

Tonosol S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe
de auditoría independiente

Tonosol S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

Señores
Directores y Accionistas de
Tonosol S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Tonosol S.A. (la Sociedad) expresados en dólares estadounidenses que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 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 2021, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

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

Asuntos 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.

Evaluación de empresa en marcha

Tal como se detalla en la Nota 1.2 en diciembre 2020 se produjo el traspaso del 100% del paquete accionario de la Sociedad a un nuevo Grupo inversor. El nuevo Grupo inversor resolvió realizar cambios en la operación de la Sociedad, los cuales incluyeron que en el inmueble padrón 414.697 deje de operar el hotel Sheraton, pasando a ser arrendado a otra empresa perteneciente al mismo Grupo económico.

Con el cambio operativo anterior, y tal como se detalla en la Nota 4, la Dirección de la Sociedad ha evaluado los eventos o condiciones que podrían generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como una empresa en marcha, habiendo identificado el capital de trabajo negativo y sus obligaciones exigibles en el próximo ejercicio como posibles indicadores. La capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones depende sustancialmente de las acciones que la Dirección y Gerencia tomen para tener una liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones actuales y futuras.

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

- el contrato de arrendamiento del inmueble padrón 414.697celebrado con una sociedad perteneciente al nuevo Grupo inversor,
- la cesión de flujos de fondos de contratos de otras empresas del Grupo para el pago de las Obligaciones Negociables (Nota 20),
- la expresa voluntad del accionista de seguir asistiendo financieramente a la Sociedad si fuera necesario (en forma directa o a través de partes vinculadas) y de no hacer exigible en el corto plazo las obligaciones que Tonosol S.A. mantiene con el Grupo al 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

Deterioro del valor de inmuebles

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

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

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

Como se detalla en la Nota 3.18, las estimaciones realizadas por la Sociedad en relación al deterioro de sus inmuebles constituyen un juicio relevante en la preparación de los estados financiero, y debido al alto grado de juicio aplicado en la realización de procedimientos de auditoría 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 y la consistencia matemática de la valoración y/u otros cálculos significativos.
- Hemos analizado los supuestos clave empleados por los expertos de la administración, y nuestros expertos realizaron análisis de sensibilidad de los valores recuperables y cotejado los mismos 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.

31 de marzo de 2022



Daniel Re
Socio, Deloitte S.C.



Tonosol S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021

(expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	200.867	1.373.053
Deudores comerciales	6	2.645.350	333.747
Otras cuentas por cobrar	7	230.829	224.291
Inventario		14.915	6.281
Total del activo corriente		3.091.961	1.937.372
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	8	19.670.369	20.371.598
Propiedades de inversión	10	19.893.923	20.558.479
Total del activo no corriente		39.564.292	40.930.077
Total de activo		42.656.253	42.867.449
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	11	769.190	1.122.935
Deudas financieras	12	652.542	654.167
Otras cuentas por pagar	13	6.311.695	6.342.860
Total del pasivo corriente		7.733.427	8.119.962
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	12	18.800.000	19.400.000
Impuesto diferido	17	4.856.360	4.308.733
Total del pasivo no corriente		23.656.360	23.708.733
Total de pasivo		31.389.787	31.828.695
Patrimonio	15		
Capital		29.754.818	29.754.818
Reserva legal		1.119.887	1.119.887
Reserva voluntaria		348.512	348.512
Otras reservas		(9.848.133)	(9.848.133)
Resultados acumulados		(10.108.618)	(10.336.330)
Total de patrimonio		11.266.466	11.038.754
Total de pasivo y patrimonio		42.656.253	42.867.449

