

NR/4-2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198889



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

**DOCUMENTO DE EMISIÓN DE LA SERIE N° 1 DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES DE OFERTA PUBLICA EMITIDAS POR TONOSOL S.A. EL 17 DE DICIEMBRE DE 2019 POR LA SUMA DE DÓLARES AMERICANOS 20.000.000,00 Y CON VENCIMIENTO EL 17 DE DICIEMBRE DE 2033 Y BAJO EL PROGRAMA DE EMISIÓN INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE MERCADO DE VALORES CON FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2019**

En la ciudad de Montevideo, el día 17 de diciembre de 2019 **TONOSOL S.A.** (en adelante, el "**Emisor**" o "**Tonosol**" indistintamente), representada en este acto por Mario Garbarino en su calidad de Presidente del Directorio de Tonosol, con domicilio en Víctor Soliño 349 de la ciudad de Montevideo, Uruguay, emite bajo el Programa (según se define más adelante) obligaciones negociables de la serie 1 acuerdo a los términos y condiciones que se establecen a continuación.

El presente documento constituye el Documento de Emisión (arts. 15, 21 y 66 de la Ley N° 18.627 del 2 de diciembre de 2009) de la serie 1 de las obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones de oferta pública por un valor nominal de US\$ 20.000.000,00 (dólares americanos veinte millones con 00/100) emitidas por el Emisor en la fecha de hoy (en adelante, las "**Obligaciones Negociables**" u "**Obligaciones**"), al amparo de lo dispuesto en el art. 63 y siguientes de la Ley N° 18.627, su Decreto Reglamentario N° 322/011 y demás normas complementarias y concordantes, vigentes o que se dicten en el futuro.

**1. Antecedentes.**

1.1. Por resolución de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de Tonosol de fecha 17 de mayo de 2019, se resolvió recurrir a financiamiento mediante un programa de emisión (el "**Programa**") de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones, mediante oferta y suscripción pública a ser emitidas en los próximos cinco años, por un valor nominal de hasta US\$ 30.000.000 (dólares americanos treinta millones) y su cotización bursátil en los mercados de la Bolsa de Valores de Montevideo (la "**Emisión**").

1.2. Asimismo, se delegó en el directorio las más amplias facultades para fijar los términos y condiciones de la Emisión, y de todos los documentos y contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión, así como también para realizar todos los trámites y gestiones ante organismos públicos, en especial, ante el Banco Central del Uruguay, y privados de la manera que estime conveniente para concretar dicho fin.

1.3. Con fecha 25 de noviembre de 2019, el Directorio de Tonosol resolvió proceder a emitir la serie N° 1 del Programa según los términos y condiciones que en el Acta de Directorio de dicha fecha se describen.

1.4. En la medida en que las Obligaciones Negociables a emitirse serán escriturales, se otorga el presente documento (arts. 15, 21 y 66 de la Ley N° 18.627) a los efectos de su emisión, el que quedará depositado en la Entidad Registrante (según este término se define más adelante).

1.5. Las Obligaciones Negociables han sido inscriptas en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay para ser ofrecidas públicamente en Uruguay según Resolución de fecha

NR/4/2019/4058

15 de noviembre de 2019 y han sido autorizadas para cotizar en la Bolsa de Valores de Montevideo con fecha 3 de diciembre de 2019.

1.6. Los términos utilizados en este Documento de Emisión con mayúscula que no se encuentren definidos en el presente, tendrán el significado y alcance establecidos en el Prospecto de Emisión (según se define a continuación).

**2. Monto de la serie N° 1 de la Emisión. Moneda. Características.**

2.1. Las Obligaciones Negociables emitidas bajo la serie N° 1 de la Emisión, documentan un capital adeudado de US\$ 20.000.000,00 (el "**Capital**"), y están representadas por 20.000.000 Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones de oferta pública por un valor nominal de US\$ 1 cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 20.000.000. No se admitirán transferencias, gravámenes o afectaciones fraccionadas o parciales.

2.2. Las Obligaciones Negociables constituyen obligaciones directas y no subordinadas del Emisor.

**3. Términos y Condiciones de la serie N° 1 de la Emisión.**

3.1. Las Obligaciones Negociables reguladas por este documento de emisión (el "**Documento**" o "**Documento de Emisión**") están alcanzadas por: (i) el prospecto de emisión otorgado el 4 de diciembre de 2019 (el "**Prospecto de Emisión**"); (ii) el contrato de entidad representante de fecha 22 de mayo de 2019 (el "**Contrato de Entidad de Representante**") otorgado por el Emisor y la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "**Entidad Representante**"); (iii) el contrato de entidad registrante (el "**Contrato de Entidad Registrante**") de fecha 22 de mayo de 2019 otorgado por el Emisor con la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "**Entidad Registrante**"); (iv) por el contrato de agente de pago de fecha 22 de mayo de 2019 ("**Contrato de Agente de Pago**") otorgado por el Emisor con la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (el "**Agente de Pago**"); (v) por el Fideicomiso de Garantía denominado Fideicomiso de Garantía Obligaciones Negociables Tonosol I de fecha 30 de agosto de 2019 (el "**Fideicomiso de Garantía**") otorgado entre el Emisor en calidad de fideicomitente, Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión en calidad de fiduciario (el "**Fiduciario**") y la Entidad Representante en calidad de beneficiario y representante de los futuros Obligacionistas (según este término se define más adelante) y; (vi) los contratos de hipoteca sobre los padrones 414.697 y 426.478 de Montevideo otorgadas por el Emisor y Entidad Representante de fecha 10 de setiembre de 2019 (conjuntamente, las "**Hipotecas**" y junto con los documentos antes indicados, los "**Documentos de la Emisión**").

3.2. La adquisición de las Obligaciones Negociables supone la ratificación y aceptación de los Documentos de la Emisión, así como de todos los demás contratos, estipulaciones, normas y condiciones de la serie N° 1 de la Emisión. En particular se deja constancia que la adquisición de las Obligaciones Negociables supone una aceptación de que la Entidad Registrante puede suministrar la información e identificación de los titulares de las Obligaciones Negociables (en adelante, los "**Titulares**" u "**Obligacionistas**") en los términos del literal F) de la cláusula Tercero y de las cláusulas 10.2 y 10.5 del Contrato de Entidad Registrante.

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198890



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

3.3. Se deja expresa constancia que se encuentra a disposición de los Titulares en el domicilio de la Entidad Representante en Misiones 1400, Montevideo, Uruguay los siguientes documentos: (i) Documentos de la Emisión de cada una de las series emitidas bajo el Programa, (ii) testimonio notarial de la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor que resuelve la Emisión, (iii) constancia de la autorización para cotizar en la Bolsa de Valores de Montevideo y de la inscripción en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay que habilita su oferta pública bajo la Ley N° 18.627, (iv) testimonio notarial del acta de reunión del Directorio del Emisor que resolvió las condiciones de la serie N° 1 de la Emisión; (v) el testimonio notarial de los estatutos sociales actualizados y de certificados notariales acreditando la válida constitución y vigencia del Emisor; y (vi) testimonio notarial de la declaratoria realizada por el Emisor bajo la Ley N° 17.904 debidamente inscrita ante el Registro Nacional de Comercio.

