

Tonosol S.A.

Estados financieros intermedios condensados
correspondientes al período de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2023 e informe de
revisión independiente

Tonosol S.A.

Estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 e informe de revisión independiente

Contenido

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado del resultado integral intermedio condensado

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Señores
Accionistas de
Tonosol S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios condensados de Tonosol S.A. que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios condensados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Dirección de Tonosol S.A. es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios condensados basado en nuestra revisión

Alcance de la revisión

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

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

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros intermedios condensados no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Tonosol S.A. al 30 de junio de 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios condensados (NIC 34).

Otro asunto

Nuestra revisión 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 con el Decreto 108/22.

30 de agosto de 2023



Daniel Re
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	U\$S		Pesos Uruguayos	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo		149.071	166.524	5.576.444	6.672.845
Deudores comerciales	6	6.381.585	5.260.260	238.722.338	210.783.925
Otras cuentas por cobrar		604.484	703.546	22.612.546	28.191.754
Inventario	7.269	7.269	10.166	271.914	407.359
Total del activo corriente		7.142.409	6.140.496	267.183.242	246.055.883
Activo no corriente					
Propiedades, planta y equipo	7	18.700.108	19.016.552	699.533.636	762.012.238
Propiedades de inversión		18.897.090	19.229.368	706.902.346	770.540.000
Total del activo no corriente		37.597.198	38.245.920	1.406.435.982	1.532.552.238
Total de activo		44.739.607	44.386.416	1.673.619.224	1.778.608.121
Pasivo y patrimonio					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales		605.048	645.987	22.633.631	25.885.135
Deudas financieras	8	1.157.187	1.050.916	43.288.069	42.111.261
Otras cuentas por pagar		7.403.480	7.086.740	276.949.399	283.972.783
Total del pasivo corriente		9.165.715	8.783.643	342.871.099	351.969.179
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar		82.596	106.148	3.089.777	4.253.459
Deudas financieras	8	17.200.000	17.800.000	643.417.600	713.263.800
Impuesto diferido		3.125.698	3.883.349	116.926.111	155.609.678
Total del pasivo no corriente		20.408.294	21.789.497	763.433.488	873.126.937
Total de pasivo		29.574.009	30.573.140	1.106.304.587	1.225.096.116
Patrimonio					
Capital	10	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		(6.209.486)	(7.561.808)	(228.459.489)	(281.452.178)
Reserva por conversión		-	-	107.857.019	147.047.076
Total de patrimonio		15.165.598	13.813.276	567.314.637	553.512.005
Total de pasivo y patrimonio		44.739.607	44.386.416	1.673.619.224	1.778.608.121

