

Tonosol S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe
de auditoría independiente

Tonosol S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 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 en dólares estadounidenses

Estado de cambios en el patrimonio en pesos uruguayos

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) expresados en dólares estadounidenses que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto 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 2022, 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.

Otros asuntos

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos uruguayos, y de acuerdo al resultado de la misma, entendemos que dicha conversión ha sido realizada de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 3.5. La conversión de los estados financieros a pesos uruguayos ha sido realizada dando cumplimiento al Decreto 108/22.

Asuntos clave 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.

Deterioro del valor de inmuebles

Según lo mencionado en la Nota 3.18, la Sociedad ha sometido a test de deterioro a sus activos a largo plazo (propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión), 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 y el importe cuantitativo de los activos, 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, la consistencia matemática de la valoración, los supuestos clave empleados por los expertos de la administración y/u otros cálculos significativos, y realizaron un análisis de sensibilidad de los valores recuperables y compararon los mismos con los valores estimados por la Sociedad.
- Comparamos la estimación del valor razonable con 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 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.

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo, podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

11 de abril de 2023



Daniel Re
Socio, Deloitte S.C.



Tonosol S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	US\$		Pesos uruguayos	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	166.524	200.867	6.672.845	8.977.751
Deudores comerciales	6	5.260.260	2.645.350	210.783.925	118.233.918
Otras cuentas por cobrar	7	703.546	230.829	28.191.754	10.316.902
Inventario		10.166	14.915	407.359	666.626
Total del activo corriente		6.140.496	3.091.961	246.055.883	138.195.197
Activo no corriente					
Propiedades, planta y equipo e intangibles	8	19.016.552	19.670.369	762.012.238	879.167.142
Propiedades de inversión	10	19.229.368	19.893.923	770.540.000	889.158.888
Total del activo no corriente		38.245.920	39.564.292	1.532.552.238	1.768.326.030
Total de activo		44.386.416	42.656.253	1.778.608.121	1.906.521.227
Pasivo y patrimonio					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales	11	645.987	769.190	25.885.135	34.378.947
Deudas financieras	12	1.050.916	652.542	42.111.261	29.165.365
Otras cuentas por pagar	13	7.086.740	6.311.695	283.972.783	282.101.208
Total del pasivo corriente		8.783.643	7.733.427	351.969.179	345.645.520
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar		106.148	-	4.253.459	-
Deudas financieras	12	17.800.000	18.800.000	713.263.800	840.266.000
Impuesto diferido	17	3.883.349	4.856.360	155.609.678	217.055.010
Total del pasivo no corriente		21.789.497	23.656.360	873.126.937	1.057.321.010
Total de pasivo		30.573.140	31.389.787	1.225.096.116	1.402.966.530
Patrimonio					
Capital	15	29.754.818	29.754.818	529.340.388	529.340.388
Reserva legal		1.119.887	1.119.887	24.976.415	24.976.415
Reserva voluntaria		348.512	348.512	7.623.106	7.623.106
Otras reservas		(9.848.133)	(9.848.133)	125.977.198	125.977.198
Resultados acumulados		(7.561.808)	(10.108.618)	(281.452.178)	(386.189.220)
Reserva por conversión		-	-	147.047.076	201.826.810
Total de patrimonio		13.813.276	11.266.466	553.512.005	503.554.697
Total de pasivo y patrimonio		44.386.416	42.656.253	1.778.608.121	1.906.521.227

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

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	US\$		Pesos uruguayos	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos de actividades ordinarias	14	7.673.895	6.104.906	314.469.346	265.670.247
Depreciaciones		(1.324.963)	(1.374.753)	(53.717.887)	(59.825.814)
Intereses perdidos	12	(1.273.267)	(1.288.428)	(51.220.064)	(56.069.165)
Retribuciones y cargas sociales		(1.203.275)	(930.931)	(49.138.672)	(40.511.790)
Gastos de venta		(371.634)	(324.729)	(15.217.876)	(14.131.394)
Costo de comestibles y bebidas		(259.933)	(178.450)	(10.607.540)	(7.765.698)
Licencias Marriott International		(256.078)	(103.468)	(10.452.531)	(4.502.669)
Reparación y mantenimiento		(169.808)	(132.886)	(6.935.975)	(5.782.867)
Impuestos nacionales		(362.501)	(255.680)	(14.780.678)	(11.126.554)
Publicidad		(77.798)	(42.842)	(3.210.872)	(1.864.377)
Honorarios		(204.573)	(286.621)	(8.359.539)	(12.473.029)
Comisiones tarjeta de crédito		(63.609)	(19.779)	(2.589.886)	(860.733)
Programa fidelidad		(30.451)	(6.976)	(1.240.414)	(303.578)
Seguros		(20.759)	(45.702)	(863.799)	(1.988.837)
Otros resultados		(459.491)	(364.017)	(18.887.345)	(15.841.110)
Diferencia de cambio		(17.728)	29.224	(729.410)	1.271.755
Resultado antes de impuestos a la renta		1.578.027	778.868	66.516.858	33.894.387
Impuesto a la renta	17	968.783	(551.156)	38.220.184	(23.984.931)
Resultado del ejercicio		2.546.810	227.712	104.737.042	9.909.456

