

TONOSOL S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020 e Informe de Compilación.

TONOSOL S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020 e informe de compilación

Contenido

1. Informe de compilación
2. Estado de situación financiera intermedio
3. Estado de resultados intermedio
4. Estado del resultado integral intermedio
5. Estado de flujos de efectivo intermedio
6. Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio
7. Notas a los estados financieros intermedios

Mercedes Dabezies
Contadora Pública
Solano García 2575 Of.101

Montevideo, 22 de octubre de 2020.

INFORME DE COMPILACION

Introducción:

He compilado los Estados Financieros intermedios de Tonosol S.A. que se adjuntan, dichos estados comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2020, los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto correspondientes al período de nueve meses finalizado en esa fecha y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios por el período de nueve meses.

La Dirección de Tonosol S.A. es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

Alcance:

Una compilación se limita a presentar en forma de Estados Financieros, información que representa las afirmaciones de la Gerencia.

No se ha realizado una auditoría o una revisión limitada, por lo que no expreso una opinión sobre la información contenida en dichos estados.

Declaro que mi relación con la empresa es la de asesor externo.




Mercedes Dabezies
Contadora Pública
C.J.P. N° 122.156

Tonosol S.A.

Estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	Nota	30.09.2020	31.12.2019
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo		568.001	1.122.773
Deudores comerciales	6	456.362	1.348.490
Otras cuentas por cobrar		356.347	714.818
Inventario		19.007	47.419
Total del activo corriente		<u>1.399.717</u>	<u>3.233.500</u>
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	7	41.206.253	42.216.505
Intangible		14.574	45.067
Total del activo no corriente		<u>41.220.827</u>	<u>42.261.572</u>
Total del activo		<u><u>42.620.544</u></u>	<u><u>45.495.072</u></u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales		1.716.495	2.094.423
Deudas financieras	8	632.853	54.802
Otras cuentas por pagar		652.537	1.200.732
Total del pasivo corriente		<u>3.001.885</u>	<u>3.349.957</u>
Pasivo no corriente			
Deudas financieras ip	8	19.700.381	19.985.259
Otras cuentas por pagar ip		1.938.236	1.754.804
Impuesto diferido		4.537.487	2.876.451
Total del pasivo no corriente		<u>26.176.104</u>	<u>24.616.514</u>
Total del pasivo		<u>29.177.989</u>	<u>27.966.471</u>
Patrimonio	10		
Capital social		29.754.818	29.754.818
Ajustes al patrimonio		(9.848.133)	(9.848.133)
Reserva legal		1.119.887	1.119.887
Reserva voluntaria		348.512	348.512
Resultados acumulados		(7.932.529)	(3.846.483)
Total del patrimonio		<u>13.442.555</u>	<u>17.528.601</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>42.620.544</u></u>	<u><u>45.495.072</u></u>

Tonosol S.A.

Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Ingresos de actividades ordinarias	12	2.351.730	7.553.616
Retribuciones y cargas sociales		(1.375.108)	(3.289.247)
Amortizaciones		(1.072.742)	(964.617)
Gastos de venta		(378.570)	(761.701)
Costo de comestibles y bebidas		(131.680)	(383.382)
Licencias Sheraton International		(90.865)	(384.407)
Reparación y mantenimiento		(186.483)	(399.106)
Impuestos nacionales		(61.439)	(189.647)
Publicidad		(89.320)	(246.696)
Honorarios		(156.630)	(257.682)
Comisiones tarjeta de crédito		(51.463)	(130.920)
Programa Starwood Preferred Guest		(17.847)	(80.734)
Seguros		(72.509)	(89.442)
Diferencia de cambios		113.661	396.928
Intereses perdidos		(928.321)	(1.029.805)
Otros resultados		(277.424)	(686.818)
Resultado antes de impuestos		<u>(2.425.010)</u>	<u>(943.660)</u>
Impuesto a la renta		(1.661.036)	521.014
Resultado del período		<u><u>(4.086.046)</u></u>	<u><u>(422.646)</u></u>

Tonosol S.A.

Estado del resultado integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Resultado del período		(4.086.046)	(422.646)
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del período		<u><u>(4.086.046)</u></u>	<u><u>(422.646)</u></u>

Tonosol S.A.