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ingresos de actividades ordinarias	14	6.104.906	3.260.209
Depreciaciones		(1.374.753)	(1.435.815)
Intereses perdidos	12	(1.288.428)	(1.311.092)
Retribuciones y cargas sociales		(930.931)	(2.982.868)
Gastos de venta		(324.729)	(661.458)
Costo de comestibles y bebidas		(178.450)	(198.783)
Licencias Marriott International		(103.468)	(113.574)
Reparación y mantenimiento		(132.886)	(257.476)
Impuestos nacionales		(255.680)	(285.380)
Publicidad		(42.842)	(106.987)
Honorarios		(286.621)	(362.801)
Comisiones tarjeta de crédito		(19.779)	(59.533)
Programa fidelidad		(6.976)	(20.555)
Seguros		(45.702)	(107.604)
Otros resultados		(364.017)	(513.891)
Diferencia de cambio		29.224	100.043
Resultado antes de impuestos a la renta		778.868	(5.057.565)
Impuesto a la renta	17	(551.156)	(1.432.282)
Resultado del ejercicio		227.712	(6.489.847)

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Tonosol S.A.

Estado del resultado integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(expresados en dólares estadounidenses)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Resultado del ejercicio	227.712	(6.489.847)
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u>227.712</u>	<u>(6.489.847)</u>

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		778.868	(5.057.565)
Ajustes			
Depreciación de propiedades, planta y equipo, intangibles y propiedad de inversión	8, 9 y 10	1.374.753	1.435.815
Intereses perdidos		1.288.428	1.311.092
Deterioro de deudores comerciales	6	232.158	143.889
Resultado de operaciones antes de cambios en los rubros operativos		3.674.207	(2.166.769)
Variación de rubros operativos			
Deudores comerciales		(2.543.761)	870.854
Otras cuentas por cobrar		(6.538)	490.527
Inventario		(8.634)	41.138
Acreeedores comerciales		(353.548)	(971.488)
Otras cuentas por pagar		(34.891)	5.141.452
Efectivo proveniente de actividades operativas		726.835	3.405.714
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(8.968)	(98.214)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(8.968)	(98.214)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pagos de capital de deudas financieras	12	(600.000)	(2.416)
Pago de intereses	12	(1.290.053)	(1.300.000)
Variación préstamo de accionistas	12	-	(1.754.804)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(1.890.053)	(3.057.220)
Variación en el flujo neto de efectivo		(1.172.186)	250.280
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		1.373.053	1.122.773
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		200.867	1.373.053

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

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 2021

(expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas				Resultados acumulados	Total del patrimonio
	Capital	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 ejercicio						
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	(6.489.847)	(6.489.847)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	29.754.818	1.119.887	348.512	(9.848.133)	(10.336.330)	11.038.754
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

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

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 2021

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 31 de marzo de 2022, y serán sometidos a aprobación de los órganos volitivos de la misma.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

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.

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 2021.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2021

- En agosto de 2020 el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su aplicación anticipada. El objetivo de estas modificaciones es proporcionar a las entidades soluciones prácticas para tratar los efectos de la transición de la tasa de interés LIBOR a tasas de referencia alternativas, cuando generan cambios en los flujos de efectivo contractuales o en las relaciones de cobertura. Las modificaciones emitidas tienen lugar en las siguientes áreas clave:
 - Activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamientos: Se emitió una solución práctica para los activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado, que se vean modificados como consecuencia directa de la reforma de las tasas de interés de referencia interbancarias. Como solución práctica, el IASB establece que no se traten estas modificaciones de acuerdo con el tratamiento que establece NIIF 9 para las modificaciones de los flujos contractuales, sino que se aplique el tratamiento que se indica en dicha norma para los activos y pasivos a tasa variable. Este tratamiento comprende la reestimación prospectiva de estos instrumentos financieros a la tasa de interés efectiva actualizada. Para ello, se exige que la modificación sea consecuencia directa de la reforma de tasas y la base utilizada para determinar los flujos de efectivo sea económicamente equivalente a la base inmediata anterior al reemplazo de la tasa. Para los pasivos por arrendamientos actualizados en función a una tasa que está siendo reemplazada por una tasa alternativa, se propone un tratamiento similar.
 - Coberturas: El IASB emitió soluciones prácticas adicionales a las emitidas en la parte 1, de tal manera que la reforma de la tasa de interés de referencia no genere la interrupción de la contabilidad de cobertura ni la designación de una nueva relación de este tipo. Son las relaciones de cobertura (y la documentación relacionada) que deben modificarse para reflejar los efectos en i) la partida cubierta, ii) el instrumento de cobertura, y iii) el riesgo cubierto. Cualquier ajuste de valuación resultante de las modificaciones se reconoce como parte de la ineficacia.
 - Revelación: Se requiere información que permita al usuario comprender la naturaleza y alcance de los riesgos a los que está expuesta la entidad y la manera en que se gestionan dichos riesgos, generados por la reforma de las tasas de interés de referencia interbancarias. También se requiere informar sobre el progreso y gestión de la transición a las tasas de referencia alternativas.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La Dirección de la Sociedad no ha definido la tasa que sustituirá a la LIBOR en los contratos de financiamiento. No obstante ha analizado el posible impacto que podría tener en caso de sustituir la tasa LIBOR por otra tasa de mercado de referencia ampliamente aceptada, habiendo estimado que con los valores de tasas vigentes a diciembre 2021, los flujos de la Sociedad con sus acreedores financieros no tendrían cambios significativos.