#### 4. Naturaleza jurídica.

Las Obligaciones Negociables reguladas por este Documento de Emisión constituyen obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones regidas por la Ley N° 18.627 y normas reglamentarias complementarias.

#### 5. Plazo y Amortización del Capital de la serie N° 1 de la Emisión.

5.1. El Emisor se obliga a repagar el Capital adeudado por las Obligaciones Negociables emitidas bajo la serie N° 1 de la Emisión en un plazo máximo de 14 años venciendo indefectiblemente el día 17 de diciembre de 2033 ("Vencimiento Final"), en las condiciones que se indican a continuación y sin perjuicio del eventual rescate anticipado o la eventual caducidad anticipada, si fuere el caso.

5.2. El Capital se amortizará en 26 cuotas **semestrales** y consecutivas de acuerdo al siguiente detalle:

N° de Cuota	Fecha	Capital en US\$
1	17/6/2021	300,000
2	17/12/2021	300,000
3	17/6/2022	300,000
4	17/12/2022	300,000
5	17/6/2023	500,000
6	17/12/2023	500,000
7	17/6/2024	600,000
8	17/12/2024	600,000
9	17/6/2025	700,000
10	17/12/2025	700,000
11	17/6/2026	800,000
12	17/12/2026	800,000
13	17/6/2027	800,000
14	17/12/2027	800,000
15	17/6/2028	1,000,000
16	17/12/2028	1,000,000
17	17/6/2029	1,000,000
18	17/12/2029	1,000,000

Página 3 de 20

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2019/4058

19	17/6/2030	1,000,000
20	17/12/2030	1,000,000
21	17/6/2031	1,000,000
22	17/12/2031	1,000,000
23	17/6/2032	1,000,000
24	17/12/2032	1,000,000
25	17/6/2033	1,000,000
26	17/12/2033	1,000,000
<b>Total</b>		<b>20,000,000</b>

5.3. Cada cuota de Capital se define como una "Cuota de Capital" y cada una de las fechas de vencimiento un "Día de Pago de Capital" y cuando fuera coincidente con un Día de Pago de Intereses un "Día de Pago de Capital e Intereses").

5.3. El Capital se cancelará en dólares americanos fondo. En el supuesto caso de que al momento del pago existan restricciones legales y/o reglamentarias para la libre transferencia y adquisición de moneda extranjera en el mercado interno, el pago se podrá realizar en moneda local utilizando para la conversión el tipo de cambio interbancario aplicable para las transacciones financieras, fijado al cierre del día hábil anterior al pago, por el Banco Central del Uruguay.

5.4. Si el Día de Pago de Capital no fuese un día hábil bancario, el Día de Pago de Capital será el primer día hábil bancario siguiente.

5.5. Las Cuotas de Capital serán abonadas por el Emisor al Agente de Pago, quien con la información proporcionada por la Entidad Registrante conforme a sus registros, lo distribuirá entre los Titulares a prorrata de sus respectivas tenencias de conformidad con el Contrato de Agente de Pago.

5.6. El Agente de Pago no asume responsabilidad patrimonial alguna frente a los Obligacionistas por la falta de pago del capital de las Obligaciones Negociables en caso que el Emisor no transfiera los fondos correspondientes.

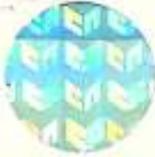
## 6. Intereses.

6.1. Las Obligaciones Negociables devengarán intereses compensatorios sobre el Capital no amortizado a la Tasa Libor a 180 días para operaciones en dólares estadounidenses más 4,00% (cuatro puntos porcentuales), (los "Intereses"). De ocurrir la Ausencia de Contrato de Administración Hotelera y hasta que dicha situación finalice, la tasa prevista anteriormente se incrementará en 2,00% (dos puntos porcentuales).

Sin perjuicio de lo anterior, se establece que la tasa de interés compensatorio en ningún caso será (i) inferior a una tasa nominal anual de 6,50% (seis con cincuenta por ciento) ni (ii) superior a una tasa nominal anual de 7,50% (siete con cincuenta por ciento). De ocurrir la Ausencia de Contrato de Administración Hotelera y hasta que dicha situación finalice, los mínimos y máximos previstos anteriormente se incrementarán a 8,50% y 9,50%, respectivamente.

La Tasa Libor a 180 días se ajustará semestralmente y será la informada por el Banco Central del Uruguay el último día hábil inmediato anterior al inicio del Período de Intereses (según se define a continuación) correspondiente o, en su defecto, el monitor de REUTERS, pantalla

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Fv N° 198891**



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

RMEU, en la fecha antes indicada.

6.2. Los Intereses serán pagaderos seis meses a partir del primer día de la emisión de las Obligaciones Negociables de acuerdo al detalle previsto en 5.2. anterior (cada fecha de vencimiento del pago de intereses es un "Día de Pago de Intereses" salvo que coincidiera con un Día de Pago de Capital en cuyo caso será Día de Pago de Capital e Intereses). Los Intereses serán calculados sobre la base de un año de 360 días compuesto de 12 meses de 30 días. Cada periodo de seis meses que ocurra entre el día de la emisión y el Vencimiento Final se denominará un "Período de Intereses".

6.3. Los Intereses se cancelarán en dólares americanos tipo fondo. En el supuesto caso de que al momento del pago existan restricciones legales y/o reglamentarias para la libre transferencia y adquisición de moneda extranjera en el mercado interno, el pago se podrá realizarse en moneda local utilizando para la conversión el tipo de cambio interbancario aplicable para las transacciones financieras, fijado al cierre del día anterior al pago por el Banco Central del Uruguay.

6.4. Los Intereses serán abonados por el Emisor al Agente de Pago, quien con la información proporcionada por la Entidad Registrante conforme a sus registros, lo distribuirá entre los Obligacionistas a prorrata de sus respectivos capitales. El Agente de Pago no asume responsabilidad patrimonial alguna frente a los Obligacionistas por la falta de pago de los Intereses de las Obligaciones Negociables en caso que el Emisor no transfiera los fondos correspondientes.

6.5. Si el Día de Pago de Intereses no fuese un día hábil bancario, el Día de Pago de Intereses será el primer día hábil bancario siguiente.

6.6 En caso que la Tasa LIBOR dejara de comunicarse por el Banco Central del Uruguay o dejare de publicarse por Reuters, pantalla RMEU (u otra equivalente que la sustituya de futuro), entonces se utilizará en sustitución de la Tasa LIBOR la Tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) publicada por la Reserva Federal de los Estados Unidos de Norteamérica el último día hábil inmediato anterior al inicio del Período de Intereses correspondiente.

