

Zonamerica S.A.

Estados financieros correspondientes al
ejercicio finalizado el 30 de setiembre de
2019 e informe de auditoría independiente

Zonamerica S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

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
Zonamerica S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Zonamerica S.A. (la Sociedad), que incluyen el estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2019 y los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio 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 30 de setiembre de 2019, 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, tal como fueran emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría adoptadas por el Banco Central del Uruguay. 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.

Énfasis en ciertos asuntos

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la operativa que desarrolla la Sociedad se enmarca dentro de la operativa y estrategia comercial de la sociedad controlante. Como se revela en la Nota 20 a los estados financieros, la empresa realiza importantes transacciones y mantiene saldos con la sociedad controlante y otras subsidiarias de la misma.

Otras informaciones

La Dirección es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen la Memoria Anual por el ejercicio cerrado el 30 de setiembre de 2019 (pero no incluyen los estados financieros incluidos en dicha información ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual esperamos que nos sea proporcionada con posterioridad a la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye las otras informaciones y no expresamos ningún tipo de seguridad o conclusión sobre las mismas.

En relación a nuestra auditoría de estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, y al hacerlo, considerar si dicha información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en el curso de nuestra auditoría; o aparece significativamente errónea de alguna otra manera.

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 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 de 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.

26 de diciembre de 2019


Diego Mandía
 Socio, Deloitte & Touche ZF Ltda.



Zonamerica S.A.

Estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	4	57.033.214	59.547.117
Otras cuentas a cobrar	5	452.780	295.495
Inventarios	7	225.946	291.213
Deudores comerciales	8	314.633	123.545
Impuesto diferido	19	6.248.287	6.764.960
Total del activo no corriente		64.274.860	67.022.330
Activo corriente			
Activos disponibles para la venta		94.263	102.376
Otras cuentas a cobrar	5	18.803.496	16.300.297
Otros activos financieros	6	211.178	632.703
Inventarios	7	225.005	255.395
Deudores comerciales	8	1.716.811	3.054.422
Efectivo y equivalente de efectivo	9	686.122	331.388
Total del activo corriente		21.736.875	20.676.581
Total del activo		86.011.735	87.698.911
Pasivo y patrimonio			
Patrimonio			
	10		
Capital		30.133.586	30.133.586
Ajustes al patrimonio		3.245.402	3.245.402
Reservas		2.557.572	2.535.297
Resultados acumulados		16.582.961	16.542.505
Resultado del ejercicio		2.641.496	485.950
Total del patrimonio		55.161.017	52.942.740
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	11	16.799.872	18.782.062
Acreeedores comerciales	12	8.136.617	8.289.597
Otras deudas	13	58.378	-
Total del pasivo no corriente		24.994.867	27.071.659
Pasivo corriente			
Deudas financieras	11	2.355.343	3.792.335
Acreeedores comerciales	12	2.199.106	2.391.341
Otras deudas	13	1.301.402	1.500.836
Total del pasivo corriente		5.855.851	7.684.512
Total del pasivo		30.850.718	34.756.171
Total de pasivo y patrimonio		86.011.735	87.698.911

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

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado del resultado integral por el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos operativos	14	30.647.583	31.139.661
Costo de los servicios prestados	15	<u>(16.961.981)</u>	<u>(18.064.942)</u>
Resultado bruto		13.685.602	13.074.719
Gastos de administración y ventas	16	(7.267.484)	(8.954.765)
Otros ingresos y egresos	17	(999.905)	(477.949)
Resultados financieros	18	<u>(1.307.490)</u>	<u>(1.449.386)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		4.110.723	2.192.619
Impuesto a la renta	19	(1.469.227)	(1.706.669)
Resultado del ejercicio		2.641.496	485.950
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del ejercicio		2.641.496	485.950

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

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 (en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		4.110.723	2.192.619
Ajustes para reconciliar el resultado contable con el flujo de efectivo proveniente de actividades operativas			
Conceptos que no representan movimientos de efectivo			
Deterioro inventarios		-	106.446
Intereses perdidos	18	1.374.814	1.401.403
Amortizaciones	4	3.377.302	3.515.880
Deterioro obras en curso	17	342.166	148.547
Pérdida por deudores incobrables	8	441.097	68.565
		<u>9.646.102</u>	<u>7.433.460</u>
Cambios en los activos y pasivos			
Deudores comerciales		705.426	(805.618)
Otras cuentas a cobrar		960.373	1.010.417
Otros activos financieros		(5.128)	52.505
Inventarios		95.657	34.653
Deudas comerciales		(409.024)	(426.722)
Otras deudas		(1.085.497)	(176.410)
		<u>261.807</u>	<u>(311.175)</u>
Intereses pagados		(1.313.782)	(1.016.145)
Impuesto a la renta pagado		(866.371)	(1.389.499)
		<u>(2.180.153)</u>	<u>(2.405.644)</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas		<u>7.727.756</u>	<u>4.716.641</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Incorporación de propiedad, planta y equipo	4	(1.719.134)	(3.091.285)
Depósitos a plazo fijo		426.653	(494.319)
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	4	501.802	262.087
Efectivo aplicado a actividades de inversión		<u>(790.679)</u>	<u>(3.323.517)</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Cancelación de dividendos	10	-	(5.427.125)
Emisión de obligaciones negociables	11	-	11.643.914
Ingreso por nuevos préstamos	11	-	4.500.000
Cancelación de préstamos	11	(3.445.102)	(4.891.443)
Financiamiento de partes vinculadas		(3.137.241)	(7.300.403)
Efectivo aplicado a actividades financieras		<u>(6.582.343)</u>	<u>(1.475.057)</u>
Aumento / (Disminución) de efectivo		<u>354.734</u>	<u>(81.933)</u>
Efectivo al inicio		<u>331.388</u>	<u>413.321</u>
Efectivo al final		<u>686.122</u>	<u>331.388</u>

