

Tonosol S.A.

Estados financieros intermedios condensados
correspondientes al período de seis meses finalizado
el 30 de junio de 2022 e informe de revisión
independiente

Tonosol S.A.

Estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 e informe de revisión limitada independiente

Contenido

Informe de revisión limitada independiente sobre estados financieros intermedios

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado del resultado integral intermedio condensado

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios

Señores
Accionistas de
Tonosol S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios condensados de Tonosol S.A. que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2022, los correspondientes estados intermedios del resultado integral intermedio condensado, de flujos de efectivo intermedio condensado y de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Dirección de Tonosol S.A. es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios condensados basado en nuestra revisión

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410 (ISRE 2410), "Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisión de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no hemos tomado conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados no presentan, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Tonosol S.A. al 30 de junio de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios condensados (NIC 34).

Énfasis en un asunto

Sin que represente una salvedad a nuestra conclusión, llamamos la atención a la Nota 4, en la cual la Dirección de la Sociedad describe el cambio en la forma de operar de uno de los inmuebles, los planes para cancelar sus obligaciones exigibles en los próximos doce meses, así como los juicios significativos empleados en la preparación de estos estados financieros intermedios condensados.

31 de agosto de 2022

Daniel Re
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2022

(expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	30.06.2022	31.12.2021
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo		185.010	200.867
Deudores comerciales	6	3.996.827	2.645.350
Otras cuentas por cobrar		426.644	230.829
Inventario		9.503	14.915
Total del activo corriente		4.617.984	3.091.961
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	7	19.317.262	19.670.369
Propiedades de inversión		19.561.646	19.893.923
Total del activo no corriente		38.878.908	39.564.292
Total de activo		43.496.892	42.656.253
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales		639.566	769.190
Deudas financieras	8	851.729	652.542
Otras cuentas por pagar		6.907.567	6.311.695
Total del pasivo corriente		8.398.862	7.733.427
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	8	18.300.000	18.800.000
Otras cuentas por pagar		113.200	-
Impuesto diferido		3.864.686	4.856.360
Total del pasivo no corriente		22.277.886	23.656.360
Total de pasivo		30.676.748	31.389.787
Patrimonio	10		
Capital		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		(8.554.940)	(10.108.618)
Total de patrimonio		12.820.144	11.266.466
Total de pasivo y patrimonio		43.496.892	42.656.253

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultado integral intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2022 (no revisado)	30.06.2021 (no revisado)	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos de actividades ordinarias	5	1.849.795	2.462.211	3.633.191	2.796.445
Depreciaciones		(343.705)	(343.705)	(687.632)	(687.369)
Intereses perdidos		(324.360)	(324.360)	(629.688)	(649.781)
Retribuciones y cargas sociales		(309.003)	(221.016)	(575.479)	(434.090)
Gastos de venta		(74.855)	(87.360)	(176.989)	(179.090)
Costo de comestibles y bebidas		(65.506)	(52.693)	(122.464)	(76.876)
Licencias Marriott International		(55.579)	(1.161)	(109.058)	(10.056)
Reparación y mantenimiento		(39.704)	(33.102)	(73.425)	(62.566)
Impuestos nacionales		55.114	(143.929)	(241.118)	(148.849)
Publicidad		(16.924)	(7.387)	(35.485)	(15.331)
Honorarios		(33.295)	(47.180)	(58.370)	(181.682)
Comisiones tarjeta de crédito		(14.188)	-	(23.850)	(2.756)
Programa fidelidad		(6.315)	(279)	(11.488)	(316)
Seguros		(6.016)	(4.477)	(14.430)	(31.085)
Otros resultados		(165.481)	(96.437)	(303.480)	(131.256)
Diferencia de cambios		(30.185)	(30.185)	(8.231)	41.857
Resultado antes de impuestos		419.793	1.068.940	562.004	227.199
Impuesto a la renta	9	991.674	(320.032)	991.674	(320.032)
Resultado del período		1.411.467	748.908	1.553.678	(92.833)
Otros resultados integrales		-	-	-	-
Resultado integral del período		1.411.467	748.908	1.553.678	(92.833)

