

## **TONOSOL S.A.**

Estados financieros intermedios condensados  
correspondientes al período de nueve meses finalizado  
el 30 de setiembre de 2023 e Informe de Compilación.

## **TONOSOL S.A.**

Estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023 e Informe de Compilación.

### ***Contenido***

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

## INFORME DE COMPILACION

Señores del Directorio de:  
TONOSOL S.A.

He compilado los Estados Financieros intermedios condensados de Tonosol S.A. que se adjuntan, dichos estados comprenden el estado de situación financiera intermedia condensada al 30 de setiembre de 2023, los correspondientes estados intermedios del resultado integral condensados, de flujos de efectivo intermedio condensados y de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado correspondientes al período de nueve meses finalizado en esa fecha y las notas de políticas contables significativas y otras explicativas a los estados financieros intermedios condensados por el periodo de nueve meses.

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

La compilación de estados contables es el trabajo del profesional destinado a presentar en forma de estados contables la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados contables intermedios condensados representa las afirmaciones de la Dirección de Tonosol S.A.

No se ha auditado ni revisado los estados contables que se acompañan, por consiguiente, no expreso opinión alguna de ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

Montevideo, Uruguay  
30 de octubre de 2023

Laura Oliveira Mattos  
Contadora Pública  
C.J.P.P.U. 56255

LAURA  
OLIVEIRA  
MATTOS  
HOZWERT



Firmado  
digitalmente por  
LAURA OLIVEIRA  
MATTOS HOZWERT  
Fecha: 2023.10.31  
14:14:52 -03'00'

## **Tonosol S.A.**

### **Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023**

#### **Nota 1 - Información básica sobre la empresa**

##### **1.1 Naturaleza jurídica**

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

##### **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 9, Tonosol S.A. ha emitido Obligaciones Negociables, de acuerdo con la autorización emitida por el Banco Central del Uruguay, listadas en la Bolsa de Valores de Montevideo.

#### **Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados**

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

## Nota 3 - Principales políticas contables

### 3.1 Bases de preparación

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

### 3.2 Políticas contables significativas

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

### 3.3 Activos y pasivos en moneda extranjera

Los rubros de activos y pasivos denominados en diferente a la moneda funcional fueron convertidos al tipo de cambio vigente al cierre del periodo (US\$ 1 = \$ 38,556 al 30 de setiembre de 2023 y US\$ 1 = \$ 40,071 al 31 de diciembre de 2022).

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

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

### 3.4 Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

### 3.5 Uso de estimaciones

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



La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado aspectos tales como el valor de sus inmuebles. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados.

#### Deterioro del valor inmuebles

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

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

La Sociedad ha obtenido tasaciones realizadas por expertos independientes a la Sociedad durante el ejercicio 2022, las cuales arrojan valores razonables que exceden ampliamente los valores netos contables de los activos.

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

#### Nota 4 - Contexto operacional actual 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 8, en diciembre 2020, la Sociedad ha renegociado determinadas cláusulas de su programa de Obligaciones Negociables dentro de las cuales se encuentran las garantías proporcionadas por la Sociedad a los tenedores de las Obligaciones. Producto de dicha negociación, Tonosol S.A. ha sustituido las garantías otorgadas originalmente por cesión de cobranzas de tarjetas de crédito, por la cesión de créditos derivados de contratos de arrendamientos de otras empresas del nuevo Grupo económico al cual pertenece.

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

La Sociedad cuenta con el compromiso expreso de sus partes vinculadas de no hacer exigibles los pasivos mantenidos por Tonosol S.A. y la posibilidad de obtener asistencia financiera de éstos en caso de ser necesario, en función de lo anterior la Dirección concluye que podrá hacer frente a las obligaciones exigibles en los 12 meses posteriores al cierre del período finalizado el 30 de setiembre de 2023.

#### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

	US\$	
	30.09.2023	31.12.2022
Efectivo moneda nacional	10.366	7.479
Efectivo moneda extranjera	2.056	7.547
Banco moneda nacional	55.226	29.251
Banco moneda extranjera	126.378	122.247
	<b>194.026</b>	<b>166.524</b>

## Nota 6 - Deudores comerciales

	US\$	
	30.09.2023	31.12.2022
Deudores por arriendo de inmuebles	6.926.377	5.150.394
Deudores por actividad hotelera	450.143	540.158
Documentos a cobrar	-	-
Previsión para deudores incobrables	(545.299)	(430.290)
	<u>6.033.220</u>	<u>5.260.260</u>

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023, la Sociedad ha reconocido pérdidas asociadas a la estimación del deterioro de cuentas por cobrar por US\$ 115.009 (incluye cargo con partes relacionadas informada en la Nota 12).

