



Tonosol S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de
auditoría independiente

Tonosol S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

Señores
Directores y Accionistas
de Tonosol S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Tonosol S.A. (la Sociedad), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Nosotros somos independientes de la Sociedad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que los asuntos que se detallan a continuación son los asuntos claves de auditoría a ser comunicados:

Evaluación de empresa en marcha

Tal como se expresa en la Nota 4 a los presentes estados financieros, la actividad hotelera llevada adelante por la Sociedad durante el ejercicio 2020 se vio fuertemente impactada por la pandemia COVID-19. De forma adicional y tal como se detalla en la Nota 1.2, con fecha 18 de diciembre de 2020 se vendió el 100% del paquete accionario de la Sociedad a un nuevo Grupo inversor, el cual resolvió cesar la actividad del hotel Sheraton para explotar el inmueble mediante arrendamiento de los espacios.

Con el cambio de contexto anterior, y tal como se revela en la Nota 4, la Dirección de la Sociedad ha evaluado los eventos o condiciones que podrían generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como una empresa en marcha.

La capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones depende sustancialmente de las acciones que la Dirección y Gerencia tomen para tener una liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones actuales y futuras.

En el análisis realizado por la Dirección de la Sociedad detallado en la Nota 4, se han considerado las siguientes como las principales fuentes de fondos:

- el nuevo contrato de arrendamiento del inmueble donde se encontraba operando el hotel Sheraton
- el mantenimiento del negocio hotelero para el hotel Aloft
- la cesión inicial de flujos de fondos de contratos de otras empresas del Grupo para el pago de las Obligaciones Negociables,
- la expresa voluntad del accionista de seguir asistiendo financieramente a la Sociedad si fuera necesario (en forma directa o a través de partes vinculadas).

Producto del análisis realizado, la Dirección de la Sociedad ha evaluado que con los fondos a obtener de las fuentes anteriormente detalladas, podrá hacer frente a sus obligaciones exigibles en los próximos doce meses y en consecuencia ha elaborado sus estados financieros bajo el supuesto de empresa en marcha.

Tal como se detalla en la Nota 4, el juicio empleado por la Dirección de la Sociedad para la aplicación del principio de empresa en marcha, constituye la principal estimación en la preparación de los presentes estados financieros y en consecuencia ha sido determinado como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación a este asunto fueron los siguientes:

- Analizar y discutir los flujos de fondos proyectados de la Sociedad con la Gerencia,
- Verificación de los cálculos matemáticos de las proyecciones mencionadas precedentemente
- La identificación y evaluación de los supuestos clave de dichas proyecciones
- Evaluación de la consistencia de las proyecciones de los principales flujos de fondos a percibir por la Sociedad con evidencias de fuentes externas o internas (contratos de arrendamiento firmados e ingresos provenientes de la continuación de negocio hotelero).
- Lectura de los contratos de otras empresas del Grupo cedidos a favor del Fideicomiso de Garantía (Nota 20) para el cumplimiento de las Obligaciones Negociables emitidas por Tonosol S.A.
- Lectura de los principales contratos de préstamos, en particular el de emisión de Obligaciones Negociables para la identificación de eventuales incumplimientos
- Hemos verificado las confirmaciones escritas del accionista de la Sociedad de seguir apoyando financieramente a la misma en forma directa o a través de terceras partes y evaluado la capacidad financiera del mismo para proveer fondos adicionales en caso de ser necesario
- Efectuamos procedimientos de auditoría en relación a los hechos posteriores al cierre del ejercicio para identificar potenciales factores que mitiguen o afecten la capacidad financiera de la Sociedad.
- Nuestros procedimientos también incluyeron la verificación de las conclusiones de la Sociedad, así como también lo adecuado de las revelaciones a los estados financieros.

Deterioro del valor de inmuebles

Tal como se detalla en la Nota 3.10 a los presentes estados financieros, la Sociedad somete a pruebas de deterioro sus activos tangibles cuando existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

La Sociedad consideró el impacto económico generado por la pandemia COVID-19 como indicador de deterioro y en tal sentido, tal como se detalla en la Nota 3.18 a los presentes estados financieros, la Sociedad ha analizado el valor recuperable de sus activos a largo plazo (propiedad planta y equipo y propiedades de inversión). Según lo mencionado en la citada Nota, los valores recuperables de los activos a largo plazo fueron determinados mediante tasaciones realizadas por expertos independientes a la Sociedad.

Del análisis realizado por la Sociedad, se concluyó que el valor recuperable de los activos excede su valor neto contable.

Como se detalla en la Nota 3.18, las estimaciones realizadas por la Sociedad en relación al deterioro de sus inmuebles constituyen un juicio relevante en la preparación de los estados financiero, y debido al alto grado de juicio aplicado en la realización de procedimientos de auditoría es que el deterioro de inmuebles constituye un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría fueron los siguientes:

- Verificación de la existencia o no de eventos o factores que puedan indicar un potencial deterioro
- Obtención de los informes de tasación elaborados por parte de los expertos de la administración.
- Evaluación de la capacidad y competencia de los expertos de la Sociedad.
- Hemos recurrido al uso de expertos de nuestra Firma, para la identificación y evaluación de los juicios clave realizados por la Sociedad para el análisis de deterioro. Nuestros expertos han analizado la razonabilidad del modelo empleado, la metodología de valuación y la consistencia matemática de la valoración y/u otros cálculos significativos.
- Hemos analizado los supuestos clave empleados por los expertos de la administración, y nuestros expertos realizaron análisis de sensibilidad de los valores recuperables y cotejado que los mismos superan a los valores netos contables.
- Nuestros procedimientos también incluyeron la evaluación de las conclusiones finales de la Sociedad y la adecuada revelación de este asunto en los estados financieros.

Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error. Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Sociedad, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Sociedad.

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran en las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los órganos de Dirección de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados con independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos comunicados a los órganos de la Sociedad, determinamos cuales resultaron de mayor significancia en la auditoria de los estados financieros separados del período actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos los asuntos claves de auditoria en nuestro informe de auditoría excepto que la ley o la regulación prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo, podrían, razonablemente, superar el beneficio público de comunicarlo.

19 de mayo de 2021


Gonzalo Silva
Socio, Deloitte S.C.