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

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos iniciales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reservas		-	-	2.381.333	-	2.381.333
Resultados no asignados		-	-	-	25.048.914	25.048.914
Saldos al 30 de setiembre de 2017		30.133.586	3.245.402	2.381.333	25.048.914	60.809.235
Resultado del ejercicio		-	-	-	485.950	485.950
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(8.352.445)	(8.352.445)
Reserva legal	10	-	-	153.964	(153.964)	-
Sub-totales		-	-	153.964	(8.020.459)	(7.866.495)
Saldos finales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reservas		-	-	2.535.297	-	2.535.297
Resultados no asignados		-	-	-	17.028.455	17.028.455
Saldos al 30 de setiembre de 2018		30.133.586	3.245.402	2.535.297	17.028.455	52.942.740
Resultado del ejercicio		-	-	-	2.641.496	2.641.496
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(423.219)	(423.219)
Reserva legal	10	-	-	22.275	(22.275)	-
Sub-totales		-	-	22.275	2.196.002	2.218.277
Saldos finales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reservas		-	-	2.557.572	-	2.557.572
Resultados no asignados		-	-	-	19.224.457	19.224.457
Saldos al 30 de setiembre de 2019		30.133.586	3.245.402	2.557.572	19.224.457	55.161.017

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

El Informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019

Nota 1 - Información general

1.1 Naturaleza jurídica

Zonamerica S.A. es una sociedad constituida en la República Oriental del Uruguay. El 100% de sus acciones pertenece a Zonamerica Ltd., una sociedad con acciones nominativas constituida el 1° de noviembre de 1991 bajo las leyes de Bahamas, con domicilio legal en Winterbotham Place, Malborough & Queen Street, P.O. Box N-3026 Nassau, Commonwealth of The Bahamas. La controladora final del grupo es America Real State International LLC.

1.2 Actividad principal

Su principal actividad económica es la explotación de una zona franca privada (denominada Zonamerica) establecida en el Departamento de Montevideo según resolución del Poder Ejecutivo del 16 de febrero de 1990. El plazo autorizado para la explotación vence en febrero de 2040. A partir de febrero de 2020, la Sociedad podrá gestionar la prórroga en el plazo autorizado.

La actividad desarrollada por la Sociedad se enmarca dentro de la operativa y estrategia comercial de la sociedad controlante. Ésta sociedad posee el 100% de las acciones de las sociedades Inversiones Zonamerica S.A., Montevideo Teleport International (MTI) S.A., Register of Companies S.A. e Itolem S.A., cuyas actividades se encuentran reguladas por las Leyes 15.921 y 19.566 (Leyes de zonas francas). Zonamerica S.A., en conjunto con éstas sociedades, lleva adelante el desarrollo del emprendimiento conocido como "Parque Zonamerica", a través celebración de contratos que permiten el otorgamiento de la calidad de usuarios de zona franca, la prestación de servicios de tecnología de la información, telecomunicaciones, suministro de agua y energía y otros servicios básicos, administración de inventarios, servicios gastronómicos, etc.

1.3 Emisión de Obligaciones Negociables

Tal como se indica en la Nota 11, la Sociedad ha emitido Obligaciones Negociables de acuerdo con la autorización emitida por el Banco Central del Uruguay, listadas en la Bolsa de Valores de Montevideo. Por tal motivo, la Sociedad se encuentra alcanzada por la normativa vigente en relación con las sociedades que emiten dichos instrumentos financieros, en particular la normativa emitida por el Banco Central del Uruguay.

1.4 Otros

Zonamerica Ltd. emite estados financieros auditados al 30 de setiembre de cada año.

Nota 2 - Base de preparación de los estados financieros condensados intermedios

2.1 Base contables

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

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

- Aplicación de Normas Internacionales de Información financiera nuevas y revisadas que son obligatorias para el ejercicio en curso.

Las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB entraron en vigencia para los ejercicios comenzados a partir del 1° de enero de 2018 y han sido aplicadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio fiscal:

- NIIF 9 - Instrumentos financieros. ⁽¹⁾
- NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes. ⁽²⁾
- NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión.
- Modificaciones a NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
- Modificaciones a las NIIFs – Mejoras anuales a las NIIFs Ciclo 2014 – 2016.
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado.

Del análisis realizado en relación con la aplicación de las nuevas normas y modificaciones no se identificó un impacto significativo en los presentes estados financieros de la Sociedad.

Las principales normas de aplicación a partir del presente ejercicio son las siguientes:

(1) NIIF 9 - Instrumentos financieros

Los requerimientos clave de la nueva norma, establecen básicamente que:

- Con relación a los activos; los mismos deben ser medidos en función del modelo de negocios de la entidad. En el caso de que dicho modelo implique el mantenimiento de activos con el propósito del cobro de los flujos contractuales (y que los mismos solo representen capital e intereses), serán medidos al costo amortizado. En el resto de los casos los activos serán medidos al valor razonable.
- Con relación a los pasivos; en el caso que los mismos sean medidos a valor razonable; los cambios en el valor atribuibles al riesgo de crédito propio deben ser imputados directamente a patrimonio.
- Con relación al deterioro de los activos; se requiera que se mida el mismo en base a un modelo de pérdidas esperadas; en oposición a lo establecido por la NIC 39 que requería aplicar un modelo de pérdida incurrida. En otras palabras; no será necesario esperar a que exista un evento de crédito para reconocer una pérdida por deterioro.