- Modificación a la NIIF 16: recursos prácticos para las concesiones de renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021. Esta norma no tuvo impacto en los estados financieros en virtud que la Sociedad no presentó este tipo de situaciones.

Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas:

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables para los ejercicios anuales que comiencen después del 31 de diciembre de 2021 y la aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Sociedad no ha adoptado anticipadamente las mismas en la preparación de estos estados financieros.

- NIIF 17 Contratos de seguros, efectiva para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- 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 NIIF 3, Referencias al marco conceptual.
- Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 1, Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes para los ejercicios que inicien el 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos financieros en relación a la evaluación de refinanciamiento de pasivos para los ejercicios que inicien el 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 41 Activos biológicos en relación a la coherencia con los requerimientos de la NIIF 13 Mediciones a valor razonable para los ejercicios que inicien el 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 8 Definición de estimaciones contables efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1, Revelación de políticas contables efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 16, Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de la misma transacción efectivas para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.

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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.3 Criterios generales de valuación

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

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

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 = \$ 44,695 al 31 de diciembre de 2021 y US\$ 1 = 42,34 al 31 de diciembre de 2020), 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.

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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Deterioro de activos financieros

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.
--

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.

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 transfiere 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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Instrumentos de capital

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

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

Pasivos financieros

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

Baja de pasivos financieros

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

3.9 Propiedades, planta y equipo e intangibles

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

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

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 informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

3.11 Arrendamientos

La Sociedad como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12 Propiedades de inversión

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

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

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

	<u>Años</u>
Terrenos	-
Edificios	50

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

3.13 Impuesto a la renta

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

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

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

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

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

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

3.14 Determinación del beneficio

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

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

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

Durante el ejercicio 2021 se realizaron pagos por activos de propiedad planta y equipo adquiridos en el ejercicio y ejercicios anteriores por US\$ 8.968 (US\$ 98.213 durante el ejercicio 2020).

3.16 Reconocimiento de ingresos

Actividad hotelera:

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

Arrendamiento de inmuebles:

El ingreso por proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Dado que el único contrato en el cual la Sociedad operar como arrendador fue firmado el 29 de diciembre de 2020, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 no se han reconocido ingresos por 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 2021 y 2020 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. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

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

La determinación del valor recuperable del inmueble clasificado como propiedad, planta y equipo fue basada en base a tasación realizada por la firma "Tasar", tasadores independientes a la Sociedad, 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.

Empresa en marcha:

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

3.19 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 2021, son similares a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Nota 4 - Contexto operacional y planes de la Dirección

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.

La Dirección de Sociedad estima mantener activa la operación hotelera llevada adelante en el hotel Aloft, estimándose una recuperación paulatina de las actividades durante el ejercicio 2022.