## 7. Rescate Anticipado

### 7.1. Rescate voluntario a opción del Emisor

7.1.1. Sin perjuicio del Vencimiento Final y del rescate anticipado voluntario anticipado por cambio tributario previsto en la cláusula 7.2 siguiente, a partir del cuarto año de la fecha de hoy, el Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente total o parcialmente las Obligaciones Negociables (Capital e Intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) por un monto no inferior a US\$ 1.000.000,00 (dólares estadounidenses un millón con 00/100) con una notificación a la Entidad Representante, al Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y al Banco Central del Uruguay no menor a 60 (sesenta) días corridos, en cuyo caso el precio del rescate será el siguiente (a prorrata según el porcentaje que se desee rescatar si se trata de un rescate parcial):

- a) 105 % del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate hasta el cuarto aniversario de la fecha de hoy;
- b) 103,50% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate hasta el quinto aniversario de la fecha de hoy;

Página 5 de 20

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MK

NR/4/2019/4058

- c) 102% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate a partir del sexto aniversario de la fecha de hoy.

7.1.2. Conjuntamente con el rescate voluntario a opción del Emisor, se cancelarán los Intereses devengados a la fecha del efectivo pago del rescate.

## 7.2. Rescate anticipado voluntario por Cambio Tributario

Sin perjuicio del Vencimiento Final y de la opción de rescate anticipado voluntario prevista en la cláusula 7.1. anterior, el Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables (Capital e Intereses devengados hasta el día del rescate) en cualquier momento abonando la totalidad o parte del saldo impago de Capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables más los Intereses devengados hasta el día de rescate en caso de ocurrir un Cambio Tributario. A los efectos de esta opción, se entiende por “Cambio Tributario” aquella norma cualquiera sea su tipo, dictada por una autoridad competente que eleve la carga tributaria sobre el Emisor o sobre las Obligaciones Negociables o que hiciere más gravoso para el Emisor financiarse mediante las Obligaciones Negociables, a vía de ejemplo pero sin limitarse a: exoneraciones vigentes para los Titulares de las Obligaciones Negociables, del régimen de deducibilidad de los intereses pagados a efectos del cálculo del impuesto a las rentas, del régimen de deducibilidad de pasivos a efectos del cálculo de la imposición al patrimonio, del incremento de las retenciones a efectuar a los Titulares (por las que el Emisor deba compensar a los Titulares) o de cualquier tributo general o específico a crearse que afecte el costo del financiamiento del Emisor. A efectos de evaluar los cambios tributarios referidos, el Emisor solicitará un informe escrito a un especialista tributario de reconocido prestigio que se expedirá sobre las variaciones que pueden verificarse respecto de la situación al momento de la Emisión. Para poder ejercer este derecho, el Emisor deberá enviar una comunicación a la Entidad Representante, al Agente de Pago y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima de 60 días corridos a la fecha del rescate anticipado. El rescate de las Obligaciones Negociables por Cambio Tributario se realizará a la par, y las cantidades destinadas al rescate anticipado de las Obligaciones Negociables no devengarán comisión alguna.

## 8. Pagos y relevamiento

8.1. Los pagos de Capital e Intereses se harán efectivos mediante transferencia bancaria a las respectivas cuentas informadas por cada uno de los Obligacionistas a la Entidad Registrante, según lo establecido en el Contrato de Agente de Pago y en el Contrato de Entidad Registrante.

8.2. En virtud de la suscripción y adquisición de las Obligaciones cada uno de los Titulares releva expresamente a la Entidad Registrante, al Agente de Pago y a la Entidad Representante de la obligación de guardar secreto profesional o bancario, según corresponda, autorizándolos expresamente a proporcionarle al Emisor su nombre, domicilio y monto de Obligaciones Negociables adquiridas para determinar la correspondencia o no de retenciones de tributos, así como para verificar el pago de cualquier suma derivada de la titularidad de las Obligaciones Negociables por parte del Emisor, así como toda otra información respecto a los Obligacionistas que fuera necesaria para cumplir con la normativa vigente. A dichos efectos, el Emisor solicitará con no menos de 10 (diez) días hábiles de antelación al Agente de Pago que se comunique con la Entidad Registrante a los efectos de determinar e informar antes de 5 (cinco) días corridos el monto a pagar en cada vencimiento teniendo en cuenta las retenciones

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198892



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

que debe realizar el Emisor por cargas tributarias en cabeza de los Obligacionistas, ya sea, por el Impuesto a la Renta de Personas Físicas como por cualquier otro impuesto aplicable actualmente o que sea creado en el futuro. El Emisor depositará los fondos para el pago de Capital e Intereses teniendo en cuenta la información aportada por el Agente de Pago siendo aplicable lo que se establece en el literal F) de la cláusula Tercero del Contrato de Agente de Pago respecto de lo que el Agente de Pago está exonerado de responsabilidad, salvo los casos de omisión, dolo o culpa grave.

8.3. Los pagos a los Titulares de las Obligaciones Negociables serán realizados por el Agente de Pago mediante transferencia bancaria según se indique por el titular de las Obligaciones Negociables (en cuyo caso los costos y comisiones bancarias inherentes a la transferencia serán deducidas de las sumas que le corresponda recibir al Titular de las Obligaciones Negociables de que se trate). A todos los efectos, se deja constancia que los comprobantes de los pagos realizados por el Agente de Pago a los Titulares de las Obligaciones Negociables tendrán efectos cancelatorios, haciendo las veces de carta de pago a todos los efectos.

#### 9. Tributos y Gastos

9.1. Serán de cargo exclusivo de cada Obligacionista (sin derecho a reembolso) el pago de todo tributo existente o que se cree en el futuro, incluyendo sin que signifique limitación, cualquier tributo que grave la emisión de las Obligaciones Negociables y/o los pagos a efectuarse como consecuencia de las mismas, incluyendo el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto a la Renta de los No Residentes que corresponda retener en ocasión del pago o crédito de Intereses o Capital, la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y cualquier otro tributo, carga o gravamen que tenga como causa, la emisión, venta, transferencia, cesión, circulación o tenencia de las Obligaciones Negociables. Cuando el Emisor deba actuar como agente de retención, pagará los Intereses vencidos e impagos y el Capital correspondientes luego de haber retenido y deducido el importe originado en cualquier tributo que debiera ser liquidado.

9.2. No obstante, serán de cargo del Emisor todos los gastos, tributos, honorarios razonables y costos que se generen en la ejecución judicial o extrajudicial de las Obligaciones Negociables debido al incumplimiento del Emisor.

#### 10. Orden de Imputación de la Paga

El orden de imputación de la paga respecto de cualquier importe que se reciba para el pago de las Obligaciones Negociables (ya sea directamente del Emisor, bajo el Fideicomiso de Garantía, o por cualquier otra causa) será el siguiente (en el orden indicado): tributos, gastos del Fideicomiso de Garantía y/o de las Hipotecas y honorarios del Fiduciario, comisiones, Intereses y finalmente Capital. En caso de recibirse pagos parciales, el pago recibido se distribuirá a prorrata.

#### 11. Autorización a cotizar. Registro para Oferta Pública.

La presente emisión de las Obligaciones Negociables de oferta pública de la serie N° 1 de la Emisión fue aprobada por Resolución del Directorio del Banco Central del Uruguay de fecha 15 de noviembre de 2019; fue autorizada por Resolución de fecha 3 de diciembre de 2019 para cotizar en la Bolsa de Valores de Montevideo y se realiza en un todo de conformidad

NR/4/2019/4058

con la Ley N° 18.627 de fecha 2 de diciembre de 2009, su Decreto Reglamentario N° 322/011 de 16 de septiembre de 2011, y demás normas concordantes y complementarias.