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultado integral intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	Trimestre finalizado el				Semestre finalizado el			
		U\$S		Pesos Uruguayos		U\$S		Pesos Uruguayos	
		30.06.2023 (no revisado)	30.06.2022 (no revisado)	30.06.2023 (no revisado)	30.06.2022 (no revisado)	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos de actividades ordinarias	5	2.014.094	1.849.795	77.952.170	74.608.276	4.069.050	3.633.191	158.185.719	151.000.004
Depreciaciones		(324.381)	(343.729)	(12.171.130)	(13.566.288)	(648.721)	(687.632)	(24.766.858)	(27.655.668)
Intereses perdidos		(358.771)	(314.438)	(13.716.185)	(12.410.220)	(711.271)	(629.688)	(27.405.523)	(25.325.697)
Retribuciones y cargas sociales		(354.930)	(309.003)	(13.603.292)	(12.374.796)	(701.677)	(575.479)	(27.088.908)	(23.695.059)
Gastos de venta		(99.662)	(74.855)	(3.824.643)	(3.010.688)	(203.349)	(176.989)	(7.857.399)	(7.334.193)
Costo de comestibles y bebidas		(56.740)	(65.506)	(2.182.497)	(2.634.618)	(104.172)	(122.464)	(4.029.890)	(5.043.104)
Licencias Marriott International		(65.968)	(55.579)	(2.529.764)	(2.230.370)	(142.026)	(109.058)	(5.486.547)	(4.497.404)
Reparación y mantenimiento		(61.566)	(39.704)	(2.354.778)	(1.596.305)	(104.896)	(73.425)	(4.044.219)	(3.029.504)
Impuestos nacionales		(212.691)	55.144	(8.004.514)	2.293.769	(330.673)	(241.118)	(12.599.295)	(9.853.952)
Publicidad		(31.066)	(16.924)	(1.192.336)	(679.743)	(60.971)	(35.485)	(2.354.865)	(1.466.284)
Honorarios		(9.199)	(33.295)	(330.947)	(1.368.419)	(71.745)	(58.370)	(2.771.236)	(2.452.628)
Comisiones tarjeta de crédito		(26.136)	(14.188)	(1.004.362)	(569.087)	(46.592)	(23.850)	(1.799.593)	(981.717)
Programa fidelidad		(15.843)	(6.315)	(607.270)	(253.212)	(26.277)	(11.488)	(1.014.031)	(473.087)
Seguros		(12.490)	(6.016)	(482.512)	(243.767)	(21.945)	(14.430)	(848.993)	(604.874)
Otros resultados		(143.326)	(165.481)	(5.464.665)	(6.621.785)	(294.957)	(303.480)	(11.363.510)	(12.492.519)
Diferencia de cambio		4.057	(3.825)	160.123	(229.619)	1.602	(8.231)	61.934	(352.617)
Resultado antes de impuestos		245.382	456.081	10.643.398	19.113.128	601.380	562.004	24.816.786	25.741.697
Impuesto a la renta	9	750.942	991.674	28.175.903	39.139.389	750.942	991.674	28.175.903	39.139.390
Resultado del período		996.324	1.447.755	38.819.301	58.252.517	1.352.322	1.553.678	52.992.689	64.881.087
Otros resultados integrales		-	-	(21.768.379)	(20.045.508)	-	-	(39.190.057)	(57.386.384)
Resultado integral del período		996.324	1.447.755	17.050.922	38.207.010	1.352.322	1.553.678	13.802.632	7.494.703

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresados en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	U\$S		Pesos Uruguayos	
		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		601.380	562.004	24.816.786	25.741.697
Ajustes					
Depreciación de propiedades, planta y equipo, intangibles y propiedad de inversión		648.721	687.632	24.766.858	27.655.668
Intereses perdidos		711.271	629.688	27.405.523	25.325.697
Deterioro de deudores comerciales	6	84.813	97.339	3.247.680	3.900.707
Resultado de operaciones antes de cambios en los rubros operativos		2.046.185	1.976.663	80.236.847	82.623.768
Variación de rubros operativos					
Deudores comerciales		(1.206.137)	(1.448.816)	(46.474.930)	(59.979.534)
Otras cuentas por cobrar		99.061	(195.815)	3.817.047	(8.106.545)
Inventario		2.897	5.412	111.632	224.051
Acreedores comerciales		(40.934)	(129.624)	(1.577.466)	(5.366.304)
Otras cuentas por pagar		286.475	709.071	11.038.150	29.354.830
Efectivo proveniente de actividades operativas		1.187.547	916.891	47.151.280	38.750.267
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Compras de propiedades, planta y equipo	7	-	(2.248)	-	(92.016)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		-	(2.248)	-	(92.016)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Pagos de capital por deudas financieras	8	(500.000)	(300.000)	(19.266.000)	(12.419.700)
Pago de intereses	8	(705.000)	(630.500)	(27.165.060)	(26.102.070)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(1.205.000)	(930.500)	(46.431.060)	(38.521.770)
Variación en el flujo neto de efectivo		(17.453)	(15.857)	720.220	136.482
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		166.524	200.867	6.672.845	8.977.751
Ajuste de conversión		-	-	(1.816.621)	(1.739.179)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		149.071	185.010	5.576.444	7.375.054