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	30.06.2022	30.06.2021
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período antes de impuesto a la renta		562.004	227.199
Ajustes			
Depreciación de propiedades, planta y equipo, intangibles y propiedad de inversión		687.632	687.369
Intereses perdidos		629.688	649.781
Deterioro de deudores comerciales	6	97.339	65.433
Resultado de operaciones antes de cambios en los rubros operativos		1.976.663	1.629.782
Variación de rubros operativos			
Deudores comerciales		(1.448.816)	(1.181.438)
Otras cuentas por cobrar		(195.815)	(2)
Inventario		5.412	(4.868)
Acreedores comerciales		(129.624)	(218.915)
Otras cuentas por pagar		709.071	(448.801)
Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades operativas		916.891	(224.242)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	7	(2.248)	(3.998)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(2.248)	(3.998)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pagos de capital por deudas financieras	8	(300.000)	(300.000)
Pago de intereses	8	(630.500)	(650.000)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(930.500)	(950.000)
Variación en el flujo neto de efectivo		(15.857)	(1.178.240)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		200.867	1.373.053
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		185.010	194.813

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
(expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas				Resultados acumulados	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas		
Saldos al 31 de diciembre de 2021	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(10.108.618)	11.266.466
Movimientos del período						
Resultado del período	-	-	-	-	1.553.678	1.553.678
Saldos al 30 de junio de 2022	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(8.554.940)	12.820.144

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021
(expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas				Resultados acumulados	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas		
Saldos al 31 de diciembre de 2020	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(10.336.330)	11.038.754
Movimientos del período						
Resultado del período	-	-	-	-	(92.833)	(92.833)
Saldos al 30 de junio de 2021	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(10.429.163)	10.945.921

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

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

La dirección legal de Tonosol es Victor Soliño 349 en la ciudad de Montevideo, siendo la entidad controlante final Multery Company S.A.

1.2 Actividad principal

Tonosol S.A. es propietaria de dos inmuebles en el predio del Punta Carretas Shopping Center, los cuales son explotados de la siguiente forma:

- Inmueble padrón 414.697: Inmueble arrendado a una sociedad perteneciente al mismo Grupo económico. Con fecha 29 de diciembre de 2020, Tonosol S.A. celebró un contrato de arrendamiento con Master Mind S.A.S. (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 automáticamente por dos períodos adicionales de igual cantidad de años, siendo la arrendataria la que tiene la opción de cancelar el contrato avisando con 60 días de anticipación antes del cierre de cada uno de los períodos de 5 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.
- Inmueble padrón 426478: En el cual opera el Aloft Hotel. Este hotel tiene 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.

Hasta diciembre 2020 en el inmueble padrón 414697 operaba el hotel Sheraton Montevideo. 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. El nuevo Grupo inversor resolvió el cese de las operaciones del hotel Sheraton Montevideo Hotel, pasando el mismo a ser arrendado según lo comentado anteriormente.

1.3 Emisión de Obligaciones Negociables

Tal como detalla en la Nota 8, 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 intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de la Gerencia de la Sociedad con fecha 31 de agosto de 2022.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Bases de preparación

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 – “Información Financiera Intermedia”. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

La Dirección de la Sociedad estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período sobre bases uniformes con las de los estados financieros anuales. Los resultados del período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2022 no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por el ejercicio anual completo.

Adicionalmente, la Sociedad ha adoptado lo establecido en el Decreto 108/22, el cual regula ciertos aspectos de preparación y presentación de estados financieros en su moneda de presentación. Dicho decreto se aplicará en la presentación de los estados financieros anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tendrán vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022. Su adopción anticipada es permitida, la Sociedad adoptará la misma en sus ejercicio a ser finalizado el 31 de diciembre de 2022.

3.2 Políticas contables significativas

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales.

Nuevos estándares emitidos y estándares revisados

En adición a las nuevas normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, por entrar en vigencia con posterioridad (ver Nota 3.2 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021), se encuentra la siguiente:

Durante febrero de 2022, el IASB publicó una actualización a la taxonomía contable NIIF 2021 – Actualización 1 Información a relevar sobre políticas contables y definición de estimaciones contables, la cual resulta aplicable a los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2023.

La Sociedad anticipa que la aplicación de la actualización mencionada no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Adopción de nuevas normas e interpretaciones efectivas a partir del 1° de enero de 2022

La Sociedad ha adoptado todas las normas e interpretaciones nuevas y revisadas, emitidas por el IASB, que son relevantes para sus operaciones y de aplicación efectiva obligatoria al 30 de junio de 2022, tal como se describe en la Nota 3.2 a los estados financieros anuales.