(2) NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Los requerimientos clave de la norma establecen un enfoque de cinco pasos a efectos del reconocimiento del ingreso según el siguiente detalle:

- 1) Identificar el contrato con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de performance establecidas en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Alocar el precio de la transacción en base a las obligaciones de performance establecidas en el contrato
- 5) Reconocer el ingreso cuando la entidad ha satisfecho la obligación de performance

Al comienzo del presente ejercicio económico las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- NIIF 16 – Arrendamientos. ⁽³⁾
- Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto.
- NIIF 17 – Contratos de seguros
- NIIF 10 y NIC 28 – Enmienda asociada a venta o contribución entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a las NIIFs – Mejoras anuales Ciclo 2015 – 2017
- CINIIF 23 – Tratamientos fiscales inciertos

La Sociedad no ha aplicado las anteriores normas en la preparación de los presentes estados financieros.

La principal norma emitida que aún no ha entrado en vigencia es la siguiente:

- (3) NIIF 16 – Arrendamientos.

Esta norma es de aplicación para ejercicios iniciados el 1° de enero de 2019 o con posterioridad.

Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

(a) *Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

(b) *Impacto de la contabilidad como arrendatario*

- (i) Arrendamientos operativos previos

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.
- Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

(a) Impacto de la contabilidad como arrendador

La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

La entidad no ha finalizado un análisis detallado del impacto de éstas normas sobre sus estados financieros.

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se resumen seguidamente. Las mismas han sido aplicadas, salvo cuando se indica lo contrario, en forma consistente con relación al ejercicio anterior.

3.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

La Dirección de la Sociedad entiende que el 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.

3.2 Criterios generales de valuación

Los estados financieros son preparados sobre la base de costos históricos en dólares estadounidenses, excepto por las cuentas en moneda diferente al dólar estadounidense.

Consecuentemente, salvo por lo expresado anteriormente, en relación con las cuentas en moneda diferente al dólar estadounidense, activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

3.3 Definición de capital a mantener

El concepto de capital adoptado es el de capital financiero.

Se ha considerado resultado del ejercicio a la diferencia que surge de comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades y otras partidas directamente imputadas al patrimonio.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valúan al valor razonable neto de la contrapartida recibida o por recibir y representa el monto a percibir por bienes y servicios proporcionados en el curso normal del negocio, neto de descuentos e impuestos relacionados con ventas.

La Sociedad reconoce ingresos por los siguientes conceptos:

Ingresos por contratos de usuario

Los contratos celebrados con clientes incluyen los ingresos por contrato de usuario directo e indirecto de zona franca. Los ingresos por contratos de usuario, son reconocidos bajo una base lineal durante el período establecido en el respectivo contrato celebrado con cada usuario.

Prestación de otros servicios

La Sociedad presta además otros servicios tales como: de agua potable, seguridad, limpieza y mantenimiento, por mantenimiento de áreas comunes, etc. Los ingresos derivados de los contratos de prestación de servicios son reconocidos en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño, de acuerdo con la NIIF 15.

Contratos de construcción

La Sociedad realiza obras de refacción o de mejoras en las oficinas o locales operan los usuarios de la zona franca (Obras adicionales), teniendo en cuenta los respectivos acuerdos celebrados con los mismos. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos con referencia al estado de terminación de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa, medidos con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de los costos del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del estado de terminación.

Las variaciones en los trabajos del contrato, los reclamos y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que se pueda medir confiablemente el importe y su recepción se considere probable. Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato. Los costos del contrato deben reconocerse como gastos del periodo en que se incurren.

Cuando exista la posibilidad de que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos, la pérdida estimada se reconoce como un gasto inmediatamente.

3.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

3.5.1 La Sociedad como arrendador

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros deben ser registrados como montos por cobrar al monto de la inversión neta de la Sociedad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros son distribuidos en los periodos contables a fin de reflejar una tasa regular de rendimiento constante en la inversión neta pendiente de la Sociedad con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y reconocidos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.5.2 La Sociedad como arrendatario

Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Sociedad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado consolidado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a ganancias o pérdidas, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Sociedad para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

Los pagos de arrendamientos operativos se reconocen como un gasto empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler de forma lineal, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

3.6 Costo por préstamos

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso percibido por la inversión temporal en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos cualificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

3.7 Impuesto a la renta

El cargo a resultados por impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto a pagar y del impuesto diferido.

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Impuesto a pagar

El impuesto a pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia neta como se reporta en el estado de resultado integral, ya que excluye rubros de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y rubros que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por impuesto a pagar es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha de cierre del ejercicio económico.

Impuesto diferido

El impuesto diferido es aquel que se espera sea pagadero o recuperable por las diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y por los valores de los mismos siguiendo los criterios fiscales utilizados en el cálculo de la renta gravable. El impuesto diferido es contabilizado utilizando el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida de que sea probable que habrá rentas gravadas disponibles en contra de las cuales, las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cada cierre de ejercicio económico y reducido en la medida de que no sea probable que suficiente renta gravada esté disponible en el futuro para permitir que todos, o parte de, los activos sean recuperables.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo y es cargado o acreditado en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas cargadas o acreditadas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio en la medida en que existan los saldos a los que dichas partidas se asocian.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados 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.

Tanto el impuesto a pagar como el diferido son reconocidos como gasto o ingresos en el estado de resultados, excepto cuando se relacionan con ítems que han sido acreditados o debitados directamente en patrimonio. En dicho caso el impuesto devengado se reconocería directamente en patrimonio.

En la Nota 19 se expone el detalle de la estimación realizada.

3.8 Propiedad, planta y equipo

Los bienes de propiedad, planta y equipo mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o para fines administrativos, se encuentran valuados al costo atribuido al 30 de setiembre de 2008, de acuerdo con las disposiciones de transición a Normas Internacionales de Información Financiera, menos las subsiguientes depreciaciones o pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo incluye, para aquellos activos calificables, los intereses de los préstamos financieros relacionados con la financiación en la etapa de construcción. Adicionalmente el costo de las mejoras que extienden la vida útil de los bienes o aumentan su capacidad productiva es activado. Los gastos de mantenimiento son cargados a resultados.