Tonosol S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.373.053	1.122.773
Deudores comerciales	6	333.747	1.348.490
Otras cuentas por cobrar	7	224.291	714.818
Inventario		<u>6.281</u>	<u>47.419</u>
Total del activo corriente		1.937.372	3.233.500
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	8	20.371.598	42.216.505
Intangible	9	-	45.067
Propiedades de inversión	10	<u>20.558.479</u>	<u>-</u>
Total del activo no corriente		40.930.077	42.261.572
Total del activo		<u>42.867.449</u>	<u>45.495.072</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	11	1.122.935	2.094.423
Deudas financieras	12	654.167	54.802
Otras cuentas por pagar	13	<u>6.342.860</u>	<u>1.200.732</u>
Total del pasivo corriente		8.119.962	3.349.957
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	12	19.400.000	19.985.259
Otras cuentas por pagar	13	-	1.754.804
Impuesto diferido	19	<u>4.308.733</u>	<u>2.876.451</u>
Total del pasivo no corriente		23.708.733	24.616.514
Total del pasivo		<u>31.828.695</u>	<u>27.966.471</u>
Patrimonio	15		
Capital social		29.754.818	29.754.818
Reserva legal		1.119.887	1.119.887
Reserva voluntaria		348.512	348.512
Otras reservas		(9.848.133)	(9.848.133)
Resultados acumulados		<u>(10.336.330)</u>	<u>(3.846.483)</u>
Total del patrimonio		11.038.754	17.528.601
Total de pasivo y patrimonio		<u>42.867.449</u>	<u>45.495.072</u>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ingresos de actividades ordinarias	14	3.260.209	11.085.030
Retribuciones y cargas sociales		(2.982.868)	(4.388.534)
Depreciaciones		(1.435.815)	(1.442.461)
Gastos de venta		(661.458)	(1.400.388)
Costo de comestibles y bebidas		(198.783)	(603.777)
Licencias Sheraton International		(113.574)	(555.243)
Reparación y mantenimiento		(257.476)	(538.659)
Impuestos nacionales		(285.380)	(312.204)
Publicidad		(106.987)	(353.553)
Honorarios		(362.801)	(122.732)
Comisiones tarjeta de crédito		(59.533)	(186.437)
Programa Starwood Preferred Guest		(20.555)	(116.099)
Seguros		(107.604)	(121.927)
Diferencia de cambios		100.043	21.491
Intereses perdidos		(1.311.092)	(1.419.110)
Otros resultados		(513.891)	(990.949)
Resultado antes de impuestos		(5.057.565)	(1.445.552)
Impuesto a la renta	17	(1.432.282)	290.396
Resultado del ejercicio		(6.489.847)	(1.155.156)

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultado integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Resultado del ejercicio	(6.489.847)	(1.155.156)
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u><u>(6.489.847)</u></u>	<u><u>(1.155.156)</u></u>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		(5.057.565)	(1.445.552)
Ajustes			
Depreciación de propiedades, planta y equipo e intangibles	8 y 9	1.435.815	1.442.461
Intereses perdidos por financiamiento		1.311.092	1.419.110
Incobrables	6	143.889	2.271
		<u>(2.166.769)</u>	<u>1.418.290</u>
Variación de rubros operativos			
Deudores comerciales		870.854	(119.591)
Otras cuentas por cobrar		490.527	87.906
Inventario		41.138	130
Acreedores comerciales		(971.488)	330.099
Otras cuentas por pagar		5.141.451	(124.410)
Impuesto a la renta pagado		-	(4.246)
Efectivo proveniente de actividades operativas		3.405.713	1.588.178
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	3.15	(98.213)	(1.556.991)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(98.213)	(1.556.991)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Deudas financieras de oferta pública		-	19.985.259
Cancelación de deudas financieras	12	(2.416)	(18.156.778)
Pago de intereses	12	(1.300.000)	(1.364.652)
Variación préstamo de accionistas	13	(1.754.804)	-
Efectivo (aplicado a) / proveniente de actividades de financiamiento		(3.057.220)	463.829
Variación en el flujo neto de efectivo		250.280	495.016
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1.122.773	627.757
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		1.373.053	1.122.773

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	Reservas				Resultados acumulados	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reservas	Otras reservas		
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(2.691.327)	18.683.757
Movimientos del ejercicio						
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	(1.155.156)	(1.155.156)
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(3.846.483)	17.528.601
Movimientos del ejercicio						
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	(6.489.847)	(6.489.847)
Saldos al 31 de Diciembre de 2020	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(10.336.330)	11.038.754

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

Los presentes estados financieros se refieren a una sociedad anónima cerrada con acciones al portador, las cuales han sido debidamente declaradas en el Banco Central del Uruguay.

1.2 Actividad principal

Según se explica a continuación, Tonosol S.A. construyó y explotaba hasta la fecha que se indica más abajo dos hoteles en el predio del Punta Carretas Shopping Center, según el siguiente detalle:

- Sheraton Montevideo Hotel, hotel de cinco estrellas que comenzó a operar en setiembre de 1999.
- Aloft Hotel, hotel de cuatro estrellas que comenzó a operar en setiembre 2017.

Ambos hoteles tenían gerenciamiento profesional tercerizado a cargo de una firma hotelera internacional de reconocido prestigio como es Grupo Marriott.

Por dicho servicio de gerenciamiento Tonosol S.A. paga mensualmente al Grupo Marriott en función de las ventas de habitaciones y los resultados operativos (Nota 21).

Con fecha 18 de diciembre de 2020 se produjo la transferencia del 100% del paquete accionario de Tonosol S.A. a un nuevo grupo económico. En nuevo Grupo inversor resolvió el cese de las operaciones del hotel Sheraton Montevideo Hotel. El inmueble donde dicho hotel desarrollaba sus actividades, será reconvertido para su explotación vía el arrendamiento como predio de oficinas corporativas.

Las operaciones del hotel Aloft se mantienen incambiadas.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, Tonosol S.A. celebró un contrato de arrendamiento con Master Mind SRL (sociedad perteneciente al mismo Grupo económico), mediante el cual Tonosol S.A. da en arriendo el inmueble padrón 414.697 (inmueble donde anteriormente se operaba el hotel Sheraton). El plazo de dicho acuerdo es por 5 años prorrogable por dos períodos adicionales de igual cantidad de años. Según surge de dicho contrato, el destino del inmueble es de oficinas, flex office, Co-living, locales gastronómicos o espacios de apoyo a tales destinos, pudiendo la arrendataria subarrendar o ceder el uso de los mencionados espacios.

1.3 Emisión de Obligaciones Negociables

Tal como detalla en la Nota 12, Tonosol S.A. ha emitido Obligaciones Negociables, de acuerdo con la autorización emitida por el Banco Central del Uruguay, listadas en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes Estados financieros han sido aprobados por la Dirección de la Sociedad con fecha 19 de mayo de 2021, y serán sometidos a aprobación de los órganos volitivos de la misma.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de estos Estados financieros son las siguientes:

3.1 Bases de presentación

Los presentes Estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en el Uruguay. Las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay se encuentran establecidas en diversas leyes y decretos. En particular, el decreto 291/14 establece en su artículo 7 la opción de aplicar el marco normativo previsto en el Decreto 124/11. En aplicación de dicho Decreto, la Sociedad preparó los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés).

3.2 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el año en curso, la Sociedad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el año en curso, la Sociedad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7)

En setiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Modificaciones a la IFRS 16 por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Sociedad ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IFRS 3
Definición de un negocio

La Sociedad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8
Definición de materialidad

La Sociedad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

3.2.1 Otras nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura

La Dirección no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros.

Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 17 y NIIF 16 - Reforma de la tasa de interés de referencia parte 2.

Las enmiendas de la Fase 2 se relacionan con cuestiones que podrían afectar la información financiera cuando un IBOR es reemplazado por una tasa de interés alternativa. Las modificaciones son relevantes para muchas entidades y en particular aquellas con activos financieros o pasivos financieros que están sujetos a la reforma de la tasa de interés de referencia y aquellos que aplican los requerimientos de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 o NIC 39 para las relaciones de cobertura que se ven afectadas por la reforma.