Estado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020 (en dólares estadounidenses)

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas		
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	(2.425.010)	(943.660)
Ajustes		
Depreciación de propiedades, planta y equipo e intangibles	1.072.742	964.617
Intereses perdidos	928.321	1.029.805
Diferencia de cambio	-	(383.014)
Resultado de operaciones antes de cambios en los rubros operativos	<u>(423.947)</u>	<u>667.748</u>
Variación de rubros operativos		
Deudores comerciales	888.776	7.843
Otras cuentas por cobrar	358.471	99.176
Inventario	28.412	7.567
Acreedores comerciales	(377.928)	939.001
Otras cuentas por pagar	(361.413)	213.084
Impuesto a la renta pagado		
Efectivo proveniente de actividades operativas	<u>112.371</u>	<u>1.934.419</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo e intangibles	<u>(31.995)</u>	<u>(54.088)</u>
Efectivo aplicado a actividades de inversión	<u>(31.995)</u>	<u>(54.088)</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento		
Variación de deudas financieras	293.173	(372.479)
Pago de intereses	<u>(928.321)</u>	<u>(1.029.805)</u>
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>(635.148)</u>	<u>(1.402.284)</u>
Variación en el flujo neto de efectivo	(554.772)	478.047
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1.122.773	627.757
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	568.001	1.105.804

Tonosol S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

	Capital	Reservas			Resultados acumulados	Total del patrimonio
		Reserva Legal	Reserva voluntaria	Otras reservas		
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(2.691.322)	18.683.762
Movimientos del período	-	-	-	-	(422.646)	(422.646)
Resultado integral del período	-	-	-	-	(422.646)	(422.646)
Saldos al 30 de Setiembre de 2019	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(3.113.968)	18.261.116

Estado de cambios en el patrimonio neto por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	Capital	Reservas			Resultados acumulados	Total del patrimonio
		Reserva Legal	Reserva voluntaria	Otras reservas		
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(3.846.483)	17.528.601
Movimientos del período	-	-	-	-	(4.086.046)	(4.086.046)
Resultado integral del período	-	-	-	-	(4.086.046)	(4.086.046)
Saldos al 30 de Setiembre de 2020	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(7.932.529)	13.442.555

Tonosol S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

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

1.2 Actividad principal

Tonosol S.A. construyó y explota dos hoteles en el predio del Punta Carretas Shopping Center, según el siguiente detalle:

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

Ambos hoteles tienen 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

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 fueron aprobados por la Dirección de la Sociedad el 27 de octubre de 2020.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Bases de preparación

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 – "Información Financiera Intermedia". Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

3.2 Políticas contables significativas

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

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Si bien la operativa de la Sociedad no tiene un efecto estacional relevante de sus operaciones, la situación generada por el COVID-19 detallada en la Nota 4, debe ser considerada al momento de analizar los presentes estados financieros intermedios condensados.

3.4 Activos y pasivos en moneda extranjera

Los rubros de activos y pasivos denominados en diferente a la moneda funcional fueron convertidos al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio (US\$ 1 = \$ 42,483 al 30 de setiembre de 2020 y US\$ 1 = \$ 37,308 al 31 de diciembre de 2019).

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

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

3.5 Medición del valor razonable

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

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

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

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

La Sociedad no presenta activos ni pasivos medidos a valor razonable.

3.6 Uso de estimaciones

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.

Deterioro del valor inmuebles

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.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

La Sociedad ha obtenido tasaciones realizadas por expertos independientes a la Sociedad durante el ejercicio 2019, las cuales arrojaban valores razonables que exceden ampliamente los valores netos contables de los activos.

La Dirección de la Sociedad estima que los valores de tasación antes mencionados no han tenido cambios significativos en la coyuntura detallada en la Nota 4. Si bien existe una desaceleración en el mercado inmobiliario existen transacciones recientes en la misma zona que confirman que no se ha producido una disminución en el valor de los inmuebles.

Nota 4 - Contexto operacional actual

Durante este año, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus COVID-19 que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas extraordinarias tomadas a nivel nacional e internacional para contener la pandemia, han afectado notoriamente la actividad económica nacional y global, y en particular el rubro de turismo y hotelería internacional.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, la evolución de la propia pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, también lo son las medidas de contención actual y/o futura, y su duración e impacto en la actividad económica.

A raíz de la situación mencionada y las medidas tomadas por el Gobierno uruguayo (como el cierre de fronteras), la Dirección de la Sociedad resolvió, a finales del mes de marzo 2020, el cierre de forma temporaria de los dos hoteles que se encuentra operando. Con fecha 12 de julio y con fecha 27 de setiembre y en base a la apertura de algunos vuelos internacionales la Dirección de la Sociedad decidió la reapertura del Hotel Aloft y el hotel Sheraton respectivamente.