## 12. Restricciones financieras.

12.1. Mientras las Obligaciones Negociables se encuentren impagas (Capital y/o Intereses) el Emisor consiente que el cumplimiento de los siguientes ratios financieros (los "Ratios Financieros") será una condición para que pueda distribuir dividendos, realizar reducciones de capital integrado u otorgar adelantos a sus accionistas:

- a) Deuda Financiera Total/Patrimonio deberá ser inferior o igual a 1;
- b) Valor de Tasación de las Hipotecas/Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa de la Emisión mayor que 1,5;
- c) Ratio de Cobertura de Deuda: EBITDA T/(Servicio de Deuda Financiera Total del año T+1): mayor que 1,7 a partir del tercer aniversario de la fecha de hoy; y
- d) Cobranza Anual de Tarjetas de Crédito / Servicio de Deuda de las Obligaciones Negociables bajo el Programa en el año T+1 mayor a 1,7.
- e) Deuda Financiera Total / EBITDA menor a 4.

12.2. A los efectos del cálculo de los Ratios Financieros se tomarán las siguientes definiciones:

- **Deuda Financiera Total:** se define como toda la deuda financiera contraída con instituciones financieras locales o internacionales, personas físicas o jurídicas, incluidas las Obligaciones Negociables bajo las distintas Series
- **Patrimonio:** corresponde al valor definido como tal que surja de los estados contables auditados del Emisor en el último periodo correspondiente para el cálculo.
- **Servicio de Deuda Financiera Total en el año T+1:** Comprende la totalidad del Capital e Intereses adeudados por el Emisor bajo la Deuda Financiera Total del año T+1: donde T es la fecha en que se calcula el ratio y 1 es un año calendario a partir de esa fecha.
- **Circulante de las Obligaciones Negociables bajo la Emisión:** refiere al capital aún no amortizado por la totalidad del Programa.
- **Servicio de Deuda de las Obligaciones Negociables bajo el Programa en el año T+1:** Comprende la totalidad del Capital e Intereses adeudados por el Emisor bajo el Programa del año T+1: donde T es la fecha en que se calcula el ratio y 1 es un año calendario a partir de esa fecha.
- **EBITDA:** se calcula como la suma de los ingresos por las actividades ordinarias del Emisor, menos el costo de ventas, gastos de administración y ventas, excluidas las depreciaciones de bienes de uso y amortizaciones de intangibles, conceptos que

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198893



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

surgen del Balance de acuerdo a las normas contables aceptadas en la República Oriental del Uruguay. Se tomarán los últimos 12 meses del EBITDA a la fecha del cálculo del Ratio.

- **Cobranza Anual de Tarjetas de Crédito:** se define como la cobranza anual de tarjeta de crédito de los sellos VISA, American Express y MasterCard del Emisor, así como cualquier sello que las sustituya en el futuro o cualquier medio alternativo de pago que el Emisor utilice en sustitución de las tarjetas de crédito en el futuro.
- **Valor de Tasación de las Hipotecas:** Se define como el valor de remate de los inmuebles afectados con derecho real de hipoteca bajo las Hipotecas según resulte del informe de una firma reconocida en el mercado uruguayo a ser elegida por el Emisor.

12.3. Los Ratios Financieros serán calculados por la Entidad Representante, anualmente teniendo en cuenta las notas incluidas en el balance auditado y remitido al Banco Central del Uruguay por parte del Emisor en cumplimiento de los artículos 260 y 261 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay (según su numeración y/o redacción puedan ser modificadas de tanto en tanto) (el "Balance"), así como en base a la información que proporcione el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía acerca de la Cobranza Anual de Tarjetas de Crédito en el mismo periodo del Balance y a una tasación anual que deberá realizarse de los inmuebles afectados con derecho real de hipoteca bajo las Hipotecas de forma previa al cálculo de los Ratios Financieros con una antelación máxima de 30 días corridos a la fecha de cálculo.

12.4. El Emisor podrá distribuir dividendos, realizar reducciones de capital integrado u otorgar adelantos a sus accionistas siempre que:

- a) Se encuentre en cumplimiento de la totalidad de los Ratios Financieros y que los cumpla una vez realizadas las operaciones mencionadas anteriormente.
- b) Haya cancelado un mínimo del 40% del total de las Obligaciones Negociables emitidas y en circulación bajo el Programa al momento de que desee realizar una de las operaciones detalladas con anterioridad; y
- c) No ocurra (ni se encuentre en desarrollo) una situación de "Ausencia de Contrato de Administración Hotelera".

"Ausencia de Contrato de Administración Hotelera" se define como la situación durante la cual previo a la Fecha de Repago Final de cualquier serie bajo el Programa, el Emisor rescindiera, resolviera o por cualquier causa perdiera su validez o eficacia cualquiera de los contratos que lo vinculan con Sheraton Overseas Management Corporation, Sheraton International, Inc y Aloft International Hotel Management, Inc (así como sus respectivas afiliadas) para la administración y la licencia de uso de las marcas relacionadas con el Hotel Sheraton y/o el Aloft Hotel, suscritos con fecha 16 de marzo del año 1993 (y modificado el día 27 de julio de 2012) y 27 de julio de 2012 respectivamente, hasta tanto estos acuerdos sean sustituidos por contratos con objeto similar y en condiciones no más gravosas para el Emisor con otro u otros proveedor/es de servicios de administración hotelera de primera línea y renombre internacional.

MLK

NR/4/2019/4058

12.5 Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula anterior, salvo que ello fuera aprobado por Titulares actuando en asamblea que representen al menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Capital adeudado emitido y en circulación bajo todas las series del Programa al momento de la decisión, el Emisor no podrá distribuir dividendos, reducir su capital integrado u otorgar préstamos a sus accionistas: i) hasta la primera fecha en que se pueda realizar una primera amortización de Capital bajo cualquiera de las series emitidas bajo el Programa; o ii) luego de la fecha indicada anteriormente en i), si el Emisor hubiera solicitado y se le hubiera concedido una extensión de la fecha de Vencimiento Final bajo cualquier serie emitida bajo el Programa.

### 13. Caducidad de los Plazos. Exigibilidad Anticipada.

13.1. **Eventos de Incumplimiento:** Sujeto a lo previsto en la cláusula 13.2, se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables, volviéndose exigible todo lo adeudado (vencido y no vencido) bajo las mismas, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de ellos un "Evento de Incumplimiento"):

(i) **No Pago:** La falta de pago en la fecha de pago correspondiente (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) del Emisor de cualquier importe correspondiente al pago de Capital o Intereses bajo las Obligaciones Negociables siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 30 (treinta) días corridos siguientes a la fecha de pago que se trate.