Las propiedades que son construidas para fines de administración, prestación de servicios, etc. son registradas al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye los honorarios profesionales y, en el caso de aquellos activos calificados, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Sociedad. Dichas propiedades se clasifican en las categorías apropiadas de propiedades, planta y equipo al momento de su culminación y cuando están listas para su uso pretendido. La depreciación de estos activos, igual que en el caso de los otros activos de propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso.

La depreciación de los edificios revaluados se carga a ganancias o pérdidas. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las ganancias acumuladas.

Los terrenos en propiedad no son depreciados.

La depreciación es cargada a fin de eliminar el costo o la valoración 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. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Se da de baja una partida de propiedad, planta y equipos al momento de su disposición o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre las ganancias por ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancias o pérdidas.

Las vidas útiles asignadas a los bienes de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

	<u>Años</u>
Edificios	40
Muebles y útiles y equipos	3-10
Vehículos	5
Infraestructura	3-10-25-40
Otros	5-10-25
Sistemas especiales de incendio, vigilancia, entre otros	10

3.9 Inventarios

Son valuados al menor entre su costo y su valor neto de realización. Este último se calcula como el precio estimado de venta menos los costos asociados a la venta. El criterio seguido para el ordenamiento de salidas es FIFO.

3.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

3.11 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Sociedad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en ganancias o pérdidas.

Activos financieros

Clasificación y medición de los 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/periodo.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2019 y 30 de setiembre de 2018.

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 30 de setiembre de 2018 y 30 de setiembre de 2019.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una previsión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

Con respecto a las cuentas comerciales por cobrar, 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.

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 el Grupo 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.

Pasivos financieros

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

- **Clasificación como pasivos o patrimonio**

Los instrumentos de pasivo o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de cualquier entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran al valor razonable del efectivo u otros recursos recibidos neto de los costos asociados a la emisión de los instrumentos de patrimonio.

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u “otros pasivos financieros”.

- **Otros pasivos financieros**

Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

3.12 Uso de estimaciones contables

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, por ejemplo, las relacionadas con la previsión para deudores incobrables, la previsión para obsolescencia de inventarios, las depreciaciones, el valor recuperable de los activos no corrientes y las provisiones. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

3.13 Definición de fondos adoptada para elaborar el estado de flujo de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo, a efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, incluye fondos disponibles en efectivo y depósitos a la vista y en bancos con vencimientos originales a plazos de tres meses o menos.

3.14 Información por segmentos.

La Dirección y la Gerencia de la Sociedad evalúan el rendimiento de las operaciones considerando al conjunto de las mismas como un único segmento de negocios. Considerando lo indicado anteriormente, en los presentes estados financieros no se incluye apertura de información por segmentos de negocios.

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
Valores brutos									
Saldos al 30.09.2017	5.360.224	47.206.131	33.691.148	1.149.709	1.862.812	1.595.486	2.768.589	2.159.828	95.793.927
Incorporaciones	-	3.000	47.321	31.625	201.208	181.990	48.227	2.475.538	2.988.909
Transferencias	-	255.148	468.117	42.651	-	474.803	(477.060)	(763.659)	-
Bajas	-	-	-	-	(73.770)	(42.934)	(80.503)	(1.304.786)	(1.501.993)
30 de setiembre de 2018	5.360.224	47.464.279	34.206.586	1.223.985	1.990.250	2.209.345	2.259.253	2.566.921	97.280.843
Incorporaciones	-	-	-	59.008	35.867	-	18.883	1.601.428	1.715.186
Transferencias	-	484.860	274.793	-	-	-	1.096.400	(1.856.053)	-
Bajas	-	-	-	-	(27.618)	-	-	(816.373)	(843.991)
30 de setiembre de 2019	5.360.224	47.949.139	34.481.379	1.282.993	1.998.499	2.209.345	3.374.536	1.495.923	98.152.038
Amortización acumulada									
Saldos al 30.09.2017	-	16.713.116	13.981.803	586.866	1.256.456	406.225	1.275.838	-	34.220.304
Amortización	-	1.340.703	1.319.879	219.311	139.961	309.592	186.434	-	3.515.880
Bajas	-	-	-	-	(2.458)	-	-	-	(2.458)
Ajustes	-	-	-	-	-	418.497	(418.497)	-	-
30 de setiembre de 2018	-	18.053.819	15.301.682	806.177	1.393.959	1.134.314	1.043.775	-	37.733.726
Amortización	-	1.350.976	1.220.532	230.345	115.309	315.989	144.152	-	3.377.303
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	7.795	-	7.795
30 de setiembre de 2019	-	19.404.795	16.522.214	1.036.522	1.509.268	1.450.303	1.195.722	-	41.118.824
Valores netos									
30 de setiembre de 2018	5.360.224	29.410.460	18.904.904	417.808	596.291	1.075.031	1.215.478	2.566.921	59.547.117
30 de setiembre de 2019	5.360.224	28.544.344	17.959.165	246.471	489.231	759.042	2.178.814	1.495.923	57.033.214

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

El total de las amortizaciones correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 fue de US\$ 3.377.303 (US\$ 3.515.880 al 30 de setiembre de 2018 respectivamente). Al Costo de los servicios prestados se imputaron US\$ 3.155.750 (US\$ 3.275.196 al 30 de setiembre de 2018) y a Gastos de administración y ventas US\$ 221.553 (US\$ 240.684 al 30 de setiembre de 2018 respectivamente).