Conjuntamente con la mencionada resolución de cierre temporal, la Dirección de la Sociedad comenzó inmediatamente procesos de disminución de sus principales costos (personal, contratos de servicios y otros) con el objetivo de minimizar los mismos durante lo que dure la etapa de cierre de su actividad, resolución que siguió manteniendo y prorrogando pese a la apertura de los hoteles.

Tal como se menciona en la Nota 8, la Sociedad pagó de la primer cuota de intereses de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de que restan aun dos meses para el vencimiento de los intereses de las Obligaciones Negociables la sociedad en el marco de los acuerdos logrados con White Elephant Properties LLC, se encuentra arbitrando los mecanismos necesarios para dar cumplimiento al mencionado pago el próximo 17 de diciembre de 2020

Debido a la gran incertidumbre asociada al COVID-19, a la fecha Tonosol S.A. se ha planteado y ha analizado diversos escenarios de retorno de la operación y en qué condiciones. Naturalmente todos los escenarios tienen a hoy un alto grado de incertidumbre que no permite estimar el impacto financiero de esta situación en forma precisa, el cual dependerá sustancialmente de la severidad y duración de la pandemia y sus impactos. Los escenarios planteados sí prevén que COVID-19 temporalmente podrá afectar significativamente los flujos de fondos y los resultados de la compañía.

No obstante y como surge claramente del escenario descrito precedentemente, existe a la fecha una incertidumbre general importante que puede llegar a arrojar una duda significativa acerca de la capacidad de la Sociedad de continuar como una empresa en marcha, más allá que a la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios condensados no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y/o la gravedad que toda la situación descrita tendrá en los flujos de fondos y los resultados financieros de la Sociedad.

Nota 5 - Ingresos de actividades ordinarias

	US\$	
	30.09.2020	30.09.2019
Venta de habitaciones	1.791.872	5.441.679
Venta de comestibles y bebidas	459.969	1.780.284
Otros ingresos	69.050	232.986
Venta de departamentos menores	30.838	98.667
	<u>2.351.730</u>	<u>7.553.616</u>

Nota 6 - Deudores comerciales

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020, la Sociedad ha reconocido pérdidas por asociadas a la estimación del deterioro de cuentas por cobras por US\$ 10.590 (US\$ 1.015, por el período finalizado el 30 de setiembre de 2019).

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

Nota 7 - Propiedad planta y equipo

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020, la Sociedad ha realizado compras de activos de propiedad, planta y equipo por US\$ 31.995 (US\$ 54.088, por el período finalizado el 30 de setiembre de 2019), correspondientes sustancialmente mobiliario.

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020, la Sociedad registró amortizaciones de activos de propiedad planta y equipo por US\$ 1.072.742 (US\$ 964.617 por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020).

No se han registrado bajas ni deterioro de activos de propiedad planta y equipo en los períodos finalizados de 30 de setiembre de 2020 y 2019.

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.

Por la emisión de la Serie N° 1 la Sociedad obtuvo US\$ 20.368.383. El mayor monto obtenido, deducidos los costos incurridos por la Sociedad en la emisión, aproximadamente US\$ 140.000, representa un menor costo del financiamiento obtenido.

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

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

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

Las Obligaciones Negociables devengan intereses a la tasa Libor a 180 días más 4%, con un máximo de 7,5% anual y un mínimo de 6,5% anual. La tasa Libor a 180 días se ajustará semestralmente y será la informada por el Banco Central del Uruguay el último día hábil inmediato anterior al inicio del Período de Intereses (según se define a continuación) correspondiente o, en su defecto, el monitor de REUTERS, pantalla RMEU, en la fecha antes indicada.

El primer pago de intereses fue el 17 de junio de 2020.

En caso de que por algún motivo quede sin efecto el contrato de gestión hotelera con la cadena Marriott, detallado en la Nota 1.b, la tasa detallada anteriormente se incrementará en 2 puntos básicos, con un máximo de 9,5 % anual y un mínimo de 8,5 % anual.

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
 - ii) Cobranza Anual de Tarjeta / Servicio de Deuda de las Obligaciones Negociables bajo el Programa en el año T+1 durante 2 años consecutivos sea menor a 1,2.
- Se trabase 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 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 el Tonosol S.A. enajene a cualquier título bienes del activo (fuera de aquellos enajenados para su posterior reposición en un plazo máximo de 120 días corridos desde su enajenación como parte de la actividad habitual y profesional) por más de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón), en una o más operaciones, en un año calendario, sin la autorización de la Asamblea de Titulares.
- Que cualquier suma en carácter de capital o intereses bajo cualquier Serie del Programa se vuelva exigible anticipadamente.