(ii) **Incumplimiento de efectuar pagos bajo cualquier otra obligación:** En caso que el Emisor: (i) hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligado principal o como garante (excepto bajo cualquier serie emitida bajo el Programa), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior, (en conjunto) a US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón con 00/100) (o su equivalente en la moneda relevante) más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable; (ii) estuviera en incumplimiento con cualquier término y condición que evidencie algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de cualquier serie bajo el Programa) por una suma superior a US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón con 00/100) (o su equivalente en la moneda relevante) siempre que dicho incumplimiento haya determinado la exigibilidad de dicho endeudamiento; o (iii) fuera obligado (fuera de los casos en que dicha obligación resulte del mero pasaje del tiempo o ante el requerimiento que se le curse al Emisor para que convierta deuda en capital) a recomprar o pagar cualquier deuda de forma anticipada a su vencimiento, siempre que la misma supere – en conjunto – la suma de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón con 00/100) (o su equivalente en la moneda relevante).

(iii) **Incumplimiento de Ratios Financieros:** Si al cierre de cualquier ejercicio fiscal del Emisor alguno de los siguientes Ratios Financieros fuera como sigue y no sea remediado en un plazo de 60 días corridos desde la fecha en que se hubiera verificado la violación del Ratio Financiero correspondiente: i) Valor de Tasación de las Hipotecas / Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa fuera menor a 1; y ii) Cobranza Anual de Tarjetas de Crédito / Servicio de Deuda de las Obligaciones Negociables bajo el Programa del año T+1 durante 2 años consecutivos fuera menor a 1.2.

(iv) **Embargo o similar:** Se trabase sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor, un embargo genérico, específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198895



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

reclamos contra el Emisor que superaren conjuntamente la suma de US\$ 1.000.000 (dólares americanos un millón con 00/100) y tal medida no se levantara dentro de los 90 (noventa) días hábiles "judiciales" (según lo dispuesto en el artículo 96 del Código General del Proceso, según dicho artículo fuera modificado en su numeración y/o contenido) de haber sido legalmente notificada al Emisor.

(v) Declaraciones falsas: Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Entidad Representante, a las bolsas de valores o al Banco Central del Uruguay hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes, información relevante distorsionada o manipulada u ocultaciones que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente para adquirir las Obligaciones Negociables y que la justicia hubiere dado razón a dicha denuncia en todos sus términos por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

(vi) Concurso del Emisor: La solicitud del Emisor o de cualquier tercero de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización del Emisor, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización de alguna de éste.

(vii) Cambio Material Adverso: Que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor tomada en su conjunto, o en su condición financiera, o propiedades y siempre que ello determinara la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de Capital o Intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables en sus respectivos vencimientos.

(viii) Enajenación de activo fijos: Que el Emisor enajene a cualquier título bienes del activo (fuera de aquellos bienes enajenados para su posterior reposición en un plazo máximo de 120 días corridos desde su enajenación como parte de la actividad habitual y profesional del Emisor) por más de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón con 00/100), en una o más operaciones, en un año calendario, sin la autorización de la Asamblea de Titulares.

(ix) Exigibilidad anticipada de otras series bajo el Programa: Si cualquier suma en carácter de capital y/o intereses bajo cualquier serie de obligaciones negociables emitidas bajo el Programa de la Emisión fuera exigible anticipadamente según sus términos.

(x) Otros incumplimientos: Que el Emisor incumpla otras obligaciones materiales contenidas en el Documento de Emisión y/o el Fideicomiso de Garantía o en cualquiera de los Documentos de la Emisión y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados.

(xi) Incumplimiento del Pago a Banco Itaú Uruguay S.A: Que el Emisor no utilice el producto de la primera Serie del Programa para cancelar el pasivo financiero contraído con Banco Itaú Uruguay S.A.

**13.2. Procedimiento. Eventos de Incumplimiento automáticos**: Los Eventos de Incumplimiento listados en los numerales i), vi) y ix) ("Eventos de Incumplimiento Automático") producirán la exigibilidad automática del capital e intereses adeudados bajo la serie N° 1 del Programa, sin requerir el consentimiento de los Titulares. No obstante, por resolución que se adopte por al menos 2 (dos) Titulares presentes y que representen en conjunto más del 75% (setenta y cinco por ciento) del capital adeudado emitido y en

NR/4/2019/4058

circulación de la serie N° 1, podrán dejar sin efecto uno o varios de los Eventos de Incumplimiento Automático.

**13.3. Procedimiento. Eventos de Incumplimiento no automáticos:** En relación a los restantes Eventos de Incumplimiento no listados en 13.2., una vez acaecido uno de estos Eventos de Incumplimientos, el Emisor contará con 60 días corridos luego de notificada la existencia de dicho Evento de Incumplimiento para remediar el incumplimiento referido sin responsabilidad para éste (salvo que en este Documento se haya previsto un plazo concreto de remediación distinto de éste, en cuyo caso prevalecerá el plazo específico).

Una vez transcurrido el plazo antes mencionado sin haberse remediado el incumplimiento por parte del Emisor, la Entidad Representante convocará a una Asamblea de Titulares, y éstos podrán por resolución que se adopte por al menos 2 (dos) Titulares presentes y que representen en conjunto más del 75% (setenta y cinco por ciento) del capital adeudado emitido y en circulación de la serie N° 1 declarar que ha existido un evento de incumplimiento y declarar la caducidad y exigibilidad anticipada de las Obligaciones Negociables de la serie N° 1 del Programa de la Emisión, volviendo exigible anticipadamente el total adeudado bajo dicha serie.

En caso que no se llegue al número y porcentaje antes referido de Titulares presentes, se entenderá que no se ha producido el Evento de Incumplimiento ni podrá declararse la caducidad ni exigibilidad anticipada de las Obligaciones Negociables por dicho evento; ello sin perjuicio del derecho de la Entidad Representante de convocar a una nueva asamblea de Titulares en cualquier momento futuro para volver a analizar ese o cualquier otro evento que pudiera calificar como Evento de Incumplimiento.

**13.4.** Si se hubiera verificado un Evento de Incumplimiento Automático y los Titulares no hubieran procedido a dejarlo sin efecto en los términos de la cláusula 13.2 o si los Titulares hubieran decidido declarar la caducidad y exigibilidad anticipada de las Obligaciones Negociables de acuerdo a lo previsto en la cláusula 13.3., el Emisor se reputará en "**Situación de Incumplimiento**".

**13.5.** En todos los casos de ejecución de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución (deducidos los gastos, tributos y honorarios de la ejecución) se distribuirá entre todos los Titulares a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el monto total de la Emisión (a cuyos efectos los importes se entregarán al Agente de Pago). La Entidad Representante (contando con el consentimiento de los Titulares, según las mayorías requeridas) podrá acordar con el Emisor remedios a los incumplimientos que hubieran tenido lugar, los que una vez acordados deberán ser comunicados mediante carta conjunta al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

#### **14. Mora Automática. Intereses Moratorios.**

**14.1.** La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Documento de Emisión se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

**14.2.** Producida la mora de pleno derecho, se devengará un interés moratorio del **3,00%** (tres por ciento) por encima de la tasa de interés compensatorio. Los intereses moratorios se

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198896



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

aplicarán sobre el total del Capital e intereses adeudados a la fecha de caída en mora. Los intereses moratorios se capitalizarán semestralmente.

14.3. Asimismo, los intereses compensatorios y moratorios no abonados serán Capitalizados semestralmente y, como aumento de capital, devengarán a su vez intereses moratorios.