Las enmiendas de la Fase 2 se aplican a los períodos de informes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021, y se permite la aplicación anticipada. Las mismas requieren que se apliquen las revelaciones de la NIIF 7 cuando una entidad aplique las enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 4 y NIIF 16.

Sin embargo, en ausencia de una aplicación anticipada de las modificaciones, una entidad puede considerar incluir la información a revelar a medida que brinde a los usuarios información sobre la magnitud y los riesgos derivados de la reforma.

La Dirección de la Sociedad no ha definido aún con sus acreedores financieros la tasa que sustituirá a la LIBOR en los contratos de financiamiento por lo que no se ha medido el potencial impacto que tendrá en los estados financieros.

3.3 Criterios generales de valuación

Los estados financieros han sido preparados siguiendo, en general, el principio contable de costo histórico. Consecuentemente activos, pasivos, ingresos y gastos son valuados en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.4 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha definido que dólar estadounidense es la moneda funcional dado que la sustancia económica en que se desarrolla su actividad es en dicha moneda, tomando como punto de referencia los elementos indicados en la Norma Internacional de Contabilidad 21:

- El flujo de ingresos se encuentra denominado en dólares estadounidenses, dado que todos los precios se fijan en dicha moneda con independencia del tipo de cambio existente en la economía local.
- Las cobranzas de las cuentas por cobrar se efectúan sustancialmente en dólares estadounidenses.
- El financiamiento se encuentra establecido en dólares estadounidenses.

Los presentes estados financieros son presentados en dólares estadounidenses debido a que esa es la moneda funcional de la Sociedad. A los efectos de dar cumplimiento con normas legales y fiscales vigentes en Uruguay, la Sociedad presenta por separado estados financieros en pesos uruguayos.

3.5 Moneda diferente a la moneda funcional

Los rubros de activos y pasivos denominados en diferente a la moneda funcional fueron convertidos al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio (US\$ 1 = \$ 42,34 al 31 de diciembre de 2020 y US\$ 1 = 37,308 al 31 de diciembre de 2019).

Las transacciones en moneda diferente a la moneda funcional se registran al tipo de cambio del día de la transacción y las realizadas en unidades indexadas a la cotización del día de la transacción.

Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultado.

3.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

3.7 Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 deben medirse posteriormente al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la entidad para administrar los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el capital principal pendiente.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero y el devengamiento del ingreso por intereses a lo largo del ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar a lo largo de la vida esperada del activo financiero o, cuando sea apropiado, un menor ejercicio.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio/período.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado y a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

Con respecto a las cuentas comerciales por cobrar, la Gerencia ha estimado las pérdidas de crédito esperadas en base a un modelo "simplificado" que se basa en el historial de incobrabilidad y de las perspectivas futuras de recuperabilidad. Asimismo, la Sociedad considera cualquier cambio en la calidad crediticia de los deudores desde el momento en que se otorgó el crédito hasta la fecha de cierre, a los efectos de revisar su estimación.

Baja en cuenta de los activos financieros

La Sociedad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Sociedad no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Sociedad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en ganancias o pérdidas.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Sociedad retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Sociedad distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en ganancias o pérdidas. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

3.8 Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Sociedad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

3.9 Propiedades, planta y equipo e intangibles

Los activos de propiedad, planta y equipo se valúan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Los activos intangibles con vida útil finita adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

	<u>Años</u>
Terrenos	-
Edificios	50
Muebles y útiles	10
Máquinas y equipos	10, 5 y 3
Software	3

3.10 Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la Sociedad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al conjunto más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

3.11 Arrendamientos

La Sociedad como arrendador

La Sociedad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a sus propiedades de inversión.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Los arrendamientos en los que la Sociedad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Sociedad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, la Sociedad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (i.e. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

El acuerdo de arrendamiento firmado por la Sociedad detallado en la Nota 1.2 fue clasificado como arrendamiento operativo.

3.12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable o al costo amortizado.

La Sociedad ha optado por valuar sus activos de propiedad de inversión al costo neto de amortizaciones acumuladas menos cualquier pérdida por deterioro. La Sociedad aplica IAS 36 para determinar si una propiedad de inversión está deteriorada y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la Nota 3.10.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

	<u>Años</u>
Terrenos	-
Edificios	50

El informe fechado el 19 de mayo de 2021
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

3.13 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes a la Sociedad, son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria que se espere que incremente la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cada balance y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado integral del ejercicio.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y la Sociedad pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

3.14 Determinación del beneficio

Los ingresos han sido computados sobre la base del precio de venta de los servicios prestados en dicho período. El costos y gastos detallados en el estado de resultados representan los importes que la Sociedad ha pagado o comprometido pagar para adquirir productos y servicios, siguiendo el criterio de lo devengado.

3.15 Definición de fondos adoptada para preparar el estado de flujos de efectivo

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como fondos el efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5).

Durante el ejercicio 2020 se realizaron pagos por activos de propiedad planta y equipo adquiridos en el ejercicio y ejercicios anteriores por US\$ 98.213 (US\$ 100.406 durante el ejercicio 2019).

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.16 Reconocimiento de ingresos

Actividad hotelera:

Las ventas de servicios se reconocen cuando la Sociedad cumple sus obligaciones de desempeño las cuales corresponden sustancialmente a prestar servicios de hotelería a sus huéspedes o vender alimentos y bebidas. Los ingresos son reconocidos cuando los huéspedes se hospedan en los hoteles y/o cuando la Sociedad vende alimentos y bebidas.

Arrendamiento de inmuebles:

El ingreso por proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Dado que el único contrato en el cual la Sociedad opera como arrendador fue firmado el 29 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha reconocido ingresos por arrendamientos.

3.17 Costo de pasivos financieros

Todos los costos atribuibles a los pasivos financieros se reconocen como pérdida en el período en el cual se incurren, a excepción de aquellos que están asociados a activos calificables según la definición de la NIC 23. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han presentado capitalizaciones de costos por intereses.

3.18 Estimaciones y juicios críticos

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado aspectos tales como el valor de sus inmuebles. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

Deterioro del valor inmuebles (propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión)

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, que es el mayor importe entre el valor razonable menos los costos de venta, y el valor en uso.

La Sociedad ha analizado el valor recuperable de sus activos de largo plazo, concluyendo que estos arrojan valores que exceden ampliamente los valores neto contables. Los valores recuperables fueron determinados mediante tasaciones realizadas por expertos independientes a la Sociedad.

Los supuestos claves empleados en el análisis del valor recuperable del inmueble clasificado como propiedad de inversión se detallan en la Nota 10.

La determinación del valor recuperable del inmueble clasificado como propiedad, planta y equipo fue basada en base a tasación realizada por la firma "Tasar", tasadores independientes a la Sociedad. Dicha tasación se basa en la comparación con inmuebles similares. Los valores que surgen de las estimaciones realizadas por la Dirección superan los valores netos contables.