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

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultado integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	US\$		Pesos uruguayos	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Resultado del ejercicio	2.546.810	227.712	104.737.042	9.909.456
Otros resultados integrales	-	-	(54.779.734)	26.264.397
Resultado integral del ejercicio	2.546.810	227.712	49.957.308	36.173.853

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

El informe fechado el 11 de abril de 2023

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 2022

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	US\$		Pesos uruguayos	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		1.578.027	778.868	66.516.858	33.894.387
Ajustes					
Depreciación y amortización de propiedad, planta y equipo, intangibles y propiedad de inversión	8, 9 y 10	1.324.963	1.374.753	53.717.887	59.825.814
Intereses perdidos		1.273.267	1.288.428	51.220.064	56.069.165
Deterioro de deudores comerciales	6	59.935	232.158	2.467.168	10.102.936
Resultado de operaciones antes de cambios en los rubros operativos		4.236.192	3.674.207	173.921.977	159.892.302
Variación de rubros operativos					
Deudores comerciales		(2.674.845)	(2.543.761)	(110.005.675)	(110.698.119)
Otras cuentas por cobrar		(472.717)	(6.538)	(19.440.959)	(284.517)
Inventario		4.749	(8.634)	195.307	(375.730)
Acreedores comerciales		(123.203)	(353.548)	(5.066.847)	(15.385.525)
Otras cuentas por pagar		876.957	(34.891)	36.066.063	(1.518.369)
Efectivo proveniente de actividades operativas		1.847.133	726.835	75.669.866	31.630.042
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(6.593)	(8.968)	(264.191)	(390.265)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(6.593)	(8.968)	(264.191)	(390.265)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Pagos de capital de deudas financieras	12	(600.000)	(600.000)	(24.107.749)	(26.110.500)
Pago de intereses	12	(1.274.883)	(1.290.053)	(51.220.064)	(56.139.881)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento	12	(1.874.883)	(1.890.053)	(75.327.813)	(82.250.381)
Variación en el flujo neto de efectivo		(34.343)	(1.172.186)	77.862	(51.010.604)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		200.867	1.373.053	8.977.751	58.135.064
Ajuste de conversión del efectivo y equivalente		-	-	2.382.767	1.853.291
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		166.524	200.867	6.672.845	8.977.751

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

El informe fechado el 11 de abril de 2023
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 2022

(en dolares estadounidenses)

	Reservas				Resultados acumulados	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas		
Saldos al 1 de enero de 2021	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(10.336.330)	11.038.754
Movimientos del ejercicio						
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	227.712	227.712
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 ejercicio						
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	2.546.810	2.546.810
Saldos al 31 de diciembre de 2022	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(7.561.808)	13.813.276

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

El informe fechado el 11 de abril de 2023
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 2022

(en pesos uruguayos)

	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas	Resultados acumulados	Reserva por conversión	Total del patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021	529.340.388	24.976.415	7.623.106	125.977.198	(396.098.676)	175.562.413	467.380.844
Movimientos del ejercicio							
Resultado por conversión	-	-	-	-	-	26.264.397	26.264.397
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	9.909.456	-	9.909.456
Saldos al 31 de diciembre de 2021	529.340.388	24.976.415	7.623.106	125.977.198	(386.189.220)	201.826.810	503.554.697
Movimientos del ejercicio							
Resultado por conversión	-	-	-	-	-	(54.779.734)	(54.779.734)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	104.737.042	-	104.737.042
Saldos al 31 de diciembre de 2022	529.340.388	24.976.415	7.623.106	125.977.198	(281.452.178)	147.047.076	553.512.005

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

El informe fechado el 11 de abril de 2023

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 2022

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.

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 426.478: 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 414.697 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. Las operaciones del hotel Aloft se mantienen incambiadas.

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 Gerencia de la Sociedad con fecha 11 de abril de 2023, y serán sometidos a aprobación de los órganos volitivos de la misma.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

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 se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB), traducidas al idioma español y las interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera o el anterior Comité de Interpretaciones, en virtud de lo establecido por el Decreto 124/011 de fecha 1° de abril de 2011 para emisores de oferta pública.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 108/22, la Sociedad presenta acompañando estos estados financieros, estados financieros en pesos uruguayos.

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 2022.

El Decreto 124/11 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

Durante el presente ejercicio las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas por el IASB no tuvieron impacto en los estados financieros de la Sociedad dada su operativa:

- Modificaciones a la NIIF 3: Referencias al marco conceptual.
- Modificaciones a la NIC 16: Propiedad, planta y equipo - antes de ser utilizados.
- Modificaciones a la NIC 37: Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato.
- Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 – 2020: modificaciones a NIIF 1 - Primera adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 - Instrumentos financieros, NIIF 16 - Arrendamientos y la NIC 41 – Agricultura.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2023

Por otro lado, a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de NIIF: Revelación de las políticas contables.
- Modificaciones a la NIC 8: Definición de las estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 12: Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

En todos los casos la Gerencia de la Sociedad no tiene intención de adoptar estas normas antes de la fecha de vigencia y espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa a los estados financieros.

