

SOROA S.A.

Estados Financieros Auditados

Año terminado

Al 31 de diciembre del 2016

(Expresados en dólares de los Estados

Unidos de América – US\$)

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2016

INDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 55
SECCIÓN III: ASUNTOS REQUERIDOS EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES	1 - 5

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
ORI	-	Otros Resultados Integrales
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
LRTI	-	Ley de Régimen Tributario Interno
RALRTI	-	Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
SOROA S.A.

Opinión con salvedad

1. Hemos auditado los estados financieros de la SOROA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en el párrafo No. 3 de la sección "*Fundamento de la opinión con salvedad*" los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de SOROA S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados integrales y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión con salvedad

3. Como se menciona en la **Nota L (2)** a los estados financieros, la Compañía reporta US\$370,985.03 como otras cuentas por pagar a proveedores no relacionados, sobre la cual no recibimos reportes detallados ni evidencia suficiente y apropiada que respalde este saldo. Esta situación no nos permitió determinar la razonabilidad del saldo reportado al 31 de diciembre del 2016.
4. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de SOROA S.A. de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

Asunto clave en la auditoría

5. Asuntos clave en la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría a los estados financieros del periodo corriente. Este asunto fue identificado en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros tomados en conjunto y fue informado a la gerencia general, junto con otros temas que se discutieron con ellos. Nuestra opinión a los estados financieros no se modifica por el asunto clave descrito a continuación y, no expresamos una opinión sobre este asunto clave de manera individual:

Valuación y existencia de bienes registrados como activo fijo

Como se menciona en la Nota J (1) a los estados financieros, la Compañía registró como activo fijo US\$1,637,073.84, que corresponde al mobiliario y equipos que entregó al *MARRIOTT HOTELS INTERNATIONAL B.V.*, con base al acuerdo suscrito para la operación del Hotel Courtyard by Marriott". Consideramos relevante esta transacción, debido a que, al 31 de diciembre del 2016, la Administración no ha realizado un inventario de estos activos fijos, para verificar su existencia y determinar su valuación razonable.

Considerados que por estar sujetos a un alto índice de reposición por un deterioro acelerado y por la naturaleza del acuerdo con *MARRIOTT HOTELS INTERNATIONAL B.V.*, el operador adquiere los bienes por reposición y son cargado a gastos del ejercicio. Como resultado de nuestra aplicación de procedimientos analíticos, observación e investigación, pudimos establecer que la consideración por parte de la Administración es razonable y que los costos de realizar un inventario periódico de estos bienes activados superan ampliamente los beneficios derivados de identificar posibles ajustes que afecten su adecuada valuación. Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta de activos fijos es de US\$169,075.10

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

6. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar su operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

8. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de SOROA S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 10.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 10.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 10.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
 - 10.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

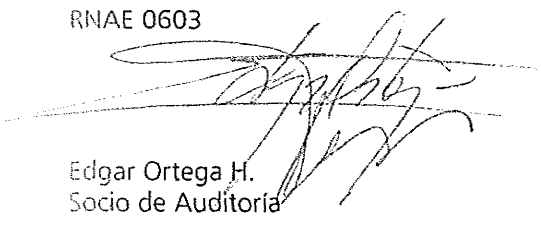
una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

11. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

12. Según la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218, emitida por el Director del Servicio de Rentas Internas, el auditor debe emitir una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias. Nuestra opinión se basa en la revisión a los formularios que para el efecto emite el Servicio de Rentas Internas y cuya fecha de presentación permitida es hasta el 31 de julio del 2017. A la fecha de emisión de éste informe, la administración no tiene disponible dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.
13. En cumplimiento con lo establecido en la Codificación de las Resoluciones expedidas por la entidad de control, los auditores externos deben presentar un informe adicional sobre los asuntos particulares requeridos en los artículos 5 y 13 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II, para las Compañías que participan en el Mercado de Valores. El contenido de este informe se presenta adjunto en la Sección III.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.
RNAE 0603