Clasificación del contrato de arrendamiento a Master Mind (Nota 1.2):

La Dirección de la Sociedad ha analizado a la fecha de firma del contrato detallado en la Nota 1.2 la clasificación del arrendamiento como operativo o financiero. Tal como se reflejó en la Nota 3.11 la Sociedad concluyó que el arrendamiento debe ser clasificado como operativo.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La conclusión de la Sociedad estuvo basada en que el contrato no establece la transferencia del activo, ni tiene opciones de compra incluidos. De forma adicional, la Dirección de la Sociedad ha analizado los restantes factores incluidos en la IFRS 16 asociados al valor presente del contrato en relación al valor razonable del activo, así como el plazo del contrato en relación a la vida útil concluyendo que no hay factores que hagan suponer que el contrato debe ser clasificado como un arrendamiento financiero.

Empresa en marcha:

Los principales supuestos realizados por la Dirección en relación a la evaluación del supuesto de empresa en marcha se detallan en la Nota 4.

3.19 Información por segmentos

Dado que durante el ejercicio 2020, los resultados de la Sociedad correspondieron íntegramente a la operación hotelera, la Dirección y Gerencia de la sociedad han evaluado el rendimiento de las operaciones considerando al conjunto de las mismas con un único segmento de negocios. Considerando lo indicado anteriormente, los presentes estados financieros no incluyen apertura de información por segmentos de negocios.

Todos los ingresos de la Compañía y los activos no corriente se generan y se encuentran en la República Oriental del Uruguay, respectivamente. No existe concentración relevante en ningún cliente para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

3.20 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, son similares a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Nota 4 - Contexto operacional y planes de la Dirección

En el primer trimestre de 2020, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus COVID-19 que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

Las medidas extraordinarias tomadas a nivel nacional e internacional para contener la pandemia, han afectado notoriamente la actividad económica nacional y global, y en particular el rubro de turismo y hotelería internacional.

A raíz de la situación mencionada y las medidas tomadas por el Gobierno uruguayo (como el cierre de fronteras), la Dirección de la Sociedad resolvió, sobre finales del mes de marzo 2020, el cierre de forma temporaria de los dos hoteles que se encontraba operando, habiendo resuelto.

Tal como se menciona en la Nota 1.2, en diciembre 2020 se produjo la venta del 100% del paquete accionario de Tonosol S.A. Según se informa en dicha Nota, el nuevo Grupo inversor ha resuelto el cierre del hotel Sheraton que se encontraba operando la Sociedad, y destinar el inmueble para su arriendo a otra Sociedad del Grupo, para su posterior reconversión y posterior arriendo como predio de oficinas corporativas.

Para dicho propósito, la Sociedad ha firmado el contrato de arrendamiento del mencionado inmueble según lo detallado en la Nota 1.2.

De forma adicional, tal como se revela en la Nota 11, la Sociedad ha renegociado determinadas cláusulas de su programa de Obligaciones Negociables dentro de las cuales se encuentran las garantías proporcionadas por la Sociedad a los tenedores de las Obligaciones. Producto de dicha negociación Tonosol S.A. ha sustituido las garantías otorgadas originalmente por cesión de cobranzas de tarjetas de crédito, por la cesión de créditos derivados de contratos de arrendamientos de otras empresas del nuevo Grupo económico al cual pertenece .

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La actividad hotelera llevada adelante en el hotel Aloft, continuará operativa luego de su reapertura, con el desafío permanente de reserva de sus habitaciones en contexto excepcional de ausencia de turistas extranjeros. Estimándose una recuperación paulatina de las actividades durante el ejercicio 2021.

La Dirección de la Sociedad ha evaluado los eventos y condiciones que podrían generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como una empresa en marcha, habiendo identificado la existencia de pérdidas operativas y capital de trabajo negativo como posibles indicadores.

La Dirección de la Sociedad estima que producto del nuevo acuerdo de arrendamiento firmado en relación a el inmueble donde se encontraba operando el hotel Sheraton (Nota 1.2), conjuntamente con la cesión de contratos de otras empresas del Grupo económico a cuál pertenece (Nota 12) y de asistencia financiera a recibir por sus partes vinculadas, se podrá hacer frente a obligaciones exigibles en los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio. En consecuencia, la Sociedad concluye que es adecuada la aplicación del supuesto de empresa en marcha, constituyendo éste el principal juicio significativo empleado por la Dirección en la elaboración de los presentes estados financieros.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

	US\$	
	2020	2019
Efectivo moneda nacional	7.018	13.969
Efectivo moneda extranjera	7.604	14.858
Banco moneda nacional	722.588	109.567
Banco moneda extranjera	635.843	984.379
	1.373.053	1.122.773

Nota 6 - Deudores comerciales

	US\$	
	2020	2019
Deudores comerciales plaza	471.944	1.367.215
Previsión para deudores incobrables	(138.197)	(18.725)
	333.747	1.348.490

La Sociedad considera que el valor en libros de sus deudores comerciales se aproxima a su valor razonable.

El plazo promedio de cobro de los deudores comerciales en cuenta corriente es entre 30 y 45 días. No se carga interés a los deudores comerciales.

Los nuevos clientes son analizados por el departamento comercial y posteriormente finanzas analiza información crediticia de los clientes para su aprobación y asignación de un límite de crédito.

La Sociedad ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual y la situación esperada futura.

La Sociedad da de baja cualquier cuenta por cobrar cuando existe información que indique que el deudor está en dificultades financieras severas y no hay un escenario de recuperación realista, por ejemplo, cuando el deudor ha entrado en concurso de acreedores.

<p>El informe fechado el 19 de mayo de 2021</p> <p>se extiende en documento adjunto</p> <p>Deloitte S.C.</p>
--

La antigüedad de los deudores comerciales es la siguiente:

	US\$	
	2020	2019
A vencer		
Corriente	175.924	769.459
Vencidos		
Vencidos 0-30 días	15.751	245.018
Vencido 31-120 días	23.859	203.940
Vencido más de 120 días	256.410	148.798
Previsión por deudores incobrables	(138.197)	(18.725)
Total	333.747	1.348.490

La siguiente tabla muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada a lo largo de su vida y ha sido reconocido de acuerdo al enfoque de la NIIF 9.

	US\$	
	2020	2019
Saldo inicial	18.725	17.692
Cargos del ejercicio	143.889	2.271
Usos de la provisión	(24.417)	(1.238)
Saldo final	138.197	18.725

Nota 7 - Otras cuentas por cobrar

	US\$	
	2020	2019
Créditos fiscales	153.388	315.399
Fondos de garantía (*)	62.883	163.306
Créditos diversos y anticipos	8.020	236.113
	224.291	714.818

(*) Corresponde a efectivo en garantía para el pago de las Obligaciones Negociables (Nota 12).