Las nuevas normas e interpretaciones no han tenido un impacto significativo en los presentes estados financieros intermedios condensados.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Dadas las características de la actividad a la cual se dedica la Sociedad, las transacciones que se llevaron a cabo durante el período no cuentan con un carácter cíclico o estacional.

3.4 Activos y pasivos en moneda extranjera

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 = \$ 39,86 al 30 de junio de 2022 y US\$ 1 = \$ 44,69 al 31 de diciembre de 2021).

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.

3.5 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuán observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

La Sociedad no presenta activos ni pasivos medidos a valor razonable. La Sociedad estima que el valor razonable de sus activos y pasivos financiero de corto plazo no difiere significativamente del valor neto contable.

3.6 Uso de estimaciones y juicios contables 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 intermedios condensados, 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 intermedios condensados. Las estimaciones realizadas al 30 de junio de 2022, no difieren significativamente de las realizadas al 31 de diciembre de 2021.

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.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Los supuestos claves empleados en el análisis del valor recuperable del inmueble clasificado como propiedad de inversión no difieren sustancialmente de los empleados por la Sociedad en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

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, los cuales cuentan con las competencias adecuadas y experiencia necesaria en la medición del valor razonable de las propiedades. 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 S.A.S.:

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, habiendo concluido que el mismo debe ser clasificado como operativo.

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.

Plazo del contrato de arrendamiento a Master Mind S.A.S.:

La Dirección de la Sociedad ha analizado a la fecha de inicio del contrato detallado en la Nota 1.2, el plazo por el cual debe ser considerado el mismo a efectos del reconocimiento de ingresos, habiendo concluido que el contrato debe ser reconocido por el plazo original y las opciones de ampliación detalladas en el contrato, siendo el plazo considerado a efectos del reconocimiento de ingresos de 15 años.

La conclusión de la Sociedad estuvo basada en el destino a dar al inmueble por la sociedad arrendataria, conjuntamente con las mejoras a realizar en el inmueble y las obligaciones asumidas por Master Mind S.A.S. y Tonosol S.A. respecto al contrato de Obligaciones Negociables. Por lo tanto, la Sociedad concluyó que el arrendatario está razonablemente seguro de que no ejercerá la opción para rescindir el contrato de arrendamiento antes de las dos renovaciones.

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.

Nota 4 - Contexto operacional

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 hasta el ejercicio 2020, y destinar el inmueble para su arriendo a otra Sociedad del Grupo, para su posterior reconversión y 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.

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 el capital de trabajo negativo y sus obligaciones exigibles en el próximo ejercicio como posibles indicadores.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La Dirección de la Sociedad estima que producto del acuerdo de arrendamiento firmado en relación a el inmueble donde se encontraba operando el hotel Sheraton (Nota 1), conjuntamente con la cesión de contratos de otras empresas del Grupo económico a la cual pertenece (Nota 8), el compromiso expreso de sus partes vinculadas de no hacer exigibles los pasivos mantenidos por Tonosol S.A. y la posibilidad de obtener asistencia financiera de éstos en caso de ser necesaria, se podrá hacer frente a las obligaciones exigibles en los 12 meses posteriores al cierre del período finalizado el 30 de junio de 2022. 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 intermedios condensados.

Nota 5 - Ingresos de actividades ordinarias

	US\$	
	30.06.2022	30.06.2021
Arrendamiento de inmueble	2.000.453	2.000.453
Venta de habitaciones	1.221.309	439.823
Venta de comestibles y bebidas	355.296	275.324
Venta de departamentos menores	10.579	11.793
Otros ingresos	45.554	69.052
	3.633.191	2.796.445

Nota 6 - Deudores comerciales

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, la Sociedad ha reconocido pérdidas asociadas a la estimación del deterioro de cuentas por cobras por US\$ 97.339 (US\$ 65.433, por el período finalizado el 30 de junio de 2021).

El valor razonable del saldo de deudores comerciales no difiere de forma sustancial de su valor neto contable.

Nota 7 - Propiedades, planta y equipo

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, la Sociedad ha realizado compras de activos de propiedad, planta y equipo por US\$ 2.248 (US\$ 3.998, por el período finalizado el 30 de junio de 2021), correspondientes sustancialmente mobiliario y mejoras en inmueble.

No se han registrado bajas ni deterioro de activos de propiedad planta y equipo en los períodos finalizados de 30 de junio de 2022 y 2021.