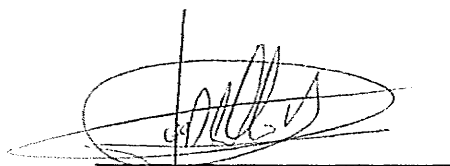

Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

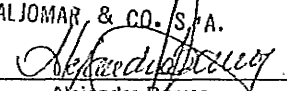
Quito DM, 17 de Marzo de 2017

SECCIÓN II

ESTADOS FINANCIEROS

		Al 31 de diciembre del	
	Notas	2016	2015
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	E	846,580.21	479,916.68
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	F	22,887.75	321,892.78
Cuentas por cobrar comerciales	G	249,536.84	203,855.05
Activos por impuestos corrientes	H	208,667.05	345,371.64
Otros activos corrientes	I	91,441.12	165,694.47
		1,419,112.97	1,516,730.62
Activo no corriente			
Activos fijos	J	169,075.10	354,674.42
Derechos fiduciarios	K	13,576,079.46	13,972,350.75
Activos intangibles		-	11,737.12
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	F	1,639.36	1,639.36
		13,746,793.92	14,340,401.65
TOTAL DEL ACTIVO:		15,165,906.89	15,857,132.27
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar proveedores	L	483,269.73	449,441.84
Obligaciones con la Administración Tributaria	M	124,520.18	213,485.15
Pasivos por beneficios a empleados	N	134,396.30	140,456.52
Otros pasivos corrientes	O	288,267.03	858,097.92
Porción corriente de emisión de obligaciones	P	1,200,000.00	1,000,000.00
		2,230,453.24	2,661,481.43
Pasivo no corriente			
Obligaciones emitidas	P	4,000,000.00	5,200,000.00
Obligaciones financieras a largo plazo	Q	4,224,462.22	3,415,000.00
Provisiones sociales	R	58,331.85	62,230.88
		8,282,794.07	8,677,230.88
Patrimonio			
Capital social		4,950,000.00	4,950,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones		434,650.00	378,500.00
Reserva legal		3,390.73	3,390.73
Otros resultados integrales		21,006.00	2,880.00
Resultados acumulados		(756,387.15)	(816,350.77)
	S	4,652,659.58	4,518,419.96
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		15,165,906.89	15,857,132.27


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S.A.

Alejandra Barros
Aljamar & Co. S.A.
Contadora

SOROA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresado en USDólares)

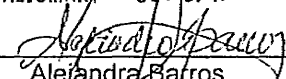
6

	Notas	Años terminados al Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Ingresos por actividades ordinarias	T	4,204,711.43	4,754,398.91
Costos de venta	V	(3,285,867.71)	(3,422,838.03)
Utilida bruta		918,843.72	1,331,560.88
Gastos administrativos	W	(646,132.76)	(403,774.00)
Otros ingresos	U	804,896.26	60,460.00
Utilidad operacional		1,077,607.22	988,246.88
Gastos financieros	X	(651,812.51)	(755,794.00)
Otros gastos		(239,631.72)	(98,500.00)
Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		186,162.99	133,952.88
Participación de trabajadores en las utilidades	Y	(27,924.45)	(20,093.00)
Impuesto a la renta	Z	(98,274.92)	(104,865.00)
Utilidad neta del ejercicio		59,963.62	8,994.88
Otros resultados integrales			
Ganancias actuariales	R	18,126.00	2,880.00
Resultado integral del ejercicio		78,089.62	11,874.88



José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR, & CO. S. A.

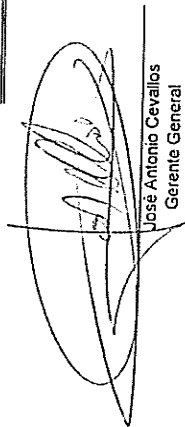


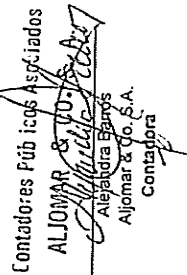
Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

Vea notas a los estados financieros

SOROA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en US\$ólares)

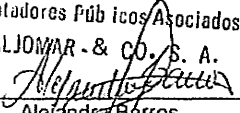
Notas	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Otros resultados intergales	Resultados acumulados		
					Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2015	4,950,000.00	278,500.00	2,491.00	-	49,980.26	(874,447.00)	(824,466.74)
Utilidad integral del ejercicio	-	-	-	2,880.00	-	8,995.34	8,995.34
Aumento futuras capitalizaciones	-	100,000.00	-	-	-	-	11,875.34
Constitución reserva legal	-	-	899.73	-	-	(899.73)	100,000.00
Otros ajustes	-	-	-	-	-	20.36	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	4,950,000.00	378,500.00	3,390.73	2,880.00	49,980.26	(866,331.03)	20.36
Utilidad integral del ejercicio	-	-	-	18,126.00	-	59,963.62	(816,350.77)
Aumento futuras capitalizaciones	-	56,150.00	-	-	-	-	59,963.62
Saldo al 31 de diciembre del 2016	S 4,950,000.00	434,650.00	3,390.73	21,006.00	49,980.26	(806,367.41)	56,150.00
							4,652,659.58


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & C^o. S.A.