## 15. Garantías

15.1. En forma previa a la presente Emisión, el Emisor, Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión S.A., en su carácter de fiduciario, y la Entidad Representante, en su carácter de beneficiario y representante de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables a ser emitidas, constituyeron el Fideicomiso de Garantía.

15.2. El patrimonio fideicomitado está integrado, conforme lo establecido en el Fideicomiso de Garantía, por la cesión global de la cobranza del Emisor de todas las ventas realizadas en el mercado local de la República Oriental del Uruguay realizadas con tarjetas de crédito de los sellos American Express, MasterCard y Visa. Bajo el Fideicomiso de Garantía, Banco Itaú Uruguay S.A. es beneficiario hasta que se cancele el Financiamiento Itaú. Visto que con el producto de la colocación de la Serie N° 1 de la Emisión el Emisor ha cancelado íntegramente el Financiamiento Itaú, Banco Itaú Uruguay S.A. dejará de ser beneficiario del Fideicomiso de Garantía.

15.3. Asimismo, en virtud de las Hipotecas, el Emisor y la Entidad Representante en carácter de acreedor hipotecario en representación de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables a emitirse, han gravado con derecho real de hipoteca los padrones 414697 y 426478 de Montevideo garantizando el fiel cumplimiento y pago puntual de todas y cada una de las sumas a adeudarse bajo la Primera Serie de las Obligaciones Negociables (en adelante, las "Obligaciones Garantizadas"). Se deja constancia que a la fecha de hoy las Hipotecas son de segundo grado ya que existen dos hipotecas de primer grado sobre los padrones 414.697 y 426.478 de Montevideo garantizando el pago de una deuda del Emisor para con Banco Itaú Uruguay S.A. documentada en un contrato de apertura de crédito celebrado el día 19 de abril de 2017 por un monto de US\$ 5.000.000,00 (más intereses y gastos asociados) y un contrato de apertura de crédito celebrado el día 25 de setiembre de 2014 por un monto de US\$ 13.000.000,00 (más intereses y gastos asociados) y que a la fecha representan una deuda de US\$ 17.242.350,8 de capital (más intereses y costos asociados) ("Financiamiento Itaú"). Con el producto de la colocación de la Serie N° 1 de la Emisión el Emisor ha cancelado íntegramente el Financiamiento Itaú, por lo que Banco Itaú Uruguay S.A. se ha obligado a cancelar las hipotecas de primer grado de forma que con dicha cancelación de las hipotecas de primer grado, las hipotecas de segundo grado se volverán automáticamente de primer grado de prelación.

15.4. Si se emitieran nuevas Series bajo el Programa, se ampliarán las hipotecas para que también garanticen los pagos bajo dichas nuevas Series, en pie de igualdad entre las distintas Series. La modificación de las garantías hipotecarias otorgadas en garantía de la primera Serie, para que garanticen también las Obligaciones Negociables que surjan de ulteriores Series, no requerirá consentimiento de los Titulares de la primera Serie siempre que inmediatamente luego de la emisión de la nueva Serie o Series el Emisor se encuentre en cumplimiento de los Ratios Financieros.

## 16. Actuación de los Obligacionistas

Página 13 de 20

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2019/4058

**16.1. Forma de actuación de los Obligacionistas. Actuación en Asamblea.** Cualquier decisión de los Obligacionistas deberá ser adoptada exclusivamente en Asamblea de Obligacionistas documentada en acta de la misma, y firmada por dichos Obligacionistas o sus apoderados y, salvo que aquí se establezca otra cosa, dicha acción se considerará válida cuando dichos instrumentos sean recibidos por la Entidad Representante a su satisfacción.

**16.2. Asambleas de Obligacionistas.**

A) **Solicitud de Convocatoria.** En cualquier momento el Emisor, la Entidad Representante u Obligacionistas que representen al menos el 20% (veinte por ciento) del total del Capital adeudado emitido y en circulación podrán convocar, a través de la Entidad Representante, una asamblea de Obligacionistas. La Entidad Representante la convocará dentro del plazo de 60 días corridos de recibida la solicitud.

B) **Fecha y lugar de las Asambleas.** Las asambleas tendrán lugar en la ciudad de Montevideo en el lugar que la Entidad Representante determine y en cuanto a su constitución y funcionamiento para adoptar resoluciones se aplicarán las disposiciones sobre asambleas de accionistas establecidas en la Ley N° 16.060 (arts. 345, 346, 347), en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en este Documento de Emisión. La Entidad Representante estará facultada para convocar Asambleas con una anticipación menor a la detallada en los referidos artículos, cuando a su sólo juicio, las circunstancias así lo exijan.

C) **Día de cierre de registro.** La Entidad Representante podrá establecer un día de cierre de registro de los Obligacionistas, a fin de determinar la identidad de los mismos.

D) **Formalidades de la convocatoria:** La Entidad Representante podrá apartarse de los requisitos formales de convocatoria antes señalados, cuando se reúnan Obligacionistas que representen la totalidad del capital adeudado emitido y en circulación.

**16.3 Desarrollo de las Asambleas**

A) **Asistencia.** Las únicas personas que estarán facultadas para asistir a las asambleas serán los Obligacionistas que se encuentren registrados y que posean derecho a voto, los representantes del Emisor, la Entidad Registrante, la Bolsa en la que las Obligaciones Negociables coticen, el Banco Central del Uruguay y los asesores o terceros que la Entidad Representante razonablemente y a su exclusivo criterio acepte que asistan.

B) **Presidencia de la Asamblea.** Las asambleas serán presididas por la Entidad Representante o por un Obligacionista o por cualquier tercero que la Entidad Representante designe.

C) **Procedimiento para el desarrollo de la Asamblea.** La Entidad Representante tendrá plenas y amplias facultades para resolver en forma inapelable cualquier duda o controversia que se plantee respecto al procedimiento para llevar a cabo la asamblea, pudiendo reglamentar su funcionamiento en cualquier momento, incluso durante el desarrollo de la asamblea, y sin que tal reglamentación, decisión o interpretación sea un precedente para otras situaciones en la misma asamblea ni para asambleas futuras, conservando la Entidad Representante en todos los casos las más amplias facultades de decisión inapelables. La Entidad Representante podrá disponer, entre otros aspectos, que una votación sea secreta.

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198897



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

D) Quórum de asistencia. El quórum de asistencia requerido para que la asamblea sesione válidamente será de Obligacionistas que representen un porcentaje del capital adeudado al día de la asamblea o al día de cierre de registro, si lo hubiere, que sea igual o mayor al porcentaje del capital adeudado que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.

E) Mayoría Absoluta de Obligacionistas. Toda resolución de Obligacionistas se adoptará por el voto conforme de Obligacionistas presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del Capital adeudado emitido y en circulación bajo la serie del Programa que se trate, salvo que este Documento de Emisión requiera una mayoría superior. Se deja expresa constancia que los accionistas del Emisor, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las Obligaciones Negociables que sean titulares.