Nota 8 - Deudas financieras

Las obligaciones financieras mantenidas por la Sociedad corresponden sustancialmente al programa de Obligaciones Negociables emitido por la Sociedad mencionado en la Nota 1.3.

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 31 de agosto de 2022

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, habiendo vencido la primer cuota de amortización el 17 de junio de 2021, la cual fue cancelada por la Sociedad.

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.

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 S.A. 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 trabe 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.
- 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,

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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 de 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 acreditará 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 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 1.2, 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 31 de agosto de 2022

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.S. 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.S. 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 covenant 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.
- Se autorizó a la Sociedad a celebrar segundas hipotecas sobre sus inmuebles a favor de los anteriores accionistas de la Sociedad.

Movimiento del período:

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, la Sociedad ha realizado el correspondiente pago de capital por US\$ 300.000, así como intereses por US\$ 630.500.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, la Sociedad ha realizado el primer pago de capital por US\$ 300.000, así como intereses por US\$ 650.000.

Restricciones derivadas del contrato de Obligaciones Negociables

La emisión del programa de Obligaciones Negociables ha generado las siguientes obligaciones a la Sociedad:

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.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Que el emisor estuviera en cumplimiento con el Ratio de Garantía detallado anteriormente.

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.S. (empresa perteneciente al nuevo Grupo inversor, véase Nota 1.2) cederá los contratos de arrendamiento mencionados anteriormente.

Valor razonable

El valor razonable de los pasivos financieros al 30 de junio de 2022 fue estimado en el siguiente importe:

	Valor razonable en US\$	Nivel
Obligaciones negociables	19.726.281	1*

(*) Corresponde a la cotización al 30 de junio de 2022 según la Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA).

Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable del pasivo financiero no difería sustancialmente de su valor contable.

Nota 9 - Impuesto a la renta

La composición del cargo por impuesto a la renta de los semestres finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	US\$	
Concepto	30.06.2022	30.06.2021
Impuesto a la renta corriente	-	-
Ganancia / (Pérdida) por impuesto diferido	991.674	(320.032)
Ganancia / (Pérdida) por impuesto a la renta	991.674	(320.032)

La entidad ha realizado su mejor estimación del cargo por impuesto a la renta corrientes por el período finalizado el 30 de junio de 2022, estimando que no tiene cargos significativos por impuesto a la renta dado que presenta tanto resultados fiscales negativos, así como pérdidas fiscales acumuladas (las cuales no han sido activadas en el impuesto diferido). En los estados financieros anuales se detallan las pérdidas fiscales mantenidas por la Sociedad y no activadas.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La tasa efectiva de impuesto a la renta (considerando el cargo por impuesto diferido) por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 asciende a (176%) (141% por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021).

Nota 10 - Patrimonio

Capital Integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende a pesos uruguayos 529.340.388 (valor nominal \$1 por acción) al 30 de junio de 2022 (mismo importe para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021), equivalentes a US\$ 29.754.818.

Movimientos del período

No hubo movimientos patrimoniales en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021.

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 la misma, alcance el 20% del Capital integrado.

Otras reservas

Corresponden a ajustes a los valores contables generados sustancialmente por un cambio en la moneda funcional de la Sociedad, ocurrido en ejercicios anteriores.

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$	
	30.06.2022	31.12.2021
Arrendamientos Master Mind S.A.S.	3.978.772	2.511.021
Previsión por deterioro	(264.284)	(167.122)
Deuda con accionistas	(6.301.517)	(5.936.295)
Honorarios a pagar Marriott	(453.956)	(568.708)

Transacciones con partes relacionadas:

Durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 se registraron transacciones con Marriott por los siguientes montos:

	US\$	
	30.06.2022	30.06.2021
Arrendamiento de inmuebles	2.000.454	2.000.453
Honorarios Marriott	(109.058)	(21.488)
Deterioro de cuentas comerciales por cobrar	(97.162)	-

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 12 - Información por segmentos de operación

Según la Norma Internacional de Información Financiera N° 8, un segmento de operaciones es un componente de una entidad:

- a) Que desarrolla actividades de negocios de las que se pueden obtener ingresos e incurrir en gastos (incluidos los ingresos y gastos con otros componentes)
- b) Cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la entidad, para decidir sobre los recursos que se deban asignar al segmento y evaluar su rendimiento y
- c) En relación al cual se dispone información financiera discreta

La información reportada a la Dirección y Gerencia de la Sociedad que toma las decisiones operativas de la Sociedad ("CODM", por sus siglas en inglés) para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos, se enfoca de manera más específica en los tipos de servicios prestados. Ningún segmento operativo ha sido agregado en los segmentos reportables de la Sociedad.