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas					Resultados acumulados	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)		(7.561.808)	13.813.276
Movimientos del período							
Resultado del período	-	-	-	-		1.352.322	1.352.322
Saldos al 30 de junio de 2023	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)		(6.209.486)	15.165.598

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(expresados en dólares estadounidenses)

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

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(expresados en pesos uruguayos)

	Reservas				Resultados acumulados	Reserva por conversión	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas			
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
Movimientos del período							
Resultado por conversión	-	-	-	-	-	(39.190.057)	(39.190.057)
Resultado del período	-	-	-	-	52.992.689	-	52.992.689
Saldos al 30 de junio de 2023	529.340.388	24.976.415	7.623.106	125.977.198	(228.459.489)	107.857.019	567.314.637

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(expresados en pesos uruguayos)

	Reservas				Resultados acumulados	Reserva por conversión	Total del patrimonio
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Otras reservas			
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 período							
Resultado por conversión	-	-	-	-	-	(57.386.384)	(57.386.384)
Resultado del período	-	-	-	-	64.881.087	-	64.881.087
Saldos al 30 de junio de 2022	529.340.388	24.976.415	7.623.106	125.977.198	(321.308.133)	144.440.426	511.049.400

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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.

1.3 Emisión de Obligaciones Negociables

Tal como detalla en la Nota 8, Tonosol S.A. ha emitido Obligaciones Negociables, de acuerdo con la autorización emitida por el Banco Central del Uruguay, listadas en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de la Gerencia de la Sociedad con fecha 30 de agosto de 2023.

El informe fechado el 30 de agosto 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

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 – “Información Financiera Intermedia”. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

La Dirección de la Sociedad estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período sobre bases uniformes con las de los estados financieros anuales. Los resultados del período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2023 no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por el ejercicio anual completo.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 108/22, la Sociedad presenta estados financieros intermedios condensados en moneda funcional y en pesos uruguayos.

3.2 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.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

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

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.

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 del período (US\$ 1 = \$ 37,408 al 30 de junio de 2023 y US\$ 1 = 40,071 al 31 de diciembre de 2022), 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. 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.

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 de cada transacción;
- 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 presentan en el rubro “reserva por conversión”.

3.6 Estimaciones y juicios contables críticos

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

La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado aspectos tales como el valor de sus inmuebles. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados. Las estimaciones realizadas al 30 de junio de 2023, no difieren significativamente de las realizadas al 31 de diciembre de 2022.

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 no difieren sustancialmente de los empleados por la Sociedad en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

El informe fechado el 30 de agosto 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 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.

3.7 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período finalizado el 30 de junio de 2023, no difieren a los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Nota 4 - Contexto operacional y capital de trabajo

Producto del traspaso del paquete accionario realizado en diciembre del 2020 al actual Grupo inversor, así como del apoyo financiero otorgado por otras empresas del referido Grupo para la cancelación de las Obligaciones Negociables, la Sociedad ha incurrido en pasivos relevantes con empresas del Grupo.

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 período finalizado el 30 de junio de 2023.

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 5 - Ingresos de actividades ordinarias

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamiento de inmueble	2.000.454	2.000.453	77.658.958	82.741.111
Venta de habitaciones	1.709.336	1.221.309	66.556.846	51.127.626
Venta de comestibles y bebidas	306.273	355.296	11.912.578	14.801.204
Venta de departamentos menores	16.750	10.579	650.555	443.819
Otros ingresos	36.236	45.554	1.406.782	1.886.244
Total	4.069.050	3.633.191	158.185.719	151.000.004

Por el trimestre finalizado el:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamiento de inmueble	1.000.227	1.000.226	38.775.800	40.175.784
Venta de habitaciones	816.218	630.142	31.537.653	25.547.255
Venta de comestibles y bebidas	164.488	190.748	6.355.982	7.721.873
Venta de departamentos menores	10.917	4.119	421.973	166.454
Otros ingresos	22.242	24.559	860.762	996.910
Total	2.014.094	1.849.795	77.952.170	74.608.276

Nota 6 - Deudores comerciales

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha reconocido pérdidas asociadas a la estimación del deterioro de cuentas por cobras por US\$ 84.813 equivalentes a \$ 3.247.680 (US\$ 97.339, equivalentes a \$ 3.900.707 por el período finalizado el 30 de junio de 2022).