F) Derecho a voto. Tendrán derecho a voto aquellos Obligacionistas presentes en la asamblea que estén debidamente registrados como Titulares de las Obligaciones Negociables según el registro llevado por la Entidad Registrante. Cada Obligación Negociable dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesionar y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor, sus accionistas o las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley N° 16.060. La Entidad Representante podrá exigirle al Emisor que declare por escrito y bajo su responsabilidad si ha adquirido, directa o indirectamente, Obligaciones Negociables o si está en conocimiento de que lo hayan hecho sus accionistas, vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los artículos 48 y 49 de la ley 16.060) y que indique su monto..

G) Obligatoriedad de las resoluciones de los Obligacionistas. Toda decisión adoptada en una asamblea regularmente celebrada por el voto de Obligacionistas que representen el capital requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Obligacionistas, aún para los ausentes o disidentes.

#### 16.4 Competencia de las Asambleas

A) Competencia. La asamblea tendrá competencia para adoptar resolución sobre cualquier asunto contenido en el orden del día.

B) Restricciones. Ni las asambleas ni los Obligacionistas podrán adoptar una resolución o actuar unilateralmente de forma tal que la resolución adoptada o la actuación unilateral se oponga, contradiga o incumpla lo pactado en el Contrato de Entidad de Representante o en los Documentos de la Emisión o los demás contratos relacionados con la Emisión de las Obligaciones Negociables. La Entidad Representante podrá (pero no estará obligada a ello), en una asamblea, dejar constancia de su opinión respecto de si una resolución o acción se opone, contradice o viola lo allí pactado.

C) Se requerirá el voto conforme de al menos dos Obligacionistas que representen en conjunto como mínimo el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto de Capital emitido adeudado y en circulación bajo las Obligaciones Negociables (siendo aplicable lo previsto en el literal F) de la cláusula 16.3) dentro de una serie del Programa, para adoptar resoluciones que pretendan acordar con el Emisor: (i) dejar sin efecto uno o varios de los Eventos de Incumplimiento Automáticos; y (ii) la declaración de ocurrencia de un Evento de

NR/4/2019/4058

Incumplimiento y la caducidad y exigibilidad anticipada de las Obligaciones Negociables, fuera de los casos donde ocurra un Evento de Incumplimiento Automático bajo la serie respectiva.

D) Se requerirá el voto conforme de Obligacionistas que representen en conjunto como mínimo el 75% (setenta y cinco por ciento) del monto de Capital adeudado y en circulación bajo la totalidad del Programa (siendo aplicable lo previsto en el literal F) de la cláusula 16.3, así como las cláusulas semejantes en los demás documentos de emisión de las restantes series del Programa) para adoptar resoluciones que pretendan acordar con el Emisor: (i) la sustitución de la Entidad Representante, del Agente de Pago o de la Entidad Registrante; (ii) modificaciones en los términos y condiciones de la emisión y por tanto, en el Documento de Emisión de cualquier serie, respecto del otorgamiento de quitas o esperas de Capital o Intereses, modificaciones de las fechas de pago del Capital o Intereses o la modificaciones de la moneda de pago. En el caso de la moneda de pago únicamente podrá modificarse para la totalidad del Programa y en ningún caso para una serie en particular.

E) Toda modificación al contrato entre el Emisor y la Entidad Representante deberá acordarse y otorgarse con el Emisor y entrará en vigor luego de comunicada a la Bolsa donde las Obligaciones Negociables cotizan, al Banco Central del Uruguay y a los Obligacionistas (en este caso mediante una comunicación en el domicilio –incluso electrónico- constituido especialmente a estos efectos por los Obligacionistas con la Entidad Registrante o la Entidad Representante). En el caso de modificaciones contractuales que se realicen sin recabarse el consentimiento previo de una Asamblea de Titulares, los Titulares contarán con un plazo de 5 días corridos desde que hubieran sido notificados de las modificaciones para formular observaciones a la Entidad Representante sobre dichas modificaciones; si las observaciones formuladas en dicho plazo no hubieran sido atendidas y así se notificara a los Titulares, los Titulares que las hubieran formulado contarán con un plazo de 5 días corridos (desde la notificación de la Entidad Representante rechazando las observaciones) para solicitar a la Entidad Representante que convoque a una Asamblea de Titulares para que considere las observaciones formuladas.

#### **16.5 Procedimiento de Ejecución**

A) Acciones por la Entidad Representante. Los Obligacionistas que representen más del 50% del capital adeudado (siendo de aplicación lo previsto en el literal F) de la cláusula 16.3 y en el literal C) de la cláusula 16.4) tendrán derecho de establecer el tiempo, método y lugar para iniciar cualquier procedimiento judicial o extrajudicial contra el Emisor, a través de la Entidad Representante, pudiendo la Entidad Representante negarse a cumplir cualquier directiva si con el debido asesoramiento determinara que la acción o procedimiento instruido es ilegal o si la Entidad Representante de buena fe y por resolución de sus órganos competentes o apoderados suficientes determina que la acción o procedimiento podría hacer incurrir en responsabilidad a la Entidad Representante o a los Obligacionistas que no participen (no estando la Entidad Representante obligado a determinar si dichas acciones perjudican o no a dichos Obligacionistas).

B) Acciones individuales de ejecución. Los Obligacionistas tendrán derecho a iniciar acciones individuales de ejecución contra el Emisor para el cobro de las sumas debidas bajo las Obligaciones Negociables, por haber operado la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de conformidad a lo dispuesto en la presente Documento de Emisión, siempre que

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198898



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

dichas acciones no contravengan lo establecido por la mayoría especial de Obligacionistas, de acuerdo a lo señalado en el presente.

C) Restricciones al inicio de acciones individuales de ejecución. Mediante resolución de Obligacionistas presentes que representen más del 50% del Capital adeudado (siendo de aplicación lo previsto en el literal F) de la cláusula 16.3) se podrá restringir el inicio de acciones individuales de ejecución contra el Emisor para el cobro de las sumas adeudadas, en la medida que dicha mayoría haya instruido a la Entidad Representante la iniciación de un procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución contra el Emisor. Dicha restricción, no obstante, no se producirá cuando la Entidad Representante habiendo sido instruido para iniciar un procedimiento de ejecución colectiva, no inicie la misma dentro del plazo establecido por la asamblea o, de no existir dicho plazo, dentro del plazo de 90 días corridos posteriores a la asamblea.

D) Distribución a prorrata. En todos los casos de ejecución individual, o colectiva a través de la Entidad Representante, de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución se distribuirá entre los Obligacionistas a prorrata en su participación bajo la presente emisión, incluso en caso de ejecución individual.

#### 17. Prospecto de Emisión

El Prospecto de Emisión ha sido elaborado por el Emisor en base a la información económica, financiera y comercial del Emisor. Se aclara especialmente que ni las bolsas en dónde las Obligaciones Negociables cotizan, ni la Entidad Registrante, ni la Entidad Representante, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, ni el Agente de Pago han llevado a cabo procedimientos de auditoría financiera, contable, fiscal o legal alguno tendientes a verificar la veracidad o corrección de la información proporcionada por el Emisor. Por ello, ninguna de las entidades antes mencionadas serán responsables en caso que cualquier información contenida en el Prospecto de Emisión y previamente proporcionada por el Emisor sea errónea, falsa o engañosa, o se haya omitido en el Prospecto de Emisión cualquier información material acerca del Emisor que hubiera sido necesario o conveniente incluir en el Prospecto.