Desde el 1 de enero de 2021, la Dirección examina el desempeño financiero de la Compañía, a los efectos de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño del segmento, en dos segmentos comerciales que también son segmentos operativos reportables enfocados en la categoría de productos, bajo NIIF 8 de la siguiente manera:

- Hotelería: Corresponde a la explotación del Aloft Hotel, según lo detallado en la Nota 1.2.
- Arrendamiento de inmueble: corresponde a los resultados por el arrendamiento del inmueble padrón número 414.697 a la Sociedad Master Mind S.A.S según lo detallado en la Nota 1.2.

Las políticas contables de los segmentos reportables son las mismas que las políticas contables de la Sociedad descritas en la Nota 3. La utilidad del segmento representa (la utilidad bruta) obtenida por cada segmento sin asignación de los gastos de administración atribuibles a toda la Sociedad, costos financieros y gasto por impuesto a renta.

Todos los ingresos de la Compañía y los activos no corriente se generan y se encuentran en la República Oriental del Uruguay. La única concentración relevante en cuanto ingresos de actividades ordinarias corresponde a la parte vinculada detallada en la Nota 1.2, la cual genera la totalidad de los ingresos de actividades ordinarias del segmento arrendamiento de inmueble. En el segmento Hotelería, ningún cliente individual contribuyó con el 10 por ciento o más a las ventas de la Sociedad en 2022 ni 2021.

La distribución de los resultados por segmento durante el período finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total 30.06.2022
Ingresos de actividades ordinarias	1.632.737	2.000.454	-	3.633.191
Depreciaciones	(355.355)	(332.277)	-	(687.632)
Intereses perdidos	-	-	(629.688)	(629.688)
Retribuciones y cargas sociales	(575.479)	-	-	(575.479)
Gastos de venta	(173.868)	-	(3.121)	(176.989)
Costo de comestibles y bebidas	(122.464)	-	-	(122.464)
Licencias Sheraton International	(109.058)	-	-	(109.058)
Reparación y mantenimiento	(73.425)	-	-	(73.425)
Impuestos nacionales	(74.878)	(166.240)	-	(241.118)
Publicidad	(35.485)	-	-	(35.485)
Honorarios	(12.740)	(513)	(45.117)	(58.370)
Comisiones tarjeta de crédito	(23.850)	-	-	(23.850)
Programa fidelidad	(11.488)	-	-	(11.488)
Seguros	(14.430)	-	-	(14.430)
Otros resultados	(150.829)	(152.651)	-	(303.480)
Diferencia de cambios	-	-	(8.231)	(8.231)
Resultado antes de impuestos	(100.612)	1.348.773	(686.157)	562.004

La distribución de los resultados por segmento durante el período finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total 30.06.2021
Ingresos de actividades ordinarias	795.992	2.000.453	-	2.796.445
Depreciaciones	(355.091)	(332.278)	-	(687.369)
Intereses perdidos	-	-	(649.781)	(649.781)
Retribuciones y cargas sociales	(434.090)	-	-	(434.090)
Gastos de venta	(161.600)	(17.490)	-	(179.090)
Costo de comestibles y bebidas	(76.876)	-	-	(76.876)
Licencias Sheraton International	(10.056)	-	-	(10.056)
Reparación y mantenimiento	(62.566)	-	-	(62.566)
Impuestos nacionales	(47.940)	(100.768)	(141)	(148.849)
Publicidad	(15.331)	-	-	(15.331)
Honorarios	(97.622)	-	(84.060)	(181.682)
Comisiones tarjeta de crédito	(2.756)	-	-	(2.756)
Programa fidelidad	(316)	-	-	(316)
Seguros	(31.085)	-	-	(31.085)
Otros resultados	(131.256)	-	-	(131.256)
Diferencia de cambios	-	-	41.857	41.857
Resultado antes de impuestos	(630.593)	1.549.917	(692.125)	227.199

Nota 13 - Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en los factores de riesgos financieros y las políticas de gestión de los mismos, respecto de lo expuesto en la Nota 22 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 14 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.