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

Nota 7 - Propiedades, planta y equipo

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha realizado compras de activos de propiedad, planta y equipo (por el período finalizado el 30 de junio de 2022, hubo compras por US\$ 2.248 equivalentes a \$ 92.016).

No se han registrado bajas ni deterioro de activos de propiedad planta y equipo en los períodos finalizados de 30 de junio de 2023 y 2022.

Nota 8 - Deudas financieras

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

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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 levantare 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 de que la ley vigente lo admitiere, la solicitud (ya sea por parte del Emisor o de cualquier tercero) de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización del Emisor, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización de dicha sociedad.
- Que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor, o en su condición financiera, o propiedades tomadas en su conjunto y siempre que se acreditara indubitablemente que dicho cambio determinará la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de Capital o Intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables en sus respectivos vencimientos.
- Que Tonosol S.A. enajene a cualquier título bienes del activo (fuera de aquellos enajenados para su posterior reposición en un plazo máximo de 120 días corridos desde su enajenación como parte de la actividad habitual y profesional) por más de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón), en una o más operaciones, en un año calendario, sin la autorización de la Asamblea de Titulares.
- Que cualquier suma en carácter de capital o intereses bajo cualquier Serie del Programa se vuelva exigible anticipadamente.
- Que el Emisor incumpla otras obligaciones materiales contenidas en el Documento de Emisión y/o el Fideicomiso de Garantía o en cualquiera de los documentos del Programa de Emisión y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados.

Con fecha 17 de diciembre de 2020 y producto del cambio del paquete accionario de la Sociedad mencionado en la Nota 1.2, Tonosol S.A. propuso cambios al programa de Obligaciones Negociables los cuales fueron aprobados por los tenedores de las Obligaciones Negociables según consta en acta de dicha fecha.

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 covenant denominado “ratio de garantía”, el cual actualmente se encuentra redactado de la siguiente forma: “que el cociente de dividir los créditos cedidos mencionados en el punto anterior y el servicio de deuda sea menor a 1”.
- Se realizaron modificaciones a las obligaciones que tiene la Sociedad para la distribución de dividendos, quedando estas según lo detallado en la Nota 8.
- Se autorizó a la Sociedad a celebrar segundas hipotecas sobre sus inmuebles a favor de los anteriores accionistas de la Sociedad.

Movimiento del período:

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado el correspondiente pago de capital por US\$ 500.000 equivalentes a \$ 19.266.000, así como intereses por US\$ 705.000 equivalentes a \$ 27.165.060.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, la Sociedad ha realizado el correspondiente pago de capital por US\$ 300.000 equivalentes a \$ 12.419.700, así como intereses por US\$ 630.500 equivalentes a \$ 26.102.070.

Restricciones derivadas del contrato de Obligaciones Negociables

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

Obligaciones para el pago de dividendos:

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

- Se encuentre en cumplimiento de la totalidad de los Ratios Financieros que se detallan a continuación:
 - Deuda Financiera Total / Total Activos deberá ser inferior a 0,5
 - Valor de Tasaciones de Hipotecas / Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa; mayor a 1,5

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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 anteriormente.