## Nota 7 - Propiedades, planta y equipo

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023, la Sociedad ha realizado compras de activos de propiedad, planta y equipo por US\$ 2.860 (US\$ 6.590, por el período finalizado el 30 de setiembre de 2022, correspondiente a muebles y útiles).

La amortización del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023, ascendió a US\$ 474.766 (US\$ 534.012, por el período finalizado el 30 de setiembre de 2022).

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

## Nota 8 - Propiedades de inversión

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023, la Sociedad no ha realizado compras de activos de propiedades de inversión (en el período finalizado el 30 de setiembre de 2022 tampoco hubo compras).

La amortización del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023, ascendió a US\$ 498.417 (mismo importe por el período finalizado el 30 de setiembre de 2022).

No se han registrado bajas ni deterioro de activos de propiedades de inversión en los períodos finalizados de 30 de setiembre de 2023 y 2022.

## Nota 9 - Deudas financieras

### Corto plazo

	US\$	
	30.09.2023	31.12.2022
Obligaciones negociables	1.500.312	1.050.916
	<u>1.500.312</u>	<u>1.050.916</u>

### Largo plazo

	US\$	
	30.09.2023	31.12.2022
Obligaciones negociables	17.200.000	17.800.000
	<u>17.200.000</u>	<u>17.800.000</u>

La Sociedad estima que el valor razonable de sus pasivos por Obligaciones Negociables no difiere sustancialmente del valor contable.

## 1. Obligaciones Negociables (O.N.)

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

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

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

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

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

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

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

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

El contrato de financiamiento será exigible por parte de los acreedores en caso de que se presente alguna de las situaciones detalladas en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 17 de diciembre de 2020 y producto del cambio de paquete accionario de la Sociedad mencionado en la Nota 1.b, 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 es en caso de ausencia del contrato hotelero con Marriot mencionado en la Nota 1.2.
- Se han producido cambios en las garantías otorgadas por la Sociedad, en la cual según el contrato original Tonosol S.A. había dado en garantía de las Obligaciones Negociables la cesión de los créditos por las ventas realizadas a través de los sellos VISA, Master Card y American Express. Dicha garantía fue sustituida por la cesión de contratos de arrendamientos a firmar por Master Mind S.A.S con terceros (empresa perteneciente a nuevo Grupo inversor, véase Nota 1.2) por el arriendo de locales y oficinas a ser ubicados en el inmueble donde anteriormente estaba el hotel Sheraton. Hasta tanto no se hayan celebrado los contratos de arriendo del mencionado inmueble, Master Mind S.A.S. cederá contratos de arriendo respecto de otros inmuebles comercializados por dicha Sociedad.

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

- Producto del cambio anteriormente detallado se modificó el covenant denominado "ratio de garantía", el cual actualmente se encuentra redactado de la siguiente forma: "que el cociente de dividir los créditos cedidos mencionados en el punto anterior y el servicio de duda 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.

## Nota 10 - Ingreso de actividades ordinarias

	US\$	
	30.09.2023	30.09.2022
Arrendamiento de inmueble	3.000.681	3.000.681
Venta de habitaciones	2.523.073	1.927.412
Venta de comestibles y bebidas	141.785	472.185
Venta de departamentos menores	5.833	24.334
Otros ingresos	64.902	76.974
	<b>6.085.175</b>	<b>5.567.932</b>

## Nota 11 - Patrimonio

### Capital Integrado

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

### Movimientos período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.

No hubo movimientos patrimoniales en el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023.

### 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 esta alcance el 20% del Capital integrado.

## Nota 12 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	US\$	
	30.09.2023	31.12.2022
Arrendamientos Master Mind S.A.S.	7.001.645	5.150.394
Previsión por deterioro	(420.953)	(370.355)
Deuda con accionistas	(7.093.242)	(6.629.099)
Honorarios a pagar Marriott	(384.948)	(363.187)

### Transacciones con partes relacionadas:

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023 se registraron transacciones con Marriott por los siguientes montos:

	US\$	
	30.09.2023	30.09.2022
Honorarios Marriott	(211.682)	(174.584)
Arrendamiento de inmuebles	3.000.681	3.000.681
Deterioro de cuentas comerciales por cobrar	(115.726)	(140.230)

El arrendamiento de inmuebles corresponde al alquiler del inmueble padrón N° 414.697, detallado en la Nota 1.2.

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

## Nota 13 - Hechos posteriores

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