3.3 Criterios generales de valuación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a excepción de los activos y pasivos en moneda distinta a la funcional y activos financieros medidos a valor razonable que se valúan de acuerdo a los criterios expresados en las políticas contables detalladas más adelante. Consecuentemente activos, pasivos, ingresos y gastos son valuados en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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 y moneda de presentación

Las transacciones en moneda diferente a la moneda funcional se convierten a la moneda funcional mediante la aplicación de los tipos de cambio entre la moneda funcional y la moneda diferente a la funcional vigente en las fechas en las que se efectúan las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la funcional se han convertido a la moneda funcional aplicando el tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio (US\$ 1 = \$ 40,071 al 31 de diciembre de 2022 y US\$ 1 = 44,695 al 31 de diciembre de 2021), mientras que los no monetarios se convierten aplicando al costo histórico en moneda diferente a la funcional, los tipos de cambio aplicados en la fecha en la que tuvo lugar la transacción. Por último, la conversión a la moneda funcional de los activos no monetarios denominados en moneda diferente a la funcional que se valoran a valor razonable se ha efectuado aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha en la que se procedió a la cuantificación del mismo.

En la presentación del estado de flujos de efectivo, los flujos procedentes de transacciones en moneda diferente a la funcional se convierten a la moneda funcional aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha en la que éstos se produjeron.

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

La Sociedad presenta también estados financieros en pesos uruguayos en cumplimiento con lo establecido en el Decreto 108/22. Las disposiciones del mencionado Decreto tienen vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022. Entre las principales disposiciones se establece que, los estados financieros que posean una moneda funcional diferente a la moneda nacional, deberán ser presentados en ambas monedas.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Procedimiento utilizado para la conversión de los estados financieros:

Los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión previstos por los numerales 38 y siguientes de la NIC 21.

Dicho método consiste sustancialmente en convertir:

- los activos y pasivos al tipo de cambio de cierre del período;
- los ingresos y gastos al tipo de cambio promedio;
- los rubros patrimoniales se expresan al tipo de cambio histórico o al tipo de cambio de cada transacción en el caso del resultado del período. Las diferencias resultantes de la conversión anterior se presenta en el rubro “reserva por conversión”.

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.

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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una previsión 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

Cuentas comerciales por cobrar por actividad hotelera

Con respecto a las cuentas comerciales por cobrar por la actividad hotelera, 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.

Cuentas comerciales por cobrar por la actividad de arrendamiento de inmueble

La Dirección de la Sociedad reconoce pérdidas crediticias esperadas por los créditos por arrendamientos, las mismas son actualizadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Dado que no se ha verificado un incremento significativo en el riesgo asociado al crédito por arrendamiento mantenido por la Sociedad, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses. La pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

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 (no existiendo pasivos medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021).

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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.11 Arrendamientos

La Sociedad como arrendador

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

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, no existiendo arrendamientos financieros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 ni en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

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

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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 2022 se realizaron pagos por activos de propiedad planta y equipo adquiridos en el ejercicio y ejercicios anteriores por US\$ 6.593 (US\$ 8.968 durante el ejercicio 2021).

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 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.

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 2022 y 2021 no se han presentado capitalizaciones de costos por intereses.

3.18 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, 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. Si bien las estimaciones y juicios realizados no difieren significativamente de los realizados al 31 de diciembre de 2021, 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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 (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.

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 (Nota 1.2):

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 que no ejercerá la opción para rescindir el contrato de arrendamiento antes de las dos renovaciones.

3.19 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 2022, son similares a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Nota 4 - Contexto operacional y capital de trabajo

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.

De forma adicional, tal como se revela en la Nota 12, en diciembre 2020, 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.

Producto del traspaso del paquete accionario al nuevo Grupo inversor, así como del apoyo financiero otorgado por otras empresas del Grupo inversor para la cancelación de las Obligaciones Negociables, la Sociedad ha incurrido en pasivos relevantes con empresas del Grupo.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La Sociedad cuenta con 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 necesario, en función de lo anterior la Dirección concluye que podrá hacer frente a las obligaciones exigibles en los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Efectivo moneda nacional	7.479	13.723	299.699	613.349
Efectivo moneda extranjera	7.547	8.440	302.454	377.226
Banco moneda nacional	29.251	31.381	1.172.142	1.402.574
Banco moneda extranjera	122.247	147.323	4.898.550	6.584.602
Total	166.524	200.867	6.672.845	8.977.751

Nota 6 - Deudores comerciales

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Deudores por arriendo de inmuebles (Nota 21)	5.150.394	2.511.021	206.381.423	112.230.084
Deudores por actividad hotelera	540.158	502.484	21.644.653	22.458.522
Documentos a cobrar	-	2.200	-	98.329
Previsión para deudores incobrables	(430.290)	(370.355)	(17.242.151)	(16.553.017)
Total	5.260.260	2.645.350	210.783.925	118.233.918

La Sociedad considera que el valor en libros de sus deudores comerciales se aproxima a su valor razonable, por ser créditos de corto plazo.