Alejandra Barros
Aljamar & C^o. S.A.
Contadora

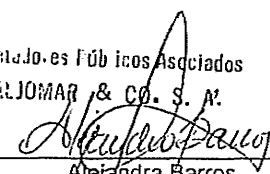
		Años terminados al	
		31 de diciembre de	
	Notas	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes		4,155,499.17	4,747,104.00
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(3,267,784.77)	(4,208,668.00)
Intereses ganados y otros	T	3,530.47	59,606.04
Gastos financieros y otros	X	(651,812.51)	(755,794.00)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		239,432.36	(157,751.96)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Devolución de Inversión en certificados de depósito		299,005.03	48,107.00
Aportaciones a fideicomisos		-	(1,492.00)
Inversión en certificado múltiple		-	(1,639.36)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		299,005.03	44,975.64
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Cobro de préstamos		-	805,000.00
Pago de las obligaciones emitidas	P (1)	(1,000,000.00)	(800,000.00)
Obligaciones financieras largo plazo	Q (2)	774,462.22	(35,000.00)
Pago de desahucio a trabajadores	R (2)	(2,386.08)	(1,079.00)
Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones	S	56,150.00	100,000.00
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(171,773.86)	68,921.00
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO		366,663.53	(43,855.32)
Saldo del efectivo al inicio del año	E	479,916.68	523,772.00
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		846,580.21	479,916.68


José Antonio Cevallos
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CÍA. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Cía. S.A.
Contadora

		Años terminados al 31 de diciembre de	
	Notas	2016	2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		59,963.62	8,994.88
Partidas conciliatorias:			
Provisión para cuentas incobrables	G (2)	1,499.39	7,720.00
Depreciación de activos fijos	J (2)	185,599.32	185,599.00
Provisión de intereses por cobrar		-	147,500.82
Amortización de activo intangible		-	17,004.00
Perdidas en derechos fiduciarios, neto	K (1)(2)	153,448.43	-
Ganancias en derechos fiduciarios	K (3)	(77,177.14)	-
Provisión de intereses Premium	O (2) (ii)	142,213.69	172,029.00
Provisión de intereses Emisión de obligaciones		459,333.35	492,833.34
Provisión de intereses Versel	O (3)	50,149.10	-
Provisión de intereses Blue Crossway	Q (1) (ii)	164,221.33	-
Provisiones laborales	R (1) (2)	16,613.05	15,190.00
Provisión impuesto a la renta del ejercicio		-	104,865.00
Provisión participación a trabajadores	N (1)	27,924.45	20,093.00
		<u>1,183,788.59</u>	<u>1,171,829.04</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:			
Aumento en cuentas por cobrar comerciales		(47,181.18)	(25,384.00)
Disminución en otras cuentas deudoras		222,695.06	130,962.00
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar proveedores		33,827.89	(167,235.00)
Disminución en otras cuentas acreedoras		(1,153,698.00)	(1,267,924.00)
		<u>(944,356.23)</u>	<u>(1,329,581.00)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>239,432.36</u>	<u>(157,751.96)</u>


José Antonio Cevallos
Gerente General

Unidos Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Alejandra Barros
Aljomar & Co. S.A.
Contadora

SÉCCIÓN III

ASUNTOS REQUERIDOS EN LA LEY DE MERCADOS DE VALORES

A los Accionistas de
SOROA S.A.

El 17 de marzo del 2017 hemos emitido nuestra opinión sobre los estados financieros de SOROA S.A. por el período terminado al 31 de diciembre del 2016. Según lo establecido en la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores (hoy Junta Reguladora de Mercado de Valores), debemos emitir ciertos comentarios sobre los siguientes aspectos:

1. **CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LAS SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS**
(Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

1.1 **EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE**

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros SOROA S.A. por el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que puedan afectar la situación financiera de la Compañía o que requiera ajustes importantes a los estados financieros. Sin embargo, con fecha 6 de diciembre del 2016, emitimos una carta complementaria dirigida a la gerencia con sugerencias tendientes a mejorar el sistema de control interno de la Compañía.

1.2 **REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA:**

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas importantes sobre la posibilidad de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha. De forma permanente la Administración planifica y ejecuta acciones que le permiten fortalecer su negocio rentable y toma decisiones conjuntamente con sus accionistas.

1.3 **COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES**

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos ilegales que ameriten ser mencionados.

Durante el año 2016, la Compañía cumplió con el pago oportuno a los inversores en la emisión de sus obligaciones.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley de Mercados de Valores. La mayoría de sus recursos provienen de las operaciones ordinarias que ejecuta la Compañía.

2.2 EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que puedan afectar la situación financiera de la Compañía o que requiera ajustes importantes a los estados financieros. Emitimos una carta con sugerencias encaminadas a mejorar la estructura de control interno. Ver punto 1.1 de esta sección.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Nuestras conclusiones sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite en un informe separado denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Esto en cumplimiento a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 31 de julio del 2017.