Nota 8 - Propiedades, planta y equipo

El detalle y evolución de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

	Inmuebles (Tierras)	Inmuebles (Mejoras)	Muebles y útiles	Vehículos	Máquinas y equipos	Total
Costo						
Saldo al 31 de diciembre de 2018	4.840.169	48.493.564	11.734.169	38.992	8.155.778	73.262.672
Adiciones	-	84.130	148.548	38.443	82.584	353.705
Disminuciones	-	-	-	(24.405)	-	(24.405)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4.840.169	48.577.694	11.882.717	53.030	8.238.363	73.591.974
Adiciones	-	2.193	76.663	-	21.551	100.407
Reclasificación a propiedad de inversión	(1.113.840)	(33.044.850)	-	-	-	(34.158.690)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3.726.329	15.532.844	11.959.380	53.030	8.259.914	39.531.496
Depreciación acumulada						
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	12.659.788	10.009.955	32.764	7.295.226	29.997.733
Depreciación anual	-	974.887	295.321	5.906	126.024	1.402.139
Disminuciones	-	-	-	(24.405)	-	(24.405)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	13.634.675	10.305.276	14.266	7.421.250	31.375.467
Depreciación anual	-	975.205	273.467	16.647	125.429	1.390.748
Ajuste	-	-	-	(3.912)	-	(3.912)
Reclasificación a propiedad de inversión	-	(13.602.404)	-	-	-	(13.602.404)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	1.007.476	10.578.742	27.001	7.546.679	19.159.899
Valor neto al 31 de diciembre de 2020	3.726.329	14.525.367	1.380.638	26.029	713.235	20.371.598
Valor neto al 31 de diciembre de 2019	4.840.169	34.943.019	1.577.441	38.764	817.112	42.216.505

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 9 - Intangibles

El detalle y evolución de los intangibles es el siguiente:

	Software	Total
Costo		
Saldo al 31 de diciembre de 2018	134.051	134.051
Adiciones	19.408	19.408
Saldo al 31 de diciembre de 2019	153.459	153.459
Adiciones	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	153.459	153.459
Depreciación acumulada		
Saldo al 31 de diciembre de 2018	68.070	68.070
Depreciación anual	40.322	40.322
Saldo al 31 de diciembre de 2019	108.392	108.392
Depreciación anual	45.067	45.067
Saldo al 31 de diciembre de 2020	153.459	153.456
Valor neto al 31 de diciembre de 2020	-	-
Valor neto al 31 de diciembre de 2019	45.067	45.067

Nota 10 - Propiedades de inversión

El detalle y evolución de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Terreno	Inmuebles (Mejoras)	Total
Costo			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	-
Transferencias de propiedades, planta y equipo	1.113.840	33.044.850	34.158.690
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.113.840	33.044.850	34.158.690
Depreciación acumulada			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	-
Transferencias de propiedades, planta y equipo	-	(13.602.404)	(13.602.404)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	(13.602.404)	(13.602.404)
Valor neto al 31 de diciembre de 2020	1.113.840	19.442.446	20.558.479
Valor neto al 31 de diciembre de 2019	-	-	-

En función del contrato de arrendamiento del inmueble donde anteriormente operaba el hotel Sheraton detallado en la Nota 1.2, la Sociedad ha revisado el uso del inmueble y reclasificado el mismo como propiedad de inversión producto de que cumple los requerimientos detallados en la Nota 3.12. En tal sentido la Sociedad transfirió el activo de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión al cierre del ejercicio 2020.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 fue estimado en US\$ 43.500.000. El valor razonable fue determinado en base a tasación realizada por la firma "Tasar", tasadores independientes a la Sociedad. Dicha tasación se basa en la comparación con inmuebles asimilables. Tal como se describe en el informe de tasación, el experto ha determinado valores de metros cuadrados para cada una de las tipologías que componen el inmueble.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021
se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Dado que el contrato de arrendamiento del inmueble fue firmado con fecha 29 de diciembre de 2020 (Nota 1.2) la Sociedad no ha reconocido ingresos por arrendamientos en el presente ejercicio.

Nota 11 - Acreedores comerciales

Corto plazo

	US\$	
	2020	2019
Proveedores plaza	1.107.884	1.319.401
Convenio a pagar con acreedores por obra (*)	-	471.539
Proveedores por obra	15.051	303.483
	1.122.935	2.094.423

La Sociedad considera que el valor en libros de sus acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

(*) Convenio con Saceem

Con fecha 25 de mayo de 2018 se firmó un convenio con la empresa constructora del Hotel Aloft (Saceem) por la deuda pendiente originada en la construcción del Hotel e intereses por financiamiento, por un monto de US\$ 2.459.385. Dicho monto se discrimina de la siguiente forma: deuda original US\$ 2.049.217 e intereses por US\$ 410.168.

En tal sentido, Tonosol S.A. se obligaba a abonar el monto mencionado anteriormente, en 29 cuotas mensuales (una pagada previamente a la firma del acuerdo), iguales y consecutivas de US\$ 81.979 las cuales incluyen intereses de financiación. Venciendo la primera cuota el día 30 de junio de 2018 y las siguientes cada treinta días a partir de esta fecha.

El convenio con Saceem finalmente fue totalmente cancelado el 17 de diciembre de 2020.

Nota 12 - Deudas financieras

Corto plazo

	US\$	
	2020	2019
Obligaciones negociables	654.167	52.386
Préstamo Scotiabank	-	2.416
	654.167	54.802

Largo plazo

	US\$	
	2020	2019
Obligaciones negociables	19.400.000	19.985.259
	19.400.000	19.985.259

La Sociedad estima que el valor razonable de sus pasivos por Obligaciones Negociables no difiere sustancialmente del valor contable.

El detalle de las obligaciones asumidas por la Sociedad es el siguiente:

1. Obligaciones Negociables (O.N.)

En el ejercicio 2019 fue aprobado por parte del Banco Central del Uruguay el programa de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, emitido por Tonosol S.A. por un valor nominal de hasta US\$ 30.000.000, habiéndose emitido durante el ejercicio 2019 la Serie N° 1 del programa por US\$ 20.000.000.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La deuda será cancelada en 14 años, realizando pagos semestrales, habiéndose establecido un plan de amortizaciones incrementales según el siguiente detalle:

Año 1: 0%
Año 2: 3.0%
Año 3: 3.0%
Año 4: 5.0%
Año 5: 6.0%
Año 6: 7.0%
Año 7: 8.0%
Año 8: 8.0%
Año 9: 10%
Año 10: 10%
Año 11: 10%
Año 12: 10%
Año 13: 10%
Año 14: 10%

Tal como se detalló anteriormente, el programa prevé un año de gracia, venciendo la primer cuota de amortización el próximo 17 de junio de 2021.

Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a la tasa Libor a 180 días más 4%, con un máximo de 7,5% anual y un mínimo de 6,5% anual. 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 RMEU, en la fecha antes indicada.

El primer pago de intereses fue el 17 de junio de 2020 y el segundo se efectivizó el 17 de diciembre de 2020.

A partir del cuarto año, Tonosol S.A., podrá cancelar de forma anticipada capital e intereses, pudiendo realizar rescates mínimos de US\$ 1.000.000.