La Dirección de la Sociedad ha evaluado los eventos y condiciones que podrían generar dudas sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como una empresa en marcha, habiendo identificado el capital de trabajo negativo y sus obligaciones exigibles en el próximo ejercicio como posibles indicadores.

La Dirección de la Sociedad estima que producto del acuerdo de arrendamiento firmado en relación a el inmueble donde se encontraba operando el hotel Sheraton (Nota 1), conjuntamente con la cesión de contratos de otras empresas del Grupo económico a la cual pertenece (Nota 12), el compromiso expreso de sus partes vinculadas de no hacer exigibles los pasivos mantenidos por Tonosol S.A. y la posibilidad de obtener asistencia financiera de éstos en caso de ser necesaria, se podrá hacer frente a las obligaciones exigibles en los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. En consecuencia, la Sociedad concluye que es adecuada la aplicación del supuesto de empresa en marcha, constituyendo éste el principal juicio significativo empleado por la Dirección en la elaboración de los presentes estados financieros.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

	US\$	
	2021	2020
Efectivo moneda nacional	13.723	7.018
Efectivo moneda extranjera	8.440	7.604
Banco moneda nacional	31.381	722.588
Banco moneda extranjera	147.323	635.843
	200.867	1.373.053

Nota 6 - Deudores comerciales

	US\$	
	2021	2020
Deudores por arriendo de inmuebles (Nota 21)	2.511.021	-
Deudores por actividad hotelera	502.484	471.944
Documentos a cobrar	2.200	-
Previsión para deudores incobrables	(370.355)	(138.197)
	2.645.350	333.747

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

La antigüedad de los deudores comerciales es la siguiente:

	US\$	
	2021	2020
A vencer		
Corriente	2.785.175	175.924
Vencidos		
Vencidos 0-30 días	53.600	15.751
Vencido 31-120 días	18.422	23.859
Vencido más de 120 días	158.508	256.410
Provisión por deudores incobrables	(370.355)	(138.197)
Total	2.645.350	333.747

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\$	
	2021	2020
Saldo inicial	138.197	18.725
Cargos del ejercicio	232.158	143.889
Usos de la provisión	-	(24.417)
Saldo final	370.355	138.197

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

Nota 7 - Otras cuentas por cobrar

	US\$	
	2021	2020
Créditos fiscales	170.096	153.388
Fondos de garantía (*)	22.556	62.883
Créditos diversos y anticipos	38.177	8.020
	230.829	224.291

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Nota 8 - Propiedades, planta y equipo

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

	Inmuebles (Tierras)	Inmuebles (Mejoras)	Muebles y útiles	Vehículos	Máquinas y equipos	Total
Costo						
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4.840.169	48.577.694	11.882.717	53.030	8.238.363	73.591.973
Adiciones	-	-	76.663	-	21.551	98.214
Reclasificación a propiedad de inversión	(1.113.840)	(33.044.850)	-	-	-	(34.158.690)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3.726.329	15.532.844	11.959.380	53.030	8.259.914	39.531.497
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
Depreciación acumulada						
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	13.634.675	10.305.276	14.266	7.421.250	31.375.467
Depreciación anual	-	975.205	273.467	16.647	125.429	1.390.748
Ajuste	-	-	-	(3.912)	-	(3.912)
Reclasificación a propiedad de inversión	-	(13.602.404)	-	-	-	(13.602.404)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	1.007.476	10.578.742	27.001	7.546.679	19.159.899
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
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	3.726.329	14.218.656	1.124.371	12.052	588.961	19.670.369
Valor neto al 31 de diciembre de 2020	3.726.329	14.525.367	1.380.638	26.029	713.235	20.371.598

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 9 - Intangibles

El detalle y evolución de los intangibles es el siguiente:

	Software	Total
Costo		
Saldo al 31 de diciembre de 2019	153.459	153.459
Adiciones	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	153.459	153.459
Adiciones	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	153.459	153.459
Depreciación acumulada		
Saldo al 31 de diciembre de 2019	108.392	108.392
Depreciación anual	45.067	45.067
Saldo al 31 de diciembre de 2020	153.459	153.459
Depreciación anual	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	153.459	153.459
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	-	-
Valor neto al 31 de diciembre de 2020	-	-

Nota 10 - Propiedades de inversión

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

	Terreno	Inmuebles (Mejoras)	Total
Costo			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	-
Transferencias de propiedades, planta y equipo	1.113.840	33.044.850	34.158.690
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.113.840	33.044.850	34.158.690
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1.113.840	33.044.850	34.158.690
Depreciación acumulada			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	-
Transferencias de propiedades, planta y equipo	-	13.602.404	13.602.404
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	13.602.404	13.602.404
Depreciación anual	-	664.556	664.556
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	14.266.960	14.266.960
Valor neto al 31 de diciembre de 2021	1.113.840	18.780.083	19.893.923
Valor neto al 31 de diciembre de 2020	1.113.840	19.442.446	20.558.479

En función del contrato de arrendamiento del inmueble padrón 414.697 (donde anteriormente operaba el hotel Sheraton) detallado en la Nota 1.2, la Sociedad revisó durante el ejercicio 2020 el uso del inmueble y clasificó el mismo como propiedad de inversión producto de que cumple los requerimientos detallados en la Nota 3.12. En tal sentido la Sociedad transfirió el activo de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión al cierre del ejercicio 2020.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 fue estimado en US\$ 47.438.042 (US\$ 43.500.000 al 31 de diciembre de 2020). 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 - Acreeedores comerciales

Corto plazo

	US\$	
	2021	2020
Proveedores plaza	769.190	1.107.884
Proveedores por obra	-	15.051
	769.190	1.122.935

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\$	
	2021	2020
Obligaciones negociables	652.542	654.167
	652.542	654.167

Largo plazo

	US\$	
	2021	2020
Obligaciones negociables	18.800.000	19.400.000
	18.800.000	19.400.000

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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

Tal como se detalló anteriormente, el programa prevé un año de gracia, habiendo vencido la primer cuota de amortización el 17 de junio de 2021, mientras que el primer pago de intereses fue realizado con fecha 17 de junio de 2020.

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

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

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

- La falta de pago en la fecha de pago correspondiente de cualquier importe correspondiente al pago de capital o intereses bajo las Obligaciones Negociables siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 30 (treinta) días corridos siguientes a la fecha de pago que se trate.
- Que, al cierre de cualquier ejercicio, Tonosol incumpla cualquiera de los siguientes ratios financieros y que y dicha situación no fuera remediada en un plazo de 60 días corridos desde la fecha en que se hubiera verificado la violación del Ratio Financiero correspondiente:
 - i) Valor de Tasación de Hipotecas / Circulante de las Obligaciones Negociables bajo el Programa menor a 1
 - ii) “Ratio de Garantía” (Créditos de contrato de arrendamiento a percibirse en los 12 meses siguientes / Servicio de deuda de los 12 meses siguientes) sea menor a 1.
- Se trabé sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor, un embargo genérico, específico, como consecuencia de uno o más reclamos contra Tonosol S.A. que superara la suma de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y tal medida no se levantara dentro de los 90 (noventa) días hábiles “judiciales” de haber sido legalmente notificada al Emisor.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Sociedad Representante, a las bolsas de valores o al Banco Central del Uruguay hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes,
- Que Tonosol S.A. presentara incumplimientos con:
 - i) Pagos, ya sea como obligado principal o como garante (excepto bajo las Obligaciones Negociables), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior (en conjunto) a US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón).
 - ii) Cualquier término y condición que evidencie algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables) por una suma superior a 1.000.000,00 (dólares estadounidenses un millón con 00/100) siempre que dicho incumplimiento haya determinado la exigibilidad de dicho endeudamiento
 - iii) Fuera obligado (fuera de los casos en que dicha obligación resulte del mero pasaje del tiempo o ante el requerimiento que se le curse al Emisor para que convierta deuda en capital) a recomprar o pagar cualquier deuda de forma anticipada a su vencimiento, siempre que la misma supere la suma de 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón).
- En caso que la ley vigente lo admitiere, la solicitud (ya sea por parte del Emisor o de cualquier tercero) de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización del Emisor, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización de dicha sociedad.
- Que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor, o en su condición financiera, o propiedades tomada en su conjunto y siempre que se acreditara indubitadamente que dicho cambio determinará la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de Capital o Intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables en sus respectivos vencimientos.
- Que Tonosol S.A. enajene a cualquier título bienes del activo (fuera de aquellos enajenados para su posterior reposición en un plazo máximo de 120 días corridos desde su enajenación como parte de la actividad habitual y profesional) por más de US\$ 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón), en una o más operaciones, en un año calendario, sin la autorización de la Asamblea de Titulares.
- Que cualquier suma en carácter de capital o intereses bajo cualquier Serie del Programa se vuelva exigible anticipadamente.
- Que el Emisor incumpla otras obligaciones materiales contenidas en el Documento de Emisión y/o el Fideicomiso de Garantía o en cualquiera de los documentos del Programa de Emisión y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados.