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 se contabilizó una pérdida por deterioro de obras en curso de aproximadamente US\$ 340.000 (aproximadamente US\$ 150.000 al 30 de setiembre de 2018), la cual fue imputada a Otros ingresos y egresos.

La Sociedad mantiene una hipoteca sobre los padrones 418.619, 418.621 y 426.765 en garantía de préstamos bancarios (Nota 11).

El saldo de Obras en curso incluye los importes relacionados con las obras que se encuentran en proceso de construcción al cierre del ejercicio.

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	270.480	-
Otros	182.300	295.495
	<u>452.780</u>	<u>295.495</u>
Corriente		
Anticipo a proveedores	462.131	109.207
Partes relacionadas (Nota 20)	17.505.915	14.763.196
Seguros pago por adelantado	310.557	283.832
Anticipo de impuestos	37.281	889.615
Otros	487.612	254.447
	<u>18.803.496</u>	<u>16.300.297</u>

El saldo de Partes relacionadas está relacionado sustancialmente con la operativa de financiamiento y estrategia comercial establecidos por la sociedad controlante.

Nota 6 - Otros activos financieros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente		
Cuentas escrow (préstamo de BBVA)	26.570	-
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	116.941	138.384
Depósitos a plazo fijo	67.667	494.319
	<u>211.178</u>	<u>632.703</u>

Nota 7 - Inventarios

Corresponde a materiales y repuestos varios utilizados para el mantenimiento del parque tecnológico.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018 se contabilizó una pérdida, básicamente por motivos de obsolescencia, por un importe aproximado de US\$ 106.000.

Nota 8 - Deudores comerciales

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No corriente		
Documentos a cobrar (*)	314.633	123.545
	<u>314.633</u>	<u>123.545</u>
Corriente		
Cuenta corriente	1.969.958	3.441.567
Previsión deudores incobrables	(674.502)	(391.870)
Documentos a cobrar	519.310	140.875
Ingresos a devengar	(97.955)	(137.301)
Otros	-	1.151
	<u>1.716.811</u>	<u>3.054.422</u>

(*) Al 30 de setiembre de 2019 incluye documentos con vencimiento en setiembre de 2021 por aproximadamente US\$ 217.000 y con vencimiento en julio de 2022 por aproximadamente US\$ 80.000.

Al 30 de setiembre de 2018 incluye el saldo de un vale a cobrar por un capital de US\$ 185.317, a cancelar en 48 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de US\$ 4.437 (que incluyen un interés del 7% anual), cuyo primer vencimiento fue el 10 de junio de 2018. US\$ 123.545 de capital adeudado se incluyen como deuda no corriente y el resto como corriente.

Ingresos a devengar corresponde al saldo pendiente de devengar como resultado de ajustar la facturación anual de los usuarios indirectos que se realiza por adelantado.

El plazo promedio de cobro de los deudores comerciales en cuenta corriente es de 23 días. No se carga interés a los deudores comerciales.

La siguiente es la evolución de la previsión para deudores incobrables:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
SalDOS al inicio del ejercicio	(391.870)	(323.305)
Castigo de deudores	158.465	-
Constitución neta del ejercicio	(441.097)	(68.565)
SalDOS al cierre del ejercicio	<u>(674.502)</u>	<u>(391.870)</u>

Al determinar la recuperabilidad de los deudores comerciales, 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. La concentración del riesgo crediticio es limitada, dado que existe una base muy atomizada de la cartera y depósitos en garantía de los clientes.

La Dirección de la Sociedad estima que el valor registrado de sus créditos por cobrar no difiere sustancialmente de su valor razonable.

Antigüedad de deuda

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No vencida	785.228	1.922.862
Vencida entre 1 y 30 días	297.267	266.859
Vencida entre 31 y 60 días	83.496	134.406
Vencida entre 61 y 90 días	82.930	127.189
Vencida más 91 días	721.037	990.251
Total deudores comerciales	<u><u>1.969.958</u></u>	<u><u>3.441.567</u></u>

Nota 9 - Efectivo y equivalente de efectivo

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja y fondos fijos	12.737	16.280
Bancos	673.385	315.108
	<u><u>686.122</u></u>	<u><u>331.388</u></u>

Nota 10 - Patrimonio

- **Capital integrado**

Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 el Capital integrado de la Sociedad (acciones en circulación) es de \$ 762.859.410, representado por 762.859.410 acciones de \$ 1 de valor nominal cada una, equivalente a aproximadamente US\$ 30.133.000 al tipo de cambio de la fecha del aporte respectivo. El capital autorizado de la Sociedad asciende a \$ 800.000.000.

- **Distribución de dividendos**

El 25 de enero de 2019 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 13.796.095 (equivalentes a US\$ 423.219). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista durante el ejercicio.

El 22 de enero de 2018 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 83.538.373 (equivalentes a US\$ 2.925.320). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista durante el ejercicio.

El 30 de noviembre de 2017 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 157.375.771 (equivalentes a US\$ 5.427.125), los cuales fueron cancelados en el ejercicio.

- **Reserva legal**

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal \$ 726.110 (equivalentes a US\$ 22.275).

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal \$ 4.396.756 (equivalentes a US\$ 153.964).

