.

Respecto de sus actividades de financiamiento solventó pagos de sus obligaciones bancarias y de mercado de valores por \$1,849,593 y recibió ingresos de obligaciones emitidas a largo plazo por \$539,586. Se observa una disminución en su saldo final que totaliza \$774,709 en comparación con el cierre del 2024.

**FUENTES:**

- Estados Financieros de **SOROA S.A.** cortados al 31 de octubre 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**