El plazo promedio de cobro de los deudores comerciales por actividad hotelera en cuenta corriente es entre 30 y 45 días. No se carga interés a los deudores comerciales. Los deudores por arriendo de inmuebles corresponden íntegramente a una parte vinculada.

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 de la actividad hotelera 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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La antigüedad de los deudores comerciales es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A vencer				
Corriente	5.239.879	2.785.175	209.967.262	124.483.396
Vencidos				
Vencidos 0-30 días	208.795	53.600	8.366.619	2.395.652
Vencido 31-120 días	118.662	18.422	4.754.887	823.371
Vencido más de 120 días	123.214	158.508	4.937.308	7.084.515
Previsión por deudores incobrables	(430.290)	(370.355)	(17.242.151)	(16.553.017)
Total	5.260.260	2.645.350	210.783.925	118.233.918

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	370.355	138.197	16.553.017	5.851.261
Cargos del ejercicio	59.935	232.158	2.467.168	10.102.936
Resultado por conversión	-	-	(1.778.034)	598.820
Saldo final	430.290	370.355	17.242.151	16.553.017

El saldo de la previsión por deudores incobrables corresponde tanto a deudores de la actividad hotelera como por arrendamiento de inmuebles.

Nota 7 - Otras cuentas por cobrar

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Créditos fiscales	492.299	170.096	19.726.888	7.602.441
Fondos de garantía (*)	195.497	22.556	7.833.749	1.008.140
Créditos diversos y anticipos	15.750	38.177	631.117	1.706.321
Total	703.546	230.829	28.191.754	10.316.902

(*) 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:

En dólares americanos.

	Inmuebles (Tierras)	Inmuebles (Mejoras)	Muebles y útiles	Vehículos	Máquinas y equipos	Total
Costo						
Saldo al 1 de enero de 2021	3.726.329	15.532.844	11.959.380	53.030	8.259.914	39.531.497
Adiciones	-	3.998	4.970	-	-	8.968
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3.726.329	15.536.842	11.964.350	53.030	8.259.914	39.540.465
Adiciones	-	-	6.593	-	-	6.593
Saldo al 30 de diciembre de 2022	3.726.329	15.536.842	11.970.943	53.030	8.259.914	39.547.058
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2021	-	1.007.476	10.578.743	27.001	7.546.679	19.159.899
Depreciación anual	-	310.710	261.236	13.977	124.274	710.197
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	1.318.186	10.839.979	40.978	7.670.953	19.870.096
Depreciación anual	-	310.710	221.171	12.052	116.477	660.410
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	1.628.896	11.061.150	53.030	7.787.430	20.530.506
Valor neto al 31 de diciembre de 2022	3.726.329	13.907.946	909.793	-	472.484	19.016.552
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	3.726.329	14.218.656	1.124.371	12.052	588.961	19.670.369

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

En pesos uruguayos

	Inmuebles (Tierras)	Inmuebles (Mejoras)	Muebles y útiles	Vehículos	Máquinas y equipos	Total
Costo						
Saldo al 1 de enero de 2021	157.772.770	657.660.615	506.360.149	2.245.290	349.724.759	1.673.763.583
Adiciones	-	174.193	216.072	-	-	390.265
Resultado por conversión	8.775.505	36.584.345	28.170.402	124.886	19.452.097	93.107.235
Saldo al 31 de diciembre de 2021	166.548.275	694.419.153	534.746.623	2.370.176	369.176.856	1.767.261.083
Adiciones	-	-	264.191	-	-	264.191
Resultado por conversión	(17.230.549)	(71.842.371)	(55.323.288)	(245.211)	(38.193.850)	(182.835.269)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	149.317.726	622.576.782	479.687.526	2.124.965	330.983.006	1.584.690.005
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2021	-	42.656.534	447.903.979	1.143.222	319.526.389	811.230.124
Depreciación anual	-	13.521.322	11.368.338	608.244	5.408.094	30.905.998
Resultado por conversión	-	2.738.467	25.220.545	80.046	17.918.761	45.957.819
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	58.916.323	484.492.862	1.831.512	342.853.244	888.093.941
Depreciación anual	-	12.597.095	8.966.800	488.623	4.722.319	26.774.837
Resultado por conversión	-	(6.241.928)	(50.228.450)	(195.170)	(35.525.463)	(92.191.011)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	65.271.490	443.231.212	2.124.965	312.050.100	822.677.767
Valor neto al 31 de diciembre de 2022	149.317.726	557.305.292	36.456.314	-	18.932.906	762.012.238
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	166.548.275	635.502.830	50.253.761	538.664	26.323.612	879.167.142

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 9 - Intangibles

El detalle y evolución de los intangibles es el siguiente:

	Software USD	Software \$
Costo		
Saldo al 1 de enero de 2021	153.459	6.497.454
Adiciones	-	-
Resultado por conversión	-	361.396
Saldo al 31 de diciembre de 2021	153.459	6.858.850
Adiciones	-	-
Resultado por conversión	-	(709.595)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	153.459	6.149.255
Depreciación acumulada		
Saldo al 1 de enero de 2021	(153.459)	(6.497.454)
Depreciación anual	-	-
Resultado por conversión	-	(361.396)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(153.459)	(6.858.850)
Depreciación anual	-	-
Resultado por conversión	-	709.595
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(153.459)	(6.149.255)
Valor neto al 31 de diciembre de 2022	-	-
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	-	-