#### 18. Entidad Registrante.

18.1. El Emisor designó a la Entidad Registrante para que actúe como entidad registrante de las Obligaciones Negociables. La Entidad Registrante llevará un registro de las Obligaciones Negociables, así como cuentas de cada uno de los suscriptores de las mismas.

 18.2. Todos los suscriptores de las Obligaciones Negociables deberán presentarse ante la Entidad Registrante y suscribir la documentación de estilo que la Entidad Registrante requiera a tales efectos o la que resulte legalmente exigible, bajo apercibimiento de que si no lo hicieren, no podrán registrar, transferir ni gravar en modo alguno las Obligaciones Negociables. Para el caso que los Titulares actúen por cuenta y orden de terceras personas, los Titulares se obligan a proporcionar a la Entidad Registrante a solicitud de ésta, toda la información que oportunamente se le solicite, obligándose éstos a obtener a dichos efectos, el relevamiento del secreto profesional o bancario o el que correspondiere, por parte de sus clientes.

#### 19. Emisión de certificado de legitimación.

NR/4/2019/4058

Las personas que resulten de las anotaciones en cuenta a ser llevadas por la Entidad Registrante como titulares de derechos respecto de las Obligaciones Negociables, tendrán derecho a solicitar a la Entidad Registrante la emisión de un certificado de legitimación acreditante de tal extremo. Para la emisión de un nuevo certificado de legitimación por parte de la Entidad Registrante a un obligacionista respecto del cual ya se hubiera emitido una constancia, deberá presentarse el certificado anterior. En caso de extravío o hurto de tal constancia, la Entidad Registrante podrá exigir la constitución de garantías suficientes por parte del solicitante para la emisión de un segundo certificado, o el cumplimiento de los procesos o requisitos que estime pertinentes para anular el certificado emitido con anterioridad.

**20. No responsabilidad.**

La Entidad Representante, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, la Entidad Registrante y el Agente de Pago no asumen ninguna responsabilidad frente a los Obligacionistas por el pago puntual de las Obligaciones Negociables o por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Emisor, salvo por lo previsto en los contratos en los que los mismos sean parte.

**21. Agente de Pago**

El Emisor designó a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. como Agente de Pago.

**22. Representante de los Obligacionistas.**

La Entidad Representante es la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

**23. Obligaciones adicionales del Emisor.**

El Emisor deberá:

- a) Proporcionar a la Entidad Representante copia de toda la documentación que se presente ante el Banco Central del Uruguay en su calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.
- b) Proporcionar a la Entidad Representante copia de los Balances anuales auditados dentro de los 10 días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que los mismos estuvieran disponibles.
- c) Proporcionar a la Entidad Representante, en el plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha en que el Emisor hubiera tomado conocimiento, de copia de cualquier notificación o intimación que hubiera cursado cualquier autoridad gubernamental con competencia sobre el Emisor y que pudiera tener un efecto material adverso sobre el Emisor que determinara la imposibilidad del Emisor de cumplir con los pagos de Capital o intereses bajo las Obligaciones Negociables.
- d) Proporcionar a la Entidad Representante, cualquier otra información sobre el negocio y las operaciones del Emisor así como sobre el cumplimiento de las obligaciones bajo este Documento de Emisión que la Entidad Representante pudiera requerirle.

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Fv N° 198899**



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

- e) Permitir que la Entidad Representante: i) si el Emisor no está en una Situación de Incumplimiento bajo el presente Documento de Emisión, a costo de la Entidad Representante y con razonable anticipación al Emisor, visite las oficinas ejecutivas del Emisor para discutir los negocios, finanzas y situación financiera del Emisor junto con los gerentes del Emisor y sus contadores independientes; ii) si el Emisor está en una Situación de Incumplimiento bajo este Documento de Emisión, a costo del Emisor, visite e inspeccione las oficinas ejecutivas del Emisor así como sus instalaciones, examine sus libros, registros, reportes y otros documentos y solicite copia de dichos documentos y discuta los negocios, finanzas y situación financiera del Emisor junto con los gerentes del Emisor y sus contadores independientes.
- f) Contratar y mantener seguros respecto de sus propiedades y de su negocio, los que deberán cubrir los riesgos y asegurar por los montos y condiciones habituales en compañías similares al Emisor.
- g) Mantener sus propiedades y activos en buen funcionamiento y operativos (excepto el desgaste por el uso normal) de forma tal que las actividades del Emisor a realizarse con dichas propiedades y activos puedan desarrollarse normalmente en todo momento de manera que no ocurra en cambio material adverso.
- h) No realizar ninguna actividad cuando la misma pudiera conducir a que el giro ordinario de actividad del Emisor -considerado en conjunto- pudiera verse sustancialmente modificado como resultado de dicha actividad.

**24. Notificaciones.**

Se pacta la validez del telegrama colacionado u otro medio fehaciente como medio de notificación.

**25. Oferta pública.**

Se aclara que las Obligaciones Negociables se colocarán mediante suscripción pública en Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

**26. Domicilio constituido. Ley Aplicable y Jurisdicción Competente.**

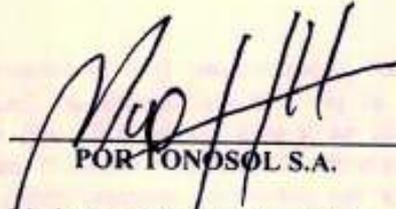
El Emisor constituye domicilio a todos los efectos judiciales y extrajudiciales de la presente emisión de Obligaciones Negociables en Victor Soliño 349 de la ciudad de Montevideo, Uruguay y acepta la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Montevideo y siendo la ley aplicable la ley uruguaya.

**27. Días hábiles**

A todos los efectos del presente Documento de Emisión, se entenderá por día inhábil, los días sábados y domingos del año, así como todos aquellos días en que los bancos en el Uruguay no funcionen o no atiendan al público, cualquiera sea el motivo. Por lo tanto, la referencia en el presente Documento de Emisión a un día hábil refiere a aquel que no es un día inhábil bancario.

NR/4/2019/4058

En fe de lo acordado, se otorga el presente documento de emisión el 17 de diciembre de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
POR TONOSOL S.A.  
Mario Jorge Garbarino Barbato  
Presidente del Directorio

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2019/4058



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fv N° 198910



ESC. MARIANA GARCÍA BIZZOZERO - 16239/6

Es testimonio total por exhibición del respectivo original que tuve a la vista y cotejé personalmente extendido en once fojas de papel notarial de actuación de la serie "Fv" números "198889 al 198893 y del 198895 al 198899 y 198910".- **EN FE DE ELLO**, a requerimiento de parte interesada y a los efectos de su presentación ante las Oficinas Públicas pertinentes, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, veinte de diciembre del año dos mil diecinueve.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



068263 15



068263 2



068263 1

*esc.*

MARIANA GARCÍA BIZZOZERO  
ESCRIBANA

ARANCEL GUBERNAMENTAL	
Impuesto	0
Impuesto	1,40
Multa Impuesto	253
Fee: Gremial	\$