Restricciones a la libre disposición de activos

Inmuebles hipotecados

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

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

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

Constitución de fideicomiso de Garantía

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

Nota 9 - Impuesto a la renta

La composición del cargo por impuesto a la renta de los semestres finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

Por el semestre finalizado el:	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Impuesto a la renta corriente	(6.714)	-	(251.920)	-
Impuesto a la renta diferido	757.656	991.674	28.427.823	39.139.389
Ganancia por impuesto a la renta	750.942	991.674	28.175.903	39.139.389

Por el trimestre finalizado el:	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Impuesto a la renta corriente	(6.714)	-	(251.920)	-
Impuesto a la renta diferido	757.656	991.674	28.427.823	39.139.389
Ganancia por impuesto a la renta	750.942	991.674	28.175.903	39.139.389

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La entidad ha realizado su mejor estimación del cargo por impuesto a la renta corrientes por el período finalizado el 30 de junio de 2023, estimando que no tiene cargos significativos por impuesto a la renta dado que presenta tanto resultados fiscales negativos, así como pérdidas fiscales acumuladas (las cuales no han sido activadas en el impuesto diferido). En los estados financieros anuales se detallan las pérdidas fiscales mantenidas por la Sociedad y no activadas.

La tasa efectiva de impuesto a la renta (considerando el cargo por impuesto diferido) por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 asciende a (125%) ((176%) por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022).

Nota 10 - Patrimonio

Capital Integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende a pesos uruguayos 529.340.388 (valor nominal \$1 por acción) al 30 de junio de 2023 (mismo importe para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022), equivalente a ambos años US\$ 29.754.818.

Movimientos del período

No hubo movimientos patrimoniales en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022.

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.

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Arrendamientos Master Mind	6.459.711	5.150.394	241.644.852	206.381.423
Previsión por deterioro	(420.953)	(370.355)	(15.747.010)	(14.840.495)
Deuda con accionistas	(6.921.777)	(6.629.099)	(258.929.847)	(265.634.687)
Honorarios a pagar Marriott	(392.840)	(363.187)	(14.695.357)	(14.553.276)

Transacciones con partes relacionadas:

Durante los períodos finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 se registraron transacciones con partes vinculadas por los siguientes montos:

Por el semestre finalizado el:	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamientos	2.000.454	2.000.454	77.658.958	82.741.111
Pérdida por deterioro	(85.344)	(109.058)	(3.267.909)	(3.893.144)
Honorarios Marriott	(142.026)	(97.162)	5.486.547	4.497.404

Por el trimestre finalizado el:	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamientos	1.000.227	1.000.227	38.775.800	40.175.784
Pérdida por deterioro	(35.331)	(70.181)	(1.330.355)	(2.234.612)
Honorarios Marriott	(65.968)	(44.869)	8.443.330	6.764.438

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 12 - 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.

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

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La distribución de los resultados por segmento durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

En dólares estadounidenses.	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	2.068.596	2.000.454	-	4.069.050
Depreciaciones	(316.443)	(332.278)	-	(648.721)
Intereses perdidos	-	-	(711.271)	(711.271)
Retribuciones y cargas sociales	(701.677)	-	-	(701.677)
Gastos de venta	(199.880)	-	(3.469)	(203.349)
Costo de comestibles y bebidas	(104.172)	-	-	(104.172)
Licencias Marriott International	(142.026)	-	-	(142.026)
Reparación y mantenimiento	(90.376)	(14.520)	-	(104.896)
Impuestos nacionales	(240.594)	(90.079)	-	(330.673)
Publicidad	(60.971)	-	-	(60.971)
Honorarios	(16.047)	(6.080)	(49.618)	(71.745)
Comisiones tarjeta de crédito	(46.592)	-	-	(46.592)
Programa fidelidad	(26.277)	-	-	(26.277)
Seguros	(21.945)	-	-	(21.945)
Otros resultados	(198.625)	(96.332)	-	(294.957)
Diferencia de cambios	-	-	1.602	1.602
Resultado antes de impuestos a la renta	(97.029)	1.461.165	(762.756)	601.380