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

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

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

2. Conciliación de deudas financieras

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

	US\$	
	2021	2020
Saldo inicial	20.054.167	20.040.061
Pago de capital	(600.000)	-
Pago de intereses	(1.290.053)	(1.300.000)
Pago de otras deudas financieras	-	(2.416)
Intereses devengados	1.288.428	1.301.781
Ajuste (*)	-	14.741
	19.452.542	20.054.167

(*) La Sociedad ha resuelto ajustar como parte de los resultados del ejercicio 2020 los costos de emisión así como la prima recibida al momento de la emisión.

3. Vencimiento de deuda no corriente

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

	Entre 2 y 3 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
Obligaciones Negociables	2.200.000	3.000.000	13.600.000	18.800.000

Valor razonable

El valor razonable de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 fue estimado en el siguiente importe:

	Valor razonable en US\$	Nivel
Obligaciones negociables	19.549.805	1*

(*) Corresponde a la cotización al 31 de diciembre de 2021 según la Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA).

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable del pasivo financiero no difería sustancialmente de su valor contable.

Nota 13 - Otras cuentas por pagar

	US\$	
	2021	2020
Deuda con accionistas (*)	5.936.295	5.342.272
Provisiones varias y otras deudas	42.893	176.875
Provisiones por beneficios sociales	137.079	99.527
Adelantos de clientes	125.865	55.304
Remuneraciones al personal y cargas sociales	69.563	651.530
Convenio a pagar	-	17.352
	6.311.695	6.342.860

(*) Deuda con accionistas

Las deudas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a pagos realizados por los nuevos accionistas de la Sociedad, la obligación no tiene fecha de vencimiento ni tasa de interés pactada.

Nota 14 - Ingresos de actividades ordinarias

	US\$	
	2021	2020
Arrendamiento de inmueble	4.000.907	-
Venta de habitaciones	1.340.947	2.472.304
Venta de comestibles y bebidas	574.138	641.051
Venta de departamentos menores	33.581	92.204
Otros ingresos	155.333	54.650
	6.104.906	3.260.209

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 2021 (mismo importe para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020), equivalente a ambos años US\$ 29.754.818.

Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 2020

No hubo movimientos patrimoniales en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 16 - Posición en monedas diferentes a la funcional

	2021		2020	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Efectivo y equivalentes	1.455.314	32.561	30.879.497	729.448
Deudores comerciales	182.937	4.093	480.086	11.339
Otras cuentas por cobrar	9.114.070	203.917	5.279.122	121.335
	10.752.321	240.571	36.638.705	862.122
Pasivos				
Acreedores comerciales	(4.552.409)	(101.855)	(13.388.416)	(316.212)
Otras cuentas por pagar	(11.280.705)	(252.393)	(16.792.637)	(396.614)
	(15.833.114)	(354.248)	(30.181.053)	(712.826)
Posición neta	(5.080.793)	(113.677)	6.457.652	149.296

Nota 17 - Impuesto a la renta e impuesto diferido

17.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en resultados

Concepto	US\$	
	2021	2020
Impuesto a la renta corriente	(3.529)	-
Impuesto a la renta diferido	(547.627)	(1.432.282)
Impuesto a la renta	(551.156)	(1.432.282)

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

Concepto	US\$	
	2021	2020
Resultado antes de impuestos	778.868	(5.057.565)
Impuesto según la tasa aplicable (25%)	194.717	(1.264.391)
Ajustes realizados a la utilidad contable:		
Impuestos y sanciones	11	112
Gastos no deducibles	152.736	388.275
Publicidad	902	14.806
Rentas no gravadas	(24.413)	(1.577)
Diferencia de índices en propiedad, planta y equipo	404.385	1.608.619
Diferencia de cambio	(367.012)	34.250
Pérdidas no activadas	360.413	828.637
Otros ajustes fiscales	170.582	(176.449)
Pérdida por impuesto a la renta	551.156	1.432.282

17.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido han sido compensados.

Concepto	US\$	
	2021	2020
Activo por impuesto diferido	57.843	22.594
Pasivo por impuesto diferido	(4.914.203)	(4.331.327)
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.856.360)	(4.308.733)

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

17.4 Movimientos durante el ejercicio de las diferencias temporarias

Originado por:	2020	Cargo a Resultados	2021
	Propiedad, planta y equipo	(4.331.327)	269.851
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)

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

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

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

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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.

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 2021 y 2020, 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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

Nota 21 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$	
	2021	2020
Arrendamientos Master Mind S.A.S	2.511.021	-
Previsión por deterioro	(167.122)	-
Deuda con accionistas	(5.936.295)	(5.342.272)
Honorarios a pagar Marriott	(568.708)	(707.238)

Transacciones con partes relacionadas:

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se registraron transacciones con partes vinculadas por los siguientes montos:

	US\$	
	2021	2020
Arrendamiento de inmuebles	4.000.907	-
Honorarios Marriott	(132.824)	(757.767)
Deterioro de cuentas comerciales por cobrar	(167.122)	-

Los arrendamiento 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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Deuda financiera	19.452.542	20.054.167
Efectivo y equivalentes	200.867	1.373.053
Deuda neta	19.251.675	18.681.114
Patrimonio	11.266.466	11.038.754
Deuda neta sobre patrimonio	171%	169%

22.2 Riesgo de tasa de cambio

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

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización del peso uruguayo

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

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

Análisis de sensibilidad

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

	<u>Efecto en resultados y patrimonio</u>
Apreciación del 4% del peso respecto al dólar	5.172 (pérdida)
Depreciación del 8% del peso respecto al dólar	8.288 (ganancia)

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 en los resultados ni en el patrimonio de la Sociedad en virtud de que la Sociedad estaría por debajo de la tasa mínima detallada en la Nota 12.

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 informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 gerenciamiento 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.

Dado que durante el ejercicio 2020, los resultados de la Sociedad correspondieron íntegramente a la operación hotelera, en tal sentido, la Dirección y Gerencia de la Sociedad habían evaluado el rendimiento de las operaciones considerando al conjunto de las mismas con un único segmento de negocios. Considerando lo indicado anteriormente, no se incluye información por segmento en dicho ejercicio.

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.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 Hotelaría, ningún cliente individual contribuyó con el 10 por ciento o más a las ventas de la Sociedad en 2021 ni 2020.

	Hotelaría	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	(196.895)	(167.122)	-	(364.017)
Diferencia de cambios	-	-	29.224	29.224
Resultado antes de impuestos	(705.408)	2.999.848	(1.515.572)	778.868

Nota 24 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad.

El informe fechado el 31 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