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

Nota 11 - Deudas financieras

La composición del saldo y el perfil de vencimientos de las deudas financieras es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No corriente		
Obligaciones negociables (O.N.)	11.487.407	11.541.067
BBVA	1.674.464	2.248.994
Banco ITAU	1.750.000	2.750.000
BROU	1.888.001	2.242.001
	<u>16.799.872</u>	<u>18.782.062</u>
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	44.156	15.459
Intereses devengados a pagar	25.699	33.203
Intereses devengados a pagar (O.N)	303.297	298.570
BBVA	574.531	2.037.443
Banco ITAU	1.000.000	1.000.000
BROU	354.000	354.000
Obligaciones negociables (O.N.)	53.660	53.660
	<u>2.355.343</u>	<u>3.792.335</u>

Los términos de las deudas financieras más significativas se detallan a continuación:

Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU)

El 19 de enero de 2016 se firmó un acuerdo en relación con el saldo adeudado a dicha fecha por la Sociedad de aproximadamente US\$ 3.540.000. Este importe se está cancelando en 120 cuotas mensuales de US\$ 29.500 más los correspondientes intereses, habiendo vencido la primera de ellas el 19 de febrero de 2016.

Al 30 de setiembre de 2019, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A alcanza a aproximadamente US\$ 2.242.000 (US\$ 2.596.000 al 30 de setiembre de 2018). US\$ 354.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

Zonamerica S.A. constituyó hipoteca en relación con el préstamo obtenido del BROU sobre los padrones 418.619 y 418.621 (con mejoras) ubicados en Montevideo.

Zonamerica Ltd., Montevideo Teleport International (MTI) S.A., Register of Companies S.A. y Endecar S.A. se constituyeron en fiadores solidarios de las obligaciones contraídas en relación con los mencionados préstamos.

BBVA Uruguay S.A. (BBVA)

En el mes de abril de 2017 BBVA Uruguay S.A. concedió una línea de crédito por hasta US\$ 6.000.000. En relación con esta línea de crédito en el mes de diciembre de 2016 la Sociedad recibió un adelanto de US\$ 1.000.000 y US\$ 2.000.000 adicionales en el mes de mayo de 2017. El importe total recibido, US\$ 3.000.000, se cancela en 60 cuotas mensuales de US\$ 58.968 (incluidos intereses), habiendo vencido la primera de ellas el 18 de mayo de 2018. Al 30 de setiembre de 2019, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A. alcanza aproximadamente US\$ 2.250.000 (US\$ 2.790.000 al 30 de setiembre de 2018). Al 30 de setiembre de 2019 aproximadamente US\$ 570.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

Zonamerica Ltd. e Inversiones Zonamerica S.A. se constituyeron en fiadores solidarios de los referidos créditos.

En el mes de marzo de 2018 se firmó con BBVA Uruguay S.A. un vale a plazo fijo por la suma de US\$ 1.500.000 a una tasa efectiva anual del 5% con fecha de vencimiento 30 de marzo de 2019, el cual fue cancelado.

Banco Itaú Uruguay S.A. (Banco ITAU)

Con fecha 6 de junio de 2016 Banco Itaú Uruguay S.A. otorgó una línea de crédito por hasta US\$ 5.000.000, de los cuales US\$ 2.000.000 fueron tomados en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2016 y el resto en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2017. El capital adeudado se está cancelando en 60 cuotas mensuales de US\$ 83.333 más los intereses correspondientes. La primera cuota venció el 6 de julio de 2017.

Al 30 de setiembre de 2019, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A. alcanza a US\$ 2.750.000 (US\$ 3.750.000 al 30 de setiembre de 2018). US\$ 1.000.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

Durante el primer semestre del ejercicio finalizado 30 de setiembre de 2018, la Sociedad ha recibido un préstamo por un importe de US\$ 3.000.000 de parte de Banco Itaú Uruguay S.A., el cual ha sido cancelado antes de finalizar el ejercicio.

Zonamerica Ltd., Inversiones Zonamerica S.A., Register of Companies S.A., Montevideo Teleport International (MTI) S.A., Endecar S.A. y Hamling S.A. se constituyeron en fiadores solidarios de los referidos créditos.

Las tasas de interés de los préstamos anteriores varían en un rango aproximado de entre 6% y 7% anual.

Obligaciones negociables (O.N.)

Con fecha 29 de setiembre de 2017 la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay aprobó el programa de emisión de obligaciones negociables de oferta pública, no convertibles en acciones a emitir por la Sociedad, por un valor nominal de US\$ 30.000.000 y la Serie N° 1 a emitirse bajo dicho programa por un valor nominal de hasta US\$ 11.000.000.

El 3 de noviembre de 2017 se concretó la emisión del primer tramo de Obligaciones Negociables (Serie No. 1) por un importe de US\$ 11.000.000. La Sociedad recibió por dicho valor aproximadamente US\$ 11.783.000. El mayor monto obtenido, deducidos los costos incurridos por la Sociedad en la emisión, aproximadamente US\$ 140.000, representa un menor costo del financiamiento obtenido. La deuda que se cancelará en seis cuotas anuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas el 3 de noviembre de 2024, devenga un interés sobre el capital adeudado a una tasa anual equivalente a la tasa libor a 6 meses en dólares estadounidenses + 4%, con un máximo de 7,25% anual y un mínimo de 6% anual. El pago de interés se hace de forma semestral. El primer pago de intereses se realizó en el mes de mayo de 2018. Se han realizado todos los pagos correspondientes a intereses según el calendario previsto inicialmente. El saldo corriente corresponde al devengamiento del sobreprecio obtenido en la emisión.

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

En relación con la emisión de las Obligaciones Negociables indicada anteriormente, mientras las mismas se encuentren pendientes de pago, y tal cual se establece en el respectivo "prospecto", la Sociedad ha asumido diversas obligaciones.

Al 30 de setiembre de 2019, la cotización de las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad fue de 107 (considerando la cotización de la última transacción realizada). Fuente: Bolsa de Valores de Montevideo (similar cotización al 30 de setiembre de 2018).