En pesos uruguayos	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	80.526.761	77.658.958	-	158.185.719
Depreciaciones	(12.081.157)	(12.685.701)	-	(24.766.858)
Intereses perdidos	-	-	(27.405.523)	(27.405.523)
Retribuciones y cargas sociales	(27.088.908)	-	-	(27.088.908)
Gastos de venta	(7.853.930)	-	(3.469)	(7.857.399)
Costo de comestibles y bebidas	(4.029.890)	-	-	(4.029.890)
Licencias Marriott International	(5.486.547)	-	-	(5.486.547)
Reparación y mantenimiento	(3.496.427)	(547.792)	-	(4.044.219)
Impuestos nacionales	(9.093.337)	(3.505.958)	-	(12.599.295)
Publicidad	(2.354.865)	-	-	(2.354.865)
Honorarios	(618.817)	(224.332)	(1.928.087)	(2.771.236)
Comisiones tarjeta de crédito	(1.799.593)	-	-	(1.799.593)
Programa fidelidad	(1.014.031)	-	-	(1.014.031)
Seguros	(848.993)	-	-	(848.993)
Otros resultados	(7.665.857)	(3.697.653)	-	(11.363.510)
Diferencia de cambios	-	-	61.934	61.934
Resultado antes de impuestos a la renta	(2.905.591)	56.997.522	(29.275.145)	24.816.786

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

En pesos uruguayos	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	68.258.893	82.741.111	-	151.000.004
Depreciaciones	(14.291.954)	(13.363.714)	-	(27.655.668)
Intereses perdidos	-	-	(25.325.697)	(25.325.697)
Retribuciones y cargas sociales	(23.695.059)	-	-	(23.695.059)
Gastos de venta	(7.330.724)	-	(3.469)	(7.334.193)
Costo de comestibles y bebidas	(5.043.104)	-	-	(5.043.104)
Licencias Marriott International	(4.497.404)	-	-	(4.497.404)
Reparación y mantenimiento	(3.029.504)	-	-	(3.029.504)
Impuestos nacionales	(3.064.028)	(6.789.924)	-	(9.853.952)
Publicidad	(1.466.284)	-	-	(1.466.284)
Honorarios	(529.135)	(28.163)	(1.895.330)	(2.452.628)
Comisiones tarjeta de crédito	(981.717)	-	-	(981.717)
Programa fidelidad	(473.087)	-	-	(473.087)
Seguros	(604.874)	-	-	(604.874)
Otros resultados	(6.010.789)	(5.763.039)	(718.691)	(12.492.519)
Diferencia de cambios	-	-	(352.617)	(352.617)
Resultado antes de impuestos	(2.758.770)	56.796.271	(28.295.804)	25.741.697

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La distribución de los resultados por segmento durante el trimestre finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

En dólares estadounidenses.	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	1.013.867	1.000.227	-	2.014.094
Depreciaciones	(158.243)	(166.138)	-	(324.381)
Intereses perdidos	-	-	(358.771)	(358.771)
Retribuciones y cargas sociales	(354.930)	-	-	(354.930)
Gastos de venta	(97.928)	-	(1.734)	(99.662)
Costo de comestibles y bebidas	(56.740)	-	-	(56.740)
Licencias Marriott International	(65.968)	-	-	(65.968)
Reparación y mantenimiento	(61.566)	-	-	(61.566)
Impuestos nacionales	(313.679)	100.988	-	(212.691)
Publicidad	(31.066)	-	-	(31.066)
Honorarios	(7.940)	19.281	(20.540)	(9.199)
Comisiones tarjeta de crédito	(26.136)	-	-	(26.136)
Programa fidelidad	(15.843)	-	-	(15.843)
Seguros	(12.490)	-	-	(12.490)
Otros resultados	(80.819)	(62.507)	-	(143.326)
Diferencia de cambios	-	-	4.057	4.057
Resultado antes de impuestos a la renta	(269.371)	891.851	(376.988)	245.382