El contrato de financiamiento será exigible por parte de los acreedores en caso de que se presente alguna de las siguientes situaciones:

- La falta de pago en la fecha de pago correspondiente 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.
- Que, al cierre de cualquier ejercicio, Tonosol incumpla cualquiera de los siguientes ratios financieros y que y dicha situación no fuera remediada 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 Hipotecas / Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa menor a 1
 - ii) “Ratio de Garantía” (Créditos de contrato de arrendamiento a percibirse en los 12 meses siguientes / Servicio de deuda de los 12 meses siguientes) sea menor a 1.
- Se trabó sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor, un embargo genérico, específico, como consecuencia de uno o más reclamos contra Tonosol S.A. que superara la suma de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y tal medida no se levantara dentro de los 90 (noventa) días hábiles “judiciales” de haber sido legalmente notificada al Emisor.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Sociedad 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,
- Que Tonosol S.A. presentara incumplimientos con:
 - i) Pagos, ya sea como obligado principal o como garante (excepto bajo las Obligaciones Negociables), 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).
 - ii) Cualquier término y condición que evidencie algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables) por una suma superior a 1.000.000,00 (dólares estadounidenses un millón con 00/100) siempre que dicho incumplimiento haya determinado la exigibilidad de dicho endeudamiento
 - 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 la suma de 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón).
- En caso que la ley vigente lo admitiere, la solicitud (ya sea por parte 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 dicha sociedad.
- Que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor, o en su condición financiera, o propiedades tomada en su conjunto y siempre que se acreditara indubitadamente que dicho cambio determinará la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de Capital o Intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables en sus respectivos vencimientos.
- Que el Tonosol S.A. enajene a cualquier título bienes del activo (fuera de aquellos enajenados para su posterior reposición en un plazo máximo de 120 días corridos desde su enajenación como parte de la actividad habitual y profesional) por más de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón), en una o más operaciones, en un año calendario, sin la autorización de la Asamblea de Titulares.
- Que cualquier suma en carácter de capital o intereses bajo cualquier Serie del Programa se vuelva exigible anticipadamente.
- 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 del Programa de Emisión y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados.

Con fecha 17 de diciembre de 2020 y producto del cambio del paquete accionario de la Sociedad mencionado en la Nota 1.b, Tonosol S.A. propuso cambios al programa de Obligaciones Negociables los cuales fueron aprobados por los tenedores de las Obligaciones Negociables según consta en acta de dicha fecha.

Producto de dicho acuerdo no se han producido cambios en los flujos anteriormente detallados, ni en las tasas de intereses vigentes, motivo por el cual la Sociedad no ha reconocido el nuevo contrato como un nuevo pasivo. Los principales cambios generados por el acuerdo corresponden a:

- Se eliminó una condición existente en el contrato original el cual generaba un incremento de 2 puntos porcentuales en la tasa de interés en caso de ausencia del contrato hotelero con Marriot mencionado en la Nota 1.2.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Se han producido cambios en las garantías otorgadas por la Sociedad, en la cual según el contrato original Tonosol S.A. había dado en garantía de las Obligaciones Negociables la cesión de los créditos por las ventas, realizadas a través de los sellos VISA, Master Card y American Express. Dicha garantía fue sustituida por la cesión de contratos de arrendamientos a firmar por Master Mind S.A. con terceros (empresa perteneciente al nuevo Grupo inversor, véase Nota 1.2) por el arriendo de locales y oficinas a ser ubicados en el inmueble donde anteriormente estaba el hotel Sheraton. Hasta tanto no se hayan celebrado los contratos de arriendo del mencionado inmueble, Master Mind S.A. cederá contratos de arriendo respecto de otros inmuebles comercializados por dicha Sociedad.

Durante el primer año, se cederá el 45% de las sumas que se tenga derecho a cobrar, 35% durante el segundo, y posteriormente un 30%.

- Producto del cambio anteriormente detallado se modificó el cóventant denominado “ratio de garantía”, el cual actualmente se encuentra redactado de la siguiente forma: “que el cociente de dividir los créditos cedidos mencionados en el punto anterior y el servicio de deuda sea menor a 1”.
- Se realizaron modificaciones a las obligaciones que tiene la Sociedad para la distribución de dividendos, quedando estas según lo detallado en la Nota 18.
- Se autorizó a la Sociedad a celebrar segundas hipotecas sobre sus inmuebles a favor de los anteriores accionistas de la Sociedad.

2. Conciliación de deudas financieras

La conciliación de los movimientos del ejercicio de deudas financieras es la siguiente:

	US\$	
	2020	2019
Saldo inicial	20.040.061	18.157.122
Ajuste (*)	14.741	-
Nuevas deudas financieras	-	19.985.259
Pago de otras deudas financieras	(2.416)	(18.156.778)
Pago de intereses	(1.300.000)	(1.364.652)
Intereses devengados	1.301.781	1.419.110
	20.054.167	20.040.061

(*) La nueva administración ha resuelto ajustar como parte de los resultados del ejercicio los costos de emisión así como la prima recibida al momento de la emisión.

3. Vencimiento de deuda no corriente

El perfil del vencimiento de los saldos que se presentan como no corriente es el siguiente:

	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
Obligaciones Negociables	1.600.000	2.600.000	15.200.000	19.400.000

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 13 - Otras cuentas por pagar

Corto plazo	US\$	
	2020	2019
Deuda con accionistas (*)	5.342.272	218.045
Remuneraciones al personal y cargas sociales	651.530	121.753
Provisiones varias y otras deudas	176.875	330.473
Provisiones por beneficios sociales	99.527	460.813
Adelantos de clientes	55.304	34.748
Convenio a pagar (**)	17.352	34.900
	6.342.860	1.200.732

Largo plazo	US\$	
	2020	2019
Deuda con accionistas (*)	-	1.735.762
Convenio a pagar (**)	-	19.042
	-	1.754.804

(*) Deuda con accionistas

Las deudas al 31 de diciembre de 2020, corresponden a pagos realizados por los nuevos accionistas de la Sociedad, la obligación no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada.

El saldo al 31 de diciembre de 2019, correspondía a saldos pendientes con los accionistas de la Sociedad por préstamos realizados por éstos a la Sociedad. El saldo no tenía fecha de vencimiento ni interés pactado.

(**) Convenio con Intendencia de Montevideo

Con fecha 14 de junio de 2018 se firmó un Convenio con la Intendencia de Montevideo por concepto de Contribución Inmobiliaria correspondiente al período comprendido entre el 1° de setiembre de 2017 y el 30 de abril de 2018 por un monto de \$ 3.700.916. Dicho monto se discrimina de la siguiente forma: deuda original \$ 3.068.766, multa \$ 472.646,94 y recargos \$ 159.503.

Tonosol S.A. se obliga a abonar el monto mencionado anteriormente, en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$ 122.500 las cuales incluyen intereses de financiación. Venciendo la primera cuota el día 14 de junio de 2018 y las siguientes cada treinta días a partir de esta fecha.

Nota 14 - Ingresos de actividades ordinarias

	US\$	
	2020	2019
Venta de habitaciones	2.472.304	8.004.483
Venta de comestibles y bebidas	641.051	2.608.163
Otros ingresos	54.650	312.486
Venta de departamentos menores	92.204	159.898
	3.260.209	11.085.030

Nota 15 - Patrimonio

Capital Integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende a pesos uruguayos 529.340.388 (valor nominal \$1 por acción) al 31 de diciembre de 2020 (mismo importe para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019).

