

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026



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:

EMISIÓN:	Obligaciones al Portador
EMISOR:	SOROA S.A.
ACTIVIDAD:	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2024-00015716
FECHA RESOLUCIÓN:	Noviembre 19 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR ESTRUCTURADOR:	KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 3.000,000.00
CLASE:	A ; B
PLAZO:	1.440 y 1.800 días
TASA:	9.75% ; 10.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	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.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA- agosto/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA- febrero/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**

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Abr-26	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.81	SI
2.13.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	5.85	SI
2.13.4 Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/Gastos Financieros (trimestral septiembre 2025)	≥ 2.00	-0.43	NO (1)
2.13.5 Resguardo	Certificado de Depósito Septiembre/2026	Próxima cuota (septiembre-2026) \$225,016	\$226,653	SI (2)
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activos Totales	$\leq 80\%$	16%	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 noviembre 2025 a abril 2026 donde se observa que los intereses se mantienen en la cuenta.
- (2) El Certificado de Depósito se encuentra en proceso de endoso.

✓ 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).

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Detalle	Fecha corte 30/04/2026
Total Activos	\$ 13,611,218
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 121,222
(-) Activos Gravados	-\$ 933,663
(-) Activos en litigio independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren	-\$ 189,371
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 12,366,962
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 2,112,500
Saldo Emisión Papel Comercial VIII	\$ 2,112,500
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	5.85

✓ 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	30/04/2026
Liquidez Corriente	0.40
Capital de Trabajo	- 837,230.39
Endeudamiento del activo	0.55
Endeudamiento patrimonial	1.21
Apalancamiento	2.21
Periodo medio de cobranza	20
Periodo medio de pago	161
Periodo medio de Inventario	7
ROE	-3.93%
ROA	-1.78%

En comparación con el abril del 2025 el indicador de liquidez presenta un deterioro pasando de 1.27 a 0.40, al igual que su capital de trabajo pasó de \$390,739 a \$-837,230.

Con la misma comparativa sus indicadores de rotación de cuentas por cobrar e inventario presentan niveles similares y su rotación de cuentas por pagar presenta un aumento pasando de 138 a 161 días.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 2,112,500
Patrimonio	\$ 6,166,161
Saldo/Patrimonio	34%
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**

Detalle de cuentas	30/04/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$-242,409.15
(+) Depreciaciones	\$ 16,936.71
(+) Amortizaciones	\$ 6,039.64
(+) Provisiones	\$ 90,455.86
(=) Generación Efectivo	\$-128,976.94

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ 41,057.56
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ -29,509.35
(-/+) Disminución (aumento) en inventarios	\$ 1,743.60
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ -45,905.53
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ 43,786.11
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ 70,942.73
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -90,227.74
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -90,227.74
(=) Flujo Operativo Neto	\$-178,147.12
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$-211,967.53
(+) Préstamos recibidos	\$ 384,901.06
(-) Pago de préstamos	\$ -177,500.00
(-) Intereses pagados	\$ -419,368.59
(=) Flujo Neto	\$-390,114.65
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 537,340.57
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 147,225.92

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un superávit operacional en el mes de abril del 2026, se realizaron inversiones en el periodo por \$90,228.

Respecto de sus actividades de financiamiento solventó pagos de sus obligaciones bancarias y de mercado de valores por \$596,868.59 y recibió ingresos de obligaciones emitidas a largo plazo por \$384,901. Se observa una disminución en su saldo final que totaliza \$147,226 en comparación con el cierre del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026



FUENTES:

- Estados Financieros de **SOROA S.A.** cortados al 30 de abril del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- 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