Nota 10 - Propiedades de inversión

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

En dólares americanos	Terreno	Inmuebles (Mejoras)	Total
Costo			
Saldo al 1 de enero de 2021	1.113.840	33.047.043	34.160.883
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1.113.840	33.047.043	34.160.883
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1.113.840	33.047.043	34.160.883
Depreciación acumulada			
Saldo al 1 de enero de 2021	-	(13.602.404)	(13.602.404)
Depreciación anual	-	(664.556)	(664.556)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	(14.266.960)	(14.266.960)
Depreciación anual	-	(664.556)	(664.556)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	(14.931.516)	(14.931.516)
Valor neto al 31 de diciembre de 2022	1.113.840	18.115.528	19.229.368
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	1.113.840	18.780.083	19.893.923

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

En pesos uruguayos	Terreno	Inmuebles (Mejoras)	Total
Costo			
Saldo al 1 de enero de 2021	47.159.986	1.399.211.801	1.446.371.787
Resultado por conversión	2.623.093	77.825.785	80.448.878
Saldo al 31 de diciembre de 2021	49.783.079	1.477.037.586	1.526.820.665
Resultado por conversión	(5.150.397)	(152.809.556)	(157.959.953)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	44.632.682	1.324.228.030	1.368.860.712
Depreciación acumulada			
Saldo al 1 de enero de 2021	-	(575.925.785)	(575.925.785)
Depreciación anual	-	(28.919.816)	(28.919.816)
Resultado por conversión	-	(32.816.176)	(32.816.176)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	(637.661.777)	(637.661.777)
Depreciación anual	-	(26.943.050)	(26.943.050)
Resultado por conversión	-	66.284.115	66.284.115
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	(598.320.712)	(598.320.712)
Valor neto al 31 de diciembre de 2022	44.632.682	725.907.318	770.540.000
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	49.783.079	839.375.809	889.158.888

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 (padrón 414.697) fue estimado en US\$ 54.456.741 (US\$ 47.438.042 al 31 de diciembre de 2021). 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.

No ha habido cambios en las técnicas de valoración utilizadas por la Sociedad respecto a ejercicios anteriores.

Nota 11 - Acreedores comerciales

Corto plazo

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Proveedores plaza	645.987	769.190	25.885.135	34.378.947
Total	645.987	769.190	25.885.135	34.378.947

La Sociedad considera que el valor en libros de sus acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable, por ser obligaciones de corto plazo.

Nota 12 - Deudas financieras

Corto plazo

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Obligaciones negociables	1.050.916	652.542	42.111.261	29.165.365
Total	1.050.916	652.542	42.111.261	29.165.365

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Largo plazo

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Obligaciones negociables LP	17.800.000	18.800.000	713.263.800	840.266.000
Total	17.800.000	18.800.000	713.263.800	840.266.000

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.

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, mientras que el primer pago de intereses fue realizado con fecha 17 de junio de 2020.

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.

Con fecha 22 de diciembre de 2022 en Asamblea de obligacionistas de Tonosol se resolvió que en caso de que la tasa LIBOR dejara de comunicarse al Banco Central del Uruguay o dejare de publicarse por Reuters, Pantalla REU (u otra equivalente que la sustituya en el futuro) entonces se utilizará en sustitución de la tasa LIBOR la tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) publicada por la Reserva Federal de los Estados Unidos de Norteamérica al último día hábil inmediato anterior al inicio del Período de intereses correspondientes más 0,42826%.

De esta manera, ocurrida esa situación, las Obligaciones Negociables devengarán Intereses sobre el capital no amortizado a la tasa SOFR en dólares estadounidenses más un 0,42826%, más un 4% (cuatro puntos porcentuales), y con los límites de máxima y mínima incluidos en el párrafo segundo de la cláusula 6.1 del documento de emisión de las Obligaciones Negociables. Esta disposición tendrá vigencia retroactiva desde el 15 de diciembre de 2022.

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 informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 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.
- 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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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.
- 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 en concepto de garantía 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 cóvenant 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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

2. Conciliación de deudas financieras

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	19.452.542	20.054.167	869.431.365	849.093.431
Pago de capital	(600.000)	(600.000)	(24.107.749)	(26.110.500)
Pago de intereses	(1.274.883)	(1.290.053)	(51.220.064)	(56.139.881)
Intereses devengados	1.273.267	1.288.428	51.220.064	56.069.165
Ajuste por conversión	-	-	(89.948.555)	46.519.150
Total	18.850.916	19.452.542	755.375.061	869.431.365

3. Vencimiento de deuda no corriente

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

En dólares americanos

	Entre 2 y 3 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
Obligaciones Negociables	2.600.000	3.200.000	12.000.000	17.800.000

En pesos uruguayos

	Entre 2 y 3 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
Obligaciones Negociables	104.184.598	128.227.197	480.852.005	713.263.800

Valor razonable

El valor razonable de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 fue estimado en el siguiente importe:

	Valor razonable	
	en US\$	Nivel
Obligaciones negociables	18.662.407	1*

(*) Corresponde a la cotización al 31 de diciembre de 2022 según la Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA).