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

A continuación los comentarios a los aspectos señalados en el artículo 5 de la Ley de Mercados de Valores, referente al mantenimiento de la inscripción de los emisores nacionales:

1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral: Los estados financieros del primer semestre, fueron presentados el 18 de julio del 2016 y, lo del segundo semestre el 21 de enero del 2017, estos estados financieros fueron presentados en formato del Sistema Emisor proporcionado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
2. Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente: UHY ASSURANCE & SERVICES AUDITORES CÍA. LTDA., emitió su dictamen como auditor externo el 17 de marzo del 2017. La Administración aún no presenta esta información al organismo de control.
3. Informe de la administración: Hasta la fecha de emisión de este informe, no ha sido presentado.

4. La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro: La Administración considera que la información que reporta es suficiente y comprensible para los actores que tienen relación con su negocio. Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.

2.5 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES

La Administración considera que las recomendaciones recibidas son de gran ayuda para su gestión, por lo que asignó responsables para que implementen los correctivos necesarios a las sugerencias propuestas, particularmente por los auditores externos. De acuerdo a lo informado por la Administración, no recibieron de manera formal otras observaciones derivadas de alguna revisión a la información reportada.

3. CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13):

3.1 Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública:

Durante el periodo de nuestra revisión la Compañía ha pagado y cumplido con las obligaciones que mantiene con sus inversionistas correspondientes a las Obligaciones Emitidas y cuyo vencimiento fue el año 2016. Para el año 2016, mantiene una valoración de la calificadora de riesgo de A+, para las obligaciones emitidas.

3.2 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:

La Compañía colocó en el mercado primario toda la emisión autorizada: emisión de obligaciones. De acuerdo a la información recibida y por lo mencionado en los informes de la calificadora de riesgo, los recursos se utilizaron para: i) la cancelación de los pasivos vigentes con la CFN y con ello liberar la hipoteca abierta del edificio donde funciona el Hotel Courtyard By Marriott para que a su vez pueda proceder con la liquidación el Fideicomiso Blue Tower 2 y del Fideicomiso las Torres; ii) financiamiento de proyectos a largo plazo; y, iii) reestructurar pasivos. Durante el ejercicio económico del año 2016, no se captaron nuevos recursos en el mercado de valores.

3.3 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas:

Según confirmó la administración, el representante de los obligacionistas no ha presentado ninguna petición al agente pagador ni originador, respecto a atrasos o incumplimientos en el pago de las obligaciones.

Los pasivos originados en las captaciones de recursos del público fueron apropiadamente registrados y revelados en los estados financieros.

3.4 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores:

La emisión de obligaciones tiene una garantía general. La garantía de la emisión es el edificio donde funciona el Hotel Courtyard by Marriott.

De acuerdo a las disposiciones que se Incorporan en el Título III, Capítulo III, Sección I en el artículo 11 y Capítulo IV, Sección I, artículo 3, a más de los Resguardos que requiere la normativa, para mantener el valor de la garantía general, requiere que el emisor cumpla con ciertos indicadores, durante la vigencia de la deuda emitida. Sin ser excluyente, incorpora dos indicadores, que deban cumplir una relación de 1 a 1.

Indicador del circulante:

$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{1,419,112.97}{2,230,453.24} = 0.64$$

Nivel de endeudamiento financiero:

$$\frac{\text{Activo liquidable}}{\text{Pasivo exigible}} = \frac{572,532.76}{2,230,453.24} = 0.26$$

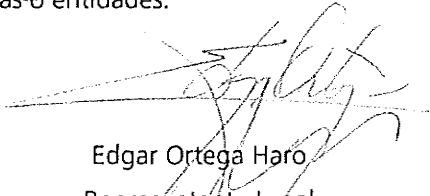
El 29 de marzo del 2016, la Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de la Compañía, resuelve que la utilidad líquida del año 2015 no sea distribuida y que se mantenga registrada en ganancias acumuladas.

3.5 Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas:

La Compañía ha reconocido, presentado y revelado los saldos y transacciones con partes relacionadas en la Nota AA a los estados financieros, de acuerdo a los requerimientos de NIC 24, en lo aplicable.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de los Accionistas de la Compañía y del organismo que controla a los agentes del mercado de valores; no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

17 de marzo del 2017
Registro en el Catastro Público del Mercado
de Valores
No.2011-1-14-00067
Quito, Ecuador


Edgar Ortega Haro
Representante Legal

CERTIFICACIÓN JURAMENTADA

En cumplimiento a lo establecido en el último párrafo del artículo 5 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II, declaro bajo juramento que, el suscrito en calidad de socio encargado del compromiso y firmante del Informe de Auditoria, como los miembros del equipo de auditores que participaron en la auditoria a los estados financieros de **SOROA S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, no nos encontramos incurso en las prohibiciones que se detallan en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores ni en el artículo 7 Ibídem.



Edgar Ortega Haro
Representante Legal

Guayaquil, 17 de marzo del 2017.