En pesos uruguayos	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	39.176.370	38.775.800	-	77.952.170
Depreciaciones	(5.638.267)	(6.532.863)	-	(12.171.130)
Intereses perdidos	-	-	(13.716.185)	(13.716.185)
Retribuciones y cargas sociales	(13.603.292)	-	-	(13.603.292)
Gastos de venta	(3.822.909)	-	(1.734)	(3.824.643)
Costo de comestibles y bebidas	(2.182.497)	-	-	(2.182.497)
Licencias Marriott International	(2.529.764)	-	-	(2.529.764)
Reparación y mantenimiento	(2.354.778)	-	-	(2.354.778)
Impuestos nacionales	(4.689.623)	(3.314.891)	-	(8.004.514)
Publicidad	(1.192.336)	-	-	(1.192.336)
Honorarios	(303.720)	764.549	(791.776)	(330.947)
Comisiones tarjeta de crédito	(1.004.362)	-	-	(1.004.362)
Programa fidelidad	(607.270)	-	-	(607.270)
Seguros	(482.512)	-	-	(482.512)
Otros resultados	(3.248.921)	(2.215.744)	-	(5.464.665)
Diferencia de cambios	-	-	160.123	160.123
Resultado antes de impuestos a la renta	(2.483.881)	27.476.851	(14.349.572)	10.643.398

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

En dólares estadounidenses.	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	849.568	1.000.227	-	1.849.795
Depreciaciones	(177.615)	(166.114)	-	(343.729)
Intereses perdidos	-	-	(314.438)	(314.438)
Retribuciones y cargas sociales	(309.003)	-	-	(309.003)
Gastos de venta	(73.469)	-	(1.386)	(74.855)
Costo de comestibles y bebidas	(65.506)	-	-	(65.506)
Licencias Marriott International	(55.579)	-	-	(55.579)
Reparación y mantenimiento	(39.704)	-	-	(39.704)
Impuestos nacionales	30.287	24.857	-	55.144
Publicidad	(16.924)	-	-	(16.924)
Honorarios	(6.426)	(250)	(26.619)	(33.295)
Comisiones tarjeta de crédito	(14.188)	-	-	(14.188)
Programa fidelidad	(6.315)	-	-	(6.315)
Seguros	(6.016)	-	-	(6.016)
Otros resultados	(85.287)	(80.194)	-	(165.481)
Diferencia de cambios	-	-	(3.825)	(3.825)
Resultado antes de impuestos a la renta	23.823	778.526	(346.268)	456.081

En pesos uruguayos	Hotelería	Arrendamiento de inmueble	Resultados no alocados a segmentos	Total
Ingresos de actividades ordinarias	34.432.492	40.175.784	-	74.608.276
Depreciaciones	(6.647.172)	(6.919.116)	-	(13.566.288)
Intereses perdidos	-	-	(12.410.220)	(12.410.220)
Retribuciones y cargas sociales	(12.374.796)	-	-	(12.374.796)
Gastos de venta	(3.008.954)	-	(1.734)	(3.010.688)
Costo de comestibles y bebidas	(2.634.618)	-	-	(2.634.618)
Licencias Marriott International	(2.230.370)	-	-	(2.230.370)
Reparación y mantenimiento	(1.596.305)	-	-	(1.596.305)
Impuestos nacionales	8.892.625	(6.598.856)	-	2.293.769
Publicidad	(679.743)	-	-	(679.743)
Honorarios	(258.414)	(10.335)	(1.099.670)	(1.368.419)
Comisiones tarjeta de crédito	(569.087)	-	-	(569.087)
Programa fidelidad	(253.212)	-	-	(253.212)
Seguros	(243.767)	-	-	(243.767)
Otros resultados	(1.670.428)	(4.232.664)	(718.691)	(6.621.785)
Diferencia de cambios	-	-	(229.619)	(229.619)
Resultado antes de impuestos a la renta	11.158.251	22.414.813	(14.459.934)	19.113.128

Nota 13 - Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en los factores de riesgos financieros y las políticas de gestión de los mismos, respecto de lo expuesto en la Nota 22 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

El informe fechado el 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 14 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2023 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 30 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.