Nota 13 - Otras cuentas por pagar

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Deuda con accionistas (*)	6.629.099	5.936.295	265.634.687	265.322.705
Remuneraciones al personal y cargas sociales	47.971	42.893	1.922.224	1.917.103
Provisiones varias y otras deudas	194.039	137.079	7.775.287	6.126.746
Provisiones por beneficios sociales	136.234	125.865	5.459.040	5.625.536
Adelantos de clientes	50.310	69.563	2.015.988	3.109.118
Convenio a pagar	29.087	-	1.165.557	-
Total	7.086.740	6.311.695	283.972.783	282.101.208

(*) Deuda con accionistas

Las deudas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a pagos realizados por los accionistas de la Sociedad con motivo de asistencia financiera para el cumplimiento de las obligaciones a corto plazo de la entidad, la obligación no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada y se mantiene un consentimiento expreso de no exigibilidad de las mismas por los próximos 12 meses.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 14 - Ingresos de actividades ordinarias

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Arrendamiento de inmueble	4.000.908	4.000.907	163.865.522	174.109.470
Venta de habitaciones	2.797.887	1.340.947	114.756.384	58.354.661
Venta de comestibles y bebidas	745.356	574.138	30.543.000	24.985.050
Venta de departamentos menores	24.905	33.581	1.024.220	1.461.361
Otros ingresos	104.839	155.333	4.280.220	6.759.705
Total	7.673.895	6.104.906	314.469.346	265.670.247

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 2022 (mismo importe para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021), equivalente a ambos años US\$ 29.754.818.

Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021

No hubo movimientos patrimoniales en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 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 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

	31.12.2022		31.12.2021	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo corriente				
Efectivo y equivalente de efectivo	1.221.124	30.474	1.455.314	32.561
Deudores comerciales	191.780	4.786	182.937	4.093
Otras cuentas por cobrar	14.506.183	362.012	9.114.070	203.917
Total activo	15.919.087	397.272	10.752.321	240.571
Pasivo				
Acreedores comerciales	(5.845.998)	(145.891)	(4.552.409)	(101.855)
Otras cuentas por pagar	(11.663.506)	(291.071)	(11.280.705)	(252.393)
Total pasivo	(17.509.504)	(436.962)	(15.833.114)	(354.248)
Posición neta pasiva	(1.590.417)	(39.690)	(5.080.793)	(113.677)

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 17 - Impuesto a la renta e impuesto diferido

17.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en resultados

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Impuesto a la renta corriente	(4.228)	(3.529)	(171.360)	(156.000)
Impuesto a la renta diferido	973.011	(547.627)	38.391.544	(23.828.931)
Ganancia/(Pérdida) por impuesto a la renta	968.783	(551.156)	38.220.184	(23.984.931)

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

Concepto	31.12.2022		31.12.2021	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Resultado antes de impuestos	1.578.027	66.516.858	778.868	33.894.387
Impuesto según la tasa aplicable (25%)	394.507	16.539.215	194.717	8.473.597
Ajustes realizados a la utilidad contable:				
Impuestos y sanciones	10	407	11	479
Gastos no deducibles	20.841	822.216	152.736	6.646.689
Publicidad	2.175	85.823	902	39.253
Rentas no gravadas	-	-	(24.413)	(1.062.393)
Diferencia de índices en propiedad, planta y equipo	(547.054)	(21.582.225)	404.385	17.597.824
Diferencia de cambio	(37.068)	(1.462.399)	(367.012)	(15.971.445)
Pérdidas no activadas	-	-	360.413	15.684.273
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(1.188.098)	(46.872.548)	-	-
Otros ajustes fiscales	385.903	14.249.328	(170.583)	(7.423.346)
(Ganancia)/Pérdida por impuesto a la renta	(968.783)	(38.220.184)	551.156	23.984.931

17.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido han sido compensados.

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activo por impuesto diferido	95.019	57.843	3.807.506	2.585.293
Pasivo por impuesto diferido	(3.978.368)	(4.914.203)	(159.417.184)	(219.640.303)
Pasivo neto por impuesto diferido	(3.883.349)	(4.856.360)	(155.609.678)	(217.055.010)

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

En dólares americanos

Originado por:	Cargo a		
	2021	Resultados	2022
Propiedad, planta y equipo	(4.061.476)	1.316.562	(2.744.914)
Crédito por arrendamiento de inmuebles	(852.727)	(380.727)	(1.233.454)
Deudores incobrables	57.843	37.176	95.019
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.856.360)	973.011	(3.883.349)

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Originado por:	Cargo a		
	2020	Resultados	2021
Propiedad, planta y equipo	(4.331.327)	269.851	(4.061.476)
Crédito por arrendamiento de inmuebles	-	(852.727)	(852.727)
Deudores incobrables	22.594	35.249	57.843
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.308.733)	(547.627)	(4.856.360)