- Que el Emisor incumpla otras obligaciones materiales contenidas en el Documento de Emisión y/o el Fideicomiso de Garantía o en cualquiera de los documentos del Programa de Emisión y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados.

Desde la fecha de emisión de las Obligaciones Negociables, no se han producido transacciones en la Bolsa Electrónica de Valores – BEVSA, por lo cual la última cotización disponible para medir su valor razonable corresponde al valor de la emisión. La Gerencia estima que no ha habido cambios sustanciales en el valor razonable dado que las tasas de interés para instrumentos financieros similares se han mantenido estables desde el momento de la emisión.

Movimiento del período:

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020, la Sociedad ha realizado el primer pago de intereses por US\$ 650.000.

Restricciones derivadas del contrato de Obligaciones Negociables

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

Obligaciones para el pago de dividendos:

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

- Se encuentre en cumplimiento de la totalidad de los Ratios Financieros que se detallan a continuación:
 - Deuda Financiera Total / Patrimonio inferior o igual a 1.
 - Valor de Tasaciones de Hipotecas / Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa; mayor a 1,5.
 - Ratio de Cobertura de Deuda: EBITDA año T/ (Servicio de Deuda Financiera Total del año T+1) mayor que 1,70 a partir del tercer aniversario de la Fecha de Emisión.
 - Cobranza Anual de Tarjeta / Servicio de Deuda de las Obligaciones Negociables bajo el Programa en el año T+1 mayor a 1,7.
 - Deuda Financiera Total / EBITDA menor a 4.
- Haya cancelado un mínimo del 40% del total de las Obligaciones Negociables emitidas y en circulación bajo el Programa al momento de que desee realizar una de las operaciones detalladas con anterioridad; y
- No ocurra (ni se encuentre en desarrollo) una situación de “Ausencia de Contrato de Administración Hotelera”.

Obligaciones asociadas a los préstamos financieros:

En relación a las obligaciones asociadas a los préstamos financieros, la Sociedad se ha comprometido a:

- Cancelar las obligaciones financieras mantenidas con el banco ITAU.
- Optimizar la estructura financiera de la Sociedad.
- Financiamiento de Tonosol para el mantenimiento y acondicionamiento de los hoteles "Sheraton Montevideo" y "Hotel Aloft".

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 encuentra 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.

Constitución de fideicomiso de garantía sobre la cesión de cobranzas de tarjetas de crédito

En garantía de las obligaciones asumidas por las Obligaciones Negociables, Tonosol S.A. ha constituido el "Fideicomiso de Garantía Obligaciones Negociables Tonosol S.A.", al cual la Sociedad cederá los créditos por las ventas, realizadas a través de los sellos VISA, Master Card y American Express.

Nota 9 - Impuestos

La composición del cargo por impuesto a la renta de los semestres finalizados el 30 de setiembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Concepto	US\$	
	30.09.2020	30.09.2019
Impuesto a la renta corriente	-	(3.159)
Pérdida por impuesto diferido	(1.661.036)	524.174
Pérdida / ganancia por impuesto a la renta	(1.661.036)	521.015

La entidad ha realizado su mejor estimación del cargo por impuesto a la renta corrientes por el período finalizado el 30 de setiembre de 2020, estimando que no tiene cargos significativos por impuesto a la renta dado que presenta tanto resultados contables como fiscales negativos. De forma adicional, la Sociedad ha entendido prudente no reconocer activos por las pérdidas fiscales acumuladas.

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 setiembre de 2020 (mismo importe para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de

2019).

Movimientos del período

No hubo movimientos patrimoniales en el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020 ni 30 de setiembre de 2019.

Reserva legal

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

Otras reservas

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

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$	
	30.09.2020	31.12.2019
Créditos por ventas	11.061	12.149
Pasivos comerciales	(8.254)	(8.254)
Dividendos a pagar	(218.045)	(218.045)
Pasivo con accionistas	(1.713.736)	(1.713.736)
Honorarios a pagar Marriott	(629.120)	(694.461)

Transacciones con partes relacionadas:

Durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de setiembre de 2020 y 2019 se registraron transacciones con Marriott por los siguientes montos:

	US\$	
	2020	2019
Honorarios Marriott	(136.009)	(555.556)

Las mencionadas partidas están asociados a gastos de licencia, gerenciamiento, publicidad corporativa y otros gastos de la relación comercial detallada en la Nota 1.2.

Nota 12 - Hechos posteriores

No hay hechos posteriores que afecten la situación financiera, los resultados operativos ni los flujos de fondos de la Sociedad.