El informe fechado el 19 de mayo de 2021
se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019

No hubo movimientos patrimoniales en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Reserva legal

De acuerdo con lo establecido por la Ley 16.060 (Ley de Sociedades Comerciales), las sociedades deben destinar el 5% del resultado del ejercicio a una reserva hasta que el monto de ésta alcance el 20% del Capital integrado.

Libre disponibilidad de distribución de utilidades

En la Nota 18 se detalla las obligaciones asumidas por Tonosol S.A. al momento de emisión de las Obligaciones Negociables, asociadas a la distribución de utilidades.

Nota 16 - Posición en monedas diferentes a la funcional

	2020		2019	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Efectivo y equivalentes	30.879.497	729.448	4.608.890	123.536
Deudores comerciales	480.086	11.339	1.026.084	27.503
Inventario	265.944	6.281	1.769.092	47.419
Otras cuentas por cobrar	5.279.122	121.335	11.396.151	305.461
	36.904.649	868.403	18.800.217	503.919
Pasivos				
Acreeedores comerciales	(13.388.416)	(316.212)	(2.281.402)	(61.150)
Otras cuentas por pagar	(16.792.637)	(396.614)	(29.145.218)	(781.206)
Deudas financieras	-	-	(710.435)	(19.042)
Otras cuentas por pagar largo plazo	-	-	22.864	613
	(30.181.053)	(712.826)	(32.114.191)	(860.785)
Posición neta	6.723.597	155.577	(13.313.974)	(356.866)

Nota 17 - Impuesto a la renta e impuesto diferido

17.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en resultados

Concepto	US\$	
	2020	2019
Impuesto a la renta corriente	-	(4.245)
Impuesto a la renta diferido	(1.432.282)	294.641
Impuesto a la renta	(1.432.282)	290.396

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

17.2 Conciliación de la pérdida por impuesto a la renta y la utilidad contable

Concepto	US\$	
	2020	2019
Resultado antes de impuestos	(5.057.565)	(1.445.552)
Impuesto según la tasa aplicable (25%)	(1.264.391)	(361.388)
Ajustes realizados a la utilidad contable:		
Impuestos y sanciones	112	32.241
Gastos no deducibles	388.275	30.214
Publicidad	14.806	23.079
Rentas no gravadas	(1.577)	-
Diferencia de índices en propiedad, planta y equipo	1.608.619	(189.144)
Diferencia de cambio	34.250	683.649
Pérdidas no activadas	828.637	-
Otros ajustes fiscales	(176.449)	71.745
Pérdida / (ganancia) por impuesto a la renta	1.432.282	(290.396)

17.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido han sido compensados.

Concepto	US\$	
	2020	2019
Activo por impuesto diferido	22.594	4.681
Pasivo por impuesto diferido	(4.331.327)	(2.881.132)
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.308.733)	(2.876.451)

A continuación, se presenta una apertura de los saldos de las cuentas de impuesto diferido antes de la compensación:

17.4 Movimientos durante el ejercicio de las diferencias temporarias

Originado por:	Cargo a		
	2019	Resultados	2020
Propiedad, planta y equipo	(2.881.132)	(1.450.195)	(4.331.327)
Deudores incobrables	4.681	17.913	22.594
Pasivo neto por impuesto diferido	(2.876.451)	(1.432.282)	(4.308.733)

Originado por:	Cargo a		
	2018	Resultados	2019
Propiedad, planta y equipo	(4.018.783)	1.137.652	(2.881.132)
Deudores incobrables	4.133	548	4.681
Pérdidas fiscales	843.558	(843.558)	-
Pasivo neto por impuesto diferido	(3.171.092)	294.641	(2.876.451)

Pérdidas fiscales

La Sociedad ha entendido prudente no reconocer activos por las pérdidas fiscales acumuladas. El detalle de pérdidas fiscales con su correspondiente vencimiento es el siguiente:

Año de prescripción	US\$
2023	2.955.730
2024	3.373.500
2025	13.004.932

El informe fechado el 19 de mayo de 2021
se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 18 - Restricciones derivadas de los contratos de préstamos y de la emisión de Obligaciones Negociables

En relación a la emisión de Obligaciones Negociables mencionadas en la Nota 1.b y detalladas en la Nota 12, Tonosol S.A. ha asumido diversas obligaciones en tanto las Obligaciones Negociables se encuentren pendientes de pago. Las mismas se detallan a continuación:

Obligaciones para el pago de dividendos:

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

- Se encuentre en cumplimiento de la totalidad de los Ratios Financieros que se detallan a continuación:
 - Deuda Financiera Total / Total Activos deberá ser inferior a 0,5
 - Valor de Tasaciones de Hipotecas / Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa; mayor a 1,5
 - Ratio de Cobertura de Deuda: EBITDA T/ (Servicio de Deuda Financiera Total del año T+1) mayor que 1,3
 - Deuda Financiera Total / EBITDA menor a 4
- Haya cancelado un mínimo del 20% 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;
- No ocurra (ni se encuentre en desarrollo) un evento de incumplimiento, según se define en el contrato de Obligaciones Negociables.
- Que el emisor estuviera en cumplimiento con el Ratio de Garantía detallado en la Nota 12.

Nota 19 - Declaratoria promocional de proyectos de inversión

Tonosol S.A. ha obtenido promovida la actividad de inversión tendiente a la construcción y equipamiento de un hotel, el cual será explotado por la Sociedad conjuntamente con el hotel que explota actualmente.

El proyecto de inversión presentado fue por un importe de Unidades Indexadas (UI) 100.768.097, de los cuales, UI 99.970.997 se consideran inversión elegible. El mismo fue aprobado por el Poder Ejecutivo con fecha 30 de marzo de 2012, otorgando una exoneración del pago del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas por UI 61.032.294. A su vez, se otorga un crédito por el IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes y servicios destinados a la construcción (infraestructura y obra civil), por hasta un monto imponible de UI 77.308.317 y un crédito por el IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes de activo fijo destinados al equipamiento, por hasta un monto imponible de UI 10.579.204.

Según lo establecido por la normativa vigente, la Comisión de Aplicación (COMAP) realizará un seguimiento del cumplimiento de los proyectos presentados por la Sociedad en base a los cuales se obtuvieron los beneficios fiscales antes mencionados.

El beneficio se extiende por 17 años a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 inclusive o desde el ejercicio en que se obtenga renta fiscal. Se aplican dichos plazos siempre que no hayan transcurrido cuatro ejercicios de la declaratoria promocional. En ese caso, el referido plazo máximo se incrementará cuatro años y se computará desde el ejercicio en que se haya dictado la declaratoria.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Adicionalmente y en lo que refiere al Impuesto al Patrimonio, los bienes incorporados con destino a la obra civil e infraestructura para llevar a cabo la actividad del proyecto de inversión, y por hasta un monto máximo de UI 89.391.793, así como también el predio asiento de la inversión, se podrán computar como activos exentos por el término de once años. A su vez los bienes de activo fijo destinados al equipamiento, podrán ser computados como activos exentos por hasta un monto de UI 10.579.204 por el término de cinco años. Ambos plazos se computarán a partir del ejercicio de su incorporación inclusive. A los efectos del cómputo de los pasivos, dichos bienes serán considerados activos gravados.