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	3.022.851
2024	3.450.108
2025	7.036.759
2026	3.173.035

En Pesos Uruguayos

Originado por:	Cargo a			Efecto por conversión	2022
	2021	Resultados			
Propiedad, planta y equipo	(181.527.670)	51.940.674	19.595.547	(109.991.449)	
Crédito por arrendamiento de inmuebles	(38.112.633)	(15.020.346)	3.707.244	(49.425.735)	
Deudores incobrables	2.585.293	1.471.216	(249.003)	3.807.506	
Pasivo neto por impuesto diferido	(217.055.010)	38.391.544	23.053.788	(155.609.678)	

Originado por:	Cargo a			Efecto por conversión	2021
	2020	Resultados			
Propiedad, planta y equipo	(183.388.385)	11.742.045	(9.872.406)	(181.527.670)	
Crédito por arrendamiento de inmuebles	-	(37.104.768)	(1.036.063)	(38.112.633)	
Deudores incobrables	956.630	1.533.792	94.871	2.585.293	
Pasivo neto por impuesto diferido	(182.431.755)	(23.828.931)	(10.812.433)	(217.055.010)	

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	\$
2023	121.128.662
2024	138.249.278
2025	281.969.970
2026	127.146.685

El informe fechado el 11 de abril de 2023

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 1.2 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 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 11 de abril de 2023

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 2022 y 2021, 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 primer grado sobre el padrón número 414.697 de Montevideo, en el cual se encontraba ubicado el Hotel Sheraton.
- Hipoteca de primer 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 detallados en la Nota 12.

Créditos cedidos

Existen créditos cedidos por parte de Tonosol S.A. (incluyendo los relacionados a los pagos realizados por tarjeta de crédito en el Hotel Aloft, y los créditos a cobrar por el arrendamiento de Faro a Master Mind S.A.S., según surge de la Nota 6) en garantía de las obligaciones negociables de oferta pública emitidas por la Sociedad.

Nota 21 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Arrendamientos Master Mind	5.150.394	2.511.021	206.381.423	112.230.084
Previsión por deterioro	(370.355)	(167.122)	(14.840.495)	(7.469.518)
Deuda con accionistas	(6.629.099)	(5.936.295)	(265.634.687)	(265.322.705)
Honorarios a pagar Marriott	(363.187)	(568.708)	(14.553.276)	(25.418.404)

Transacciones con partes relacionadas:

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se registraron transacciones con partes vinculadas por los siguientes montos:

El informe fechado el 11 de abril de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Arrendamientos	4.000.908	4.000.907	163.865.522	174.109.470
Pérdida por deterioro	(168.487)	(167.122)	(6.929.028)	(7.272.732)
Honorarios Marriott	(256.078)	(103.468)	(10.452.531)	(4.502.669)
	3.576.343	3.700.317	146.483.963	162.334.069

Los arrendamientos de inmuebles corresponden al alquiler del inmueble padrón N° 414.697, detallado en la Nota 1.2.

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

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 12, 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:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Deuda financiera	18.850.916	19.452.542	755.375.061	869.431.365
Efectivo y equivalentes	(166.524)	200.867	(6.672.845)	(8.977.751)
Total	18.684.392	19.251.675	748.702.216	860.453.614

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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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
Apreciación del 3% del peso respecto al dólar	1.090 (ganancia)
Depreciación del 12% del peso respecto al dólar	4.347 (pérdida)

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 100% 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% no tendría impactos significativos en los resultados ni en el patrimonio de la Sociedad.

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 hotelera 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.

Los créditos por arrendamiento de inmueble están concentrados en una parte vinculada (Nota 21), tal como se detalla en la Nota 12, esta parte vinculada ha cedido a favor de Tonosol S.A. contratos de arrendamientos de otros inmuebles firmados con empresas fuera del Grupo económico.

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 - Información por segmentos de operación

Según la Norma Internacional de Información Financiera N° 8 (NIIF 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.

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 Hotelaría, ningún cliente individual contribuyó con el 10 por ciento o más a las ventas de la Sociedad en 2022 ni 2021.

Al 31 de diciembre de 2022:

En dólares estadounidenses.	Hotelaría	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	3.672.987	4.000.908	-	7.673.895
Depreciaciones	(660.407)	(664.556)	-	(1.324.963)
Intereses perdidos	-	-	(1.273.267)	(1.273.267)
Retribuciones y cargas sociales	(1.203.275)	-	-	(1.203.275)
Gastos de venta	(367.414)	-	(4.220)	(371.634)
Costo de comestibles y bebidas	(259.933)	-	-	(259.933)
Licencias Sheraton International	(256.078)	-	-	(256.078)
Reparación y mantenimiento	(169.808)	-	-	(169.808)
Impuestos nacionales	(171.434)	(191.067)	-	(362.501)
Publicidad	(77.798)	-	-	(77.798)
Honorarios	(43.530)	(44.888)	(116.155)	(204.573)
Comisiones tarjeta de crédito	(63.609)	-	-	(63.609)
Programa fidelidad	(30.451)	-	-	(30.451)
Seguros	(20.759)	-	-	(20.759)
Otros resultados	(153.592)	(305.899)	-	(459.491)
Diferencia de cambios	-	-	(17.728)	(17.728)
Resultado antes de impuestos	194.899	2.794.498	(1.411.370)	1.578.027

En pesos uruguayos	Hotelaría	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	150.603.824	163.865.522	-	314.469.346
Depreciaciones	(26.774.837)	(26.943.050)	-	(53.717.887)
Intereses perdidos	-	-	(51.220.064)	(51.220.064)
Retribuciones y cargas sociales	(49.138.672)	-	-	(49.138.672)
Gastos de venta	(15.045.073)	-	(172.803)	(15.217.876)
Costo de comestibles y bebidas	(10.607.540)	-	-	(10.607.540)
Licencias Sheraton International	(10.452.531)	-	-	(10.452.531)
Reparación y mantenimiento	(6.935.975)	-	-	(6.935.975)
Impuestos nacionales	(6.990.079)	(7.790.599)	-	(14.780.678)
Publicidad	(3.210.872)	-	-	(3.210.872)
Honorarios	(1.778.782)	(1.834.274)	(4.746.483)	(8.359.539)
Comisiones tarjeta de crédito	(2.589.886)	-	-	(2.589.886)
Programa fidelidad	(1.240.414)	-	-	(1.240.414)
Seguros	(863.799)	-	-	(863.799)
Otros resultados	(6.313.388)	(12.573.957)	-	(18.887.345)
Diferencia de cambios	-	-	(729.410)	(729.410)
Resultado antes de impuestos	8.661.976	114.723.642	(56.868.760)	66.516.858

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Al 31 de diciembre de 2021:

En dólares estadounidenses.	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	2.103.999	4.000.907		6.104.906
Depreciaciones	(710.197)	(664.556)		(1.374.753)
Intereses perdidos			(1.288.428)	(1.288.428)
Retribuciones y cargas sociales	(930.931)			(930.931)
Gastos de venta	(322.859)	(1.870)		(324.729)
Costo de comestibles y bebidas	(178.450)	-		(178.450)
Licencias Sheraton International	(103.468)	-		(103.468)
Reparación y mantenimiento	(132.886)	-		(132.886)
Impuestos nacionales	(89.875)	(165.377)	(428)	(255.680)
Publicidad	(42.842)	-		(42.842)
Honorarios	(28.547)	(2.134)	(255.940)	(286.621)
Comisiones tarjeta de crédito	(19.779)	-		(19.779)
Programa fidelidad	(6.976)	-		(6.976)
Seguros	(45.702)	-		(45.702)
Otros resultados	(195.895)	(168.122)		(364.017)
Diferencia de cambios			29.224	29.224
Resultado antes de impuestos	(704.408)	2.998.848	(1.515.572)	778.868

En pesos uruguayos	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	91.560.777	174.109.470		265.670.247
Depreciaciones	(30.905.998)	(28.919.816)	-	(59.825.814)
Intereses perdidos	-	-	(56.069.165)	(56.069.165)
Retribuciones y cargas sociales	(40.511.790)	-	-	(40.511.790)
Gastos de venta	(14.050.017)	(81.378)	-	(14.131.394)
Costo de comestibles y bebidas	(7.765.698)	-	-	(7.765.698)
Licencias Sheraton International	(4.502.669)	-	-	(4.502.669)
Reparación y mantenimiento	(5.782.867)	-	-	(5.782.867)
Impuestos nacionales	(3.911.135)	(7.196.794)	(18.625)	(11.126.554)
Publicidad	(1.864.377)	-	-	(1.864.377)
Honorarios	(1.242.294)	(92.866)	(11.137.869)	(12.473.029)
Comisiones tarjeta de crédito	(860.733)	-	-	(860.733)
Programa fidelidad	(303.578)	-	-	(303.578)
Seguros	(1.988.837)	-	-	(1.988.837)
Otros resultados	(8.524.861)	(7.316.249)	-	(15.841.110)
Diferencia de cambios	-	-	1.271.755	1.271.755
Resultado antes de impuestos	(30.654.075)	130.502.368	(65.953.906)	33.894.387

El informe fechado el 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 24 - Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 la Sociedad es solidariamente responsable de las obligaciones laborales de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores.

Al 31 de diciembre de 2022, en base a la información disponible por parte de la Sociedad, no se anticipa que de las mismas se deriven en efectos patrimoniales algunos.

Nota 25 - Garantías otorgadas

Con fecha 20 de octubre de 2022, la Sociedad se ha constituido como fiador de un crédito bancario otorgado a la entidad controlante de la Sociedad (ver Nota 1.1) por la suma de US\$ 27.400.000.

El crédito afianzado se encuentra garantizado con hipotecas sobre inmuebles y flujos de cesiones de créditos (otorgadas por partes vinculadas), con lo cual el Directorio de la Sociedad entiende que no debiera darse un escenario de ejecución de la misma al existir garantías reales constituidas.

Nota 26 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre 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 11 de abril de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.