En la liquidación del impuesto a la renta de los ejercicios 2020 y 2019, no se realizaron usos de este beneficio.

Nota 20 - Restricciones a la libre disposición de activos

Inmuebles hipotecados

La Sociedad constituyó garantías hipotecarias sobre los siguientes inmuebles, como garantía de las obligaciones financieras asumidas por la emisión de Obligaciones Negociables:

- Hipoteca de segundo grado sobre el padrón número 414.697 de Montevideo, en el cual se encontraba ubicado el Hotel Sheraton.
- Hipoteca de segundo grado sobre el padrón número 426.478 de Montevideo, en el cual se encuentra ubicado el Hotel Aloft.

De forma adicional, se han constituido segundas garantías sobre los mencionados inmuebles a favor de los anteriores accionistas de la Sociedad.

Constitución de fideicomiso de Garantía

En garantía de las obligaciones asumidas por las Obligaciones Negociables, Tonosol S.A. ha constituido el Fideicomiso de Garantía "Fideicomiso de Garantía Obligaciones Negociables Tonosol", al cual Master Mind S.A. (empresa perteneciente al nuevo Grupo inversor, véase Nota 1.2) cederá los contratos de arrendamiento detallados en la Nota 12.

Nota 21 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$	
	2020	2019
Deudores comerciales	-	12.149
Pasivos comerciales	-	(8.254)
Deuda con accionistas	(5.342.272)	(1.735.762)
Honorarios a pagar Marriott	(707.238)	(694.461)

Transacciones con partes relacionadas:

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se registraron transacciones con Marriott por los siguientes montos:

	US\$	
	2020	2019
Honorarios Marriott	176.752	757.767

Los mencionados pagos están asociados a gastos de licencia, gerenciamiento, publicidad corporativa y otros gastos asociados a la relación comercial detallada en la Nota 1.2.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 22 - Manejo del riesgo financiero

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Sociedad y las políticas de gestión de los mismos.

22.1 Gestión de la estructura de financiamiento

La Sociedad gestiona su estructura de financiamiento para asegurar que pueda continuar como una empresa en marcha mientras maximiza el retorno a sus partes interesadas a través de la optimización del equilibrio entre deuda y patrimonio.

La estructura de financiamiento se conforma por préstamos bancarios y obligaciones negociables revelados en la Nota 11, capital aportado por los accionistas, reservas y resultados acumulados sin distribuir, revelados en el Estado de evolución del patrimonio.

La Dirección de la Sociedad monitorea de forma continua la estructura de financiamiento. Como parte de su revisión, la Dirección considera el costo del financiamiento y los riesgos asociados con cada tipo de financiamiento.

La proporción de deuda financiera neta de efectivo y equivalentes sobre patrimonio al fin de cada ejercicio se expone a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Deuda financiera	20.054.167	20.040.061
Efectivo y equivalentes	1.373.053	1.122.773
Deuda neta	18.681.114	18.917.288
Patrimonio	11.038.754	17.528.601
Deuda neta sobre patrimonio	169%	108%

22.2 Riesgo de tasa de cambio

El riesgo de tipo de cambio se encuentra acotado a la exposición de la Sociedad a la variación de la moneda diferentes a la moneda funcional detallada en la Nota 16.

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización del peso uruguayo

En relación con el riesgo de tipo de cambio, el efecto de una variación en la cotización del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense, tendría un impacto relativo en los resultados financieros de la Sociedad teniendo en cuenta la posición que en dicha moneda que se presenta en la Nota 16.

El mayor impacto se produce en los casos en los cuales la variación de la cotización del peso uruguayo respecto al dólar tiene una evolución diferente a la evolución del Índice de Precios del Consumo de Uruguay (IPC), teniendo en cuenta que un conjunto importante de costos (incluyendo las remuneraciones) se actualizan tomando como referencia dicho índice.

Análisis de sensibilidad

Tomando en consideración la encuesta de expectativas económicas realizada por el Banco Central del Uruguay (BCU), se plantean dos escenarios en cuanto a la evolución del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense (mínimo y máximo), y su impacto en resultados y patrimonio:

	Efecto en resultados y patrimonio
Depreciación del 5,6% del peso respecto al dólar	5.198 (pérdida)
Depreciación del 11% del peso respecto al dólar	12.514 (pérdida)

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

22.3 Riesgo de tasa de interés

La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés ya que posee préstamos y otras obligaciones a tasa fija y variable, siendo aproximadamente el 99% de las mismas a tasa variable.

Dicho riesgo es limitado dado que el financiamiento a tasas variables presenta límites máximos y mínimos (tal como se detalla en la Nota 12).

Análisis de sensibilidad

Tomando en cuenta los límites de las tasas de interés detallados en la Nota 12, un incremento de la tasa de referencia en un 1% tendría el siguiente impacto en resultados y patrimonio:

	Efecto en resultados y patrimonio
Incremento de 1% en la tasa de referencia	<u>198.500 (pérdida)</u>

22.4 Riesgo crediticio

El riesgo crediticio consiste en el riesgo de que la contraparte del crédito incumpla con sus obligaciones resultando en una pérdida a la Sociedad. Los principales riesgos crediticios de la Sociedad están constituidos por los saldos bancarios y las cuentas por cobrar.

El riesgo crediticio de los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos estatales o internacionales de primera línea.

El riesgo crediticio de la Sociedad atribuible a sus cuentas por cobrar es reducido debido a la dispersión de sus créditos a través de diferentes clientes, así como también saldos pendientes por tarjetas de crédito con instituciones de primera línea.

22.5 Riesgo de liquidez

La Dirección de la Sociedad es responsable en diseñar una estructura para el gerenciamento de los fondos a corto, mediano y largo plazo. La Sociedad administra su riesgo de liquidez manteniendo adecuadas reservas, líneas de crédito, monitoreando constantemente las proyecciones sobre el flujo de fondos y calzando los plazos de ingreso y egresos de fondos.

De forma adicional, la Sociedad ha requerido asistencia financiera de otras empresas del Grupo económico al cual pertenece (Nota 13), y requerirá nuevas asistencias en caso de ser necesario.

Nota 23 - Hechos posteriores

Con fecha 12 de enero de 2021, la Dirección de Tonosol S.A. comunicó a la Bolsa de Valores de Montevideo que en dicha fecha se recibió consentimiento de las firmas Sheraton Overseas Managment Corporation, StarwoodHoteles & Resorts Worldwide, LLC y Marriot International LLC por el cual se da por rescindido el contrato de operación hotelera y demás contratos conexos relacionados con el hotel Sheraton Montevideo en virtud de lo cual el hotel ha cesado sus operaciones. Asimismo, en el mismo día se ha recibido el consentimiento de Aloft International Hotel Management, Inc para la adenda al contrato de administración hotelera de Aloft por el cual se han modificado ciertos términos de contrato de operación hotelera relacionados con el hotel Aloft de Montevideo.

Los contratos anteriormente mencionados no generaron nuevas obligaciones para la Sociedad.

A excepción de lo anteriormente mencionado, no se han producidos otros hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad.

El informe fechado el 19 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