Las restricciones derivadas de los contratos de préstamos y de la emisión de obligaciones negociables se encuentran detalladas en la Nota 21.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial de préstamos financieros	22.574.397	11.025.887
Préstamos obtenidos	-	16.143.914
Financiamiento con partes relacionadas	28.697	-
Intereses pagados	(1.313.782)	(1.016.145)
Intereses devengados por préstamos	1.311.005	1.312.184
Cancelaciones del ejercicio	<u>(3.445.102)</u>	<u>(4.891.443)</u>
Saldo final de préstamos financieros	<u>19.155.215</u>	<u>22.574.397</u>

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

Al 30 de setiembre de 2019

Acreeedor	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
BBVA Uruguay S.A.	1.270.742	403.722	-	1.674.464
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.750.000	-	-	1.750.000
BROU	708.001	708.001	471.999	1.888.001
Obligaciones Negociables	107.319	107.319	11.272.769	11.487.407
Total	<u>3.836.062</u>	<u>1.219.042</u>	<u>11.744.768</u>	<u>16.799.872</u>

Al 30 de setiembre de 2018

Acreeedor	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
BBVA Uruguay S.A.	1.188.709	1.060.285	-	2.248.994
Banco Itaú Uruguay S.A.	2.000.000	750.000	-	2.750.000
BROU	707.998	708.001	826.002	2.242.001
Obligaciones Negociables	107.139	107.319	11.326.609	11.541.067
Total	<u>4.004.846</u>	<u>2.625.605</u>	<u>12.152.611</u>	<u>18.782.062</u>

Nota 12 - Acreedores comerciales

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	12.558	12.323
Anticipo contratos de usuarios	3.348.230	3.520.979
Depósitos en garantía	4.763.829	4.701.545
Documentos a pagar	12.000	54.750
	<u>8.136.617</u>	<u>8.289.597</u>
Corriente		
Proveedores	1.280.711	1.277.090
Documentos a pagar	61.750	214.040
Adelanto de usuarios	204.877	215.397
Anticipo contratos de usuarios	172.752	172.752
Partes relacionadas (Nota 20)	113.605	95.696
Provisiones comerciales	365.411	416.366
	<u>2.199.106</u>	<u>2.391.341</u>

Depósitos en garantía corresponde a los importes recibidos de los clientes en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con los contratos de Usuario. El vencimiento de los mismos se produce con el vencimiento de los respectivos contratos, los cuales tienen una duración promedio de aproximadamente 5 años. La Sociedad reintegra dichos depósitos al valor actualizado según la cláusula de reajuste que corresponda por contrato al finalizar la relación contractual. El costo por dicho concepto fue de aproximadamente US\$ 64.000 en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 (US\$ 103.000 aproximadamente en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018)

Anticipo contratos de usuarios incluye aproximadamente US\$ 3.348.000 al 30 de setiembre de 2019 (aproximadamente US\$ 3.695.000 al 30 de setiembre de 2018) en relación con el importe percibido en el mes de setiembre de 2013 por el derecho de usuario en el predio 2400 ubicado dentro de la Zona Franca por un período aproximado de 27 años a partir de dicha fecha.

Nota 13 - Otras deudas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No corriente		
Varios	58.378	-
	<u>58.378</u>	<u>-</u>
Corriente		
Dirección Nacional de Zonas Francas	16.649	103.749
Banco de previsión social	161.485	188.287
Provisiones por remuneraciones y cargas sociales	988.455	1.101.495
Provisión impuestos a pagar	34.018	-
Varios	100.795	107.305
	<u>1.301.402</u>	<u>1.500.836</u>

Nota 14 - Ingresos operativos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos contratos de usuarios (*)	14.791.521	14.486.655
Gastos comunes	6.929.179	7.193.817
Energía eléctrica	3.175.248	3.533.702
Ingresos por servicios (**)	2.388.167	2.498.964
Limpieza	1.457.034	1.563.667
Servicio por sistema de incendios	552.424	456.691
Administración	559.354	1.065.763
Construcción obras adicionales (***)	794.656	340.402
	<u>30.647.583</u>	<u>31.139.661</u>

(*) Incluye los ingresos devengados por los contratos con usuarios directos e indirectos.

(**) Incluye servicios tales como: agua potable, seguridad, mantenimiento, etc.

(***) Corresponde, básicamente, al ingreso por la realización de mejoras en oficinas y locales de usuarios, según acuerdos celebrados con los mismos.

De acuerdo con los contratos de usuarios celebrados por la Sociedad vigentes al 30 de setiembre de 2019 y 30 de setiembre de 2018, los importes aproximados a devengar en los próximos años son los siguientes:

Plazo	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	14.874.239	15.238.728
Entre uno y cinco años	36.062.831	40.267.459
Más de cinco años	33.117.808	38.326.738
	<u>84.054.878</u>	<u>93.832.925</u>

Nota 15 - Costo de los servicios prestados

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retribuciones personales y cargas sociales	3.928.980	4.548.935
Amortizaciones	3.155.750	3.275.196
Servicios contratados (*)	2.773.934	2.877.713
Energía eléctrica	2.411.394	2.711.255
Canon	783.558	809.454
Impuestos, tasas y contribuciones	624.045	628.915
Costos obras adicionales	598.818	199.097
Jardinería	549.030	687.646
Mantenimiento	442.896	491.991
Materiales consumidos	411.426	521.775
Seguros	378.683	570.277
Agua potable	195.381	174.603
Varios	708.086	568.085
	<u>16.961.981</u>	<u>18.064.942</u>

(*) Incluye servicios tales como: recolección y reciclado de residuos, limpieza, seguridad, mantenimiento eléctrico del parque, transporte interno, etc.

Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retribuciones personales y cargas sociales	3.443.634	4.799.483
Amortizaciones	221.553	240.684
Publicidad	208.233	394.334
Impuesto al patrimonio	1.179.788	1.220.262
Incobrables	441.097	68.565
Gastos de representación	197.569	151.461
Mantenimiento de hardware y software	247.232	248.561
Honorarios profesionales	336.119	545.836
Servicios contratados	219.870	220.207
Otros costos de personal	241.575	444.456
Otros	530.814	620.916
	<u>7.267.484</u>	<u>8.954.765</u>

Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Descuentos concedidos	(30.615)	(25.515)
Donaciones (*)	(403.538)	(283.990)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(23.688)	-
Multas	-	102.342
Deterioro obras en curso	(342.166)	(148.547)
Otros	(199.898)	(122.239)
	<u>(999.905)</u>	<u>(477.949)</u>

(*) Al 30 de setiembre de 2019 y 30 de setiembre de 2018 incluyen aportes realizados a la Fundación Zonamerica por aproximadamente US\$ 135.000 y US\$ 125.000, respectivamente.

Nota 18 - Resultados financieros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses ganados	35.850	53.016
Intereses perdidos financieros	(621.423)	(719.342)
Intereses perdidos ON	(689.582)	(579.382)
Intereses perdidos depósitos en garantía	(63.809)	(102.679)
Resultado por conversión	94.742	(45.573)
Comisiones y otros gastos financieros	(63.268)	(55.426)
	<u>(1.307.490)</u>	<u>(1.449.386)</u>

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 19 - Impuesto a la renta

19.1 Componentes del impuesto a la renta reconocidos en el estado del resultado integral

Impuesto a la renta del ejercicio

El gasto por el Impuesto a la Renta de las actividades empresariales (IRAE) representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

Concepto	2019	2018
Impuesto corriente	(952.554)	(293.792)
Impuesto diferido	(516.673)	(1.412.877)
Resultado neto por Impuesto a la renta	(1.469.227)	(1.706.669)

El impuesto a la renta corriente fue calculado como se indica en la Nota 3.8 aplicando la tasa del 25% (tasa vigente de cada ejercicio) sobre el resultado fiscal de cada ejercicio.

El impuesto corriente surge a partir de la ganancia fiscal del año, la cual difiere del resultado contable del estado de resultados por la aplicación de la normativa fiscal vigente (diferentes criterios de valuación, limitaciones a la deducibilidad de ciertos gastos, etc.).

El impuesto a la renta diferido fue calculado como se indica en la Nota 3.8, aplicando la tasa del 25% sobre las diferencias temporarias originadas, fundamentalmente, por los bienes de propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que estas diferencias, en su mayoría, se revertirán a esa tasa.

El impuesto diferido contabilizado en el resultado del ejercicio corresponde fundamentalmente a las diferencias entre los valores contables y fiscales de los bienes de propiedad, planta y equipo originadas en diferencias en criterios de valuación y amortización.

19.2 Componentes del impuesto a la renta reconocidos directamente en el patrimonio

El importe por concepto de impuesto diferido contabilizado directamente en el rubro Ajustes al patrimonio, está relacionado con la tasación de los terrenos de la Sociedad.

19.3 Conciliación entre el gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	4.110.724	2.192.619
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Cargo por impuesto	(1.027.681)	(548.155)
Detalle de ajustes:		
Ajuste por conversión	(229.938)	10.646
Amortización de propiedad, planta y equipo	200.773	166.428
Impuestos no deducibles	(657.246)	(378.633)
Precios de transferencia	(44.063)	(48.043)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(12.923)	-
Gastos no deducibles	(295.934)	(331.021)
Intereses fictos	(218.089)	(180.953)
Renta no gravada	704.263	579.477
Gastos asociados a renta no gravada	(264.472)	(323.999)
Remuneración extraordinaria	3.265	(2.752)
Promoción del empleo	2.693	3.065
Beneficio por inversiones	608.307	273.855
Beneficio por donaciones especiales	63.023	(29.755)
Diferencias de valuación y otros	(301.205)	(896.829)
Impuesto a la renta	<u>(1.469.227)</u>	<u>(1.706.669)</u>

19.4 Movimientos durante el ejercicio de las diferencias temporarias

El movimiento durante los ejercicios 2019 y 2018 de las diferencias temporarias fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>2018</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>2019</u>
Impuesto diferido originado por:					
Propiedad, planta y equipo (*)	8.089.079	(1.645.678)	6.443.401	(450.280)	5.993.121
Previsión remuneraciones extraordinarias	153.339	(22.681)	130.658	(21.817)	108.841
Anticipos clientes y proveedores	(13.393)	148.834	135.441	(54.044)	81.397
Inventarios	(4.350)	(38.158)	(42.508)	(9.035)	(51.543)
Previsión deudores incobrables	(46.838)	144.806	97.968	18.503	116.471
Activo por impuesto a la renta diferido	<u>8.177.837</u>	<u>(1.412.877)</u>	<u>6.764.960</u>	<u>(516.673)</u>	<u>6.248.287</u>

(*) Los movimientos en diferencias temporarias originados en bienes de propiedad, planta y equipo obedecen a la variación en el valor del tipo de cambio y del Índice de Precios al Consumo (IPC) (diferente criterio de valuación contable y fiscal). En tal sentido, la cotización del dólar tuvo un aumento en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 de 11,22% (en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018 la cotización aumentó un 14,61%) en tanto la variación del IPC fue aumento de 7,8% y 8,3 % en los respectivos ejercicios.

Los activos por impuesto diferido se reconocen siempre que sea probable que la Sociedad cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados 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.

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 20 - Transacciones y saldos con partes relacionadas

Dentro de la operativa habitual, la Sociedad ha efectuado durante el ejercicio transacciones y mantiene al cierre del ejercicio saldos con partes relacionadas cuya naturaleza y montos se exponen a continuación:

- Saldos al cierre del ejercicio**

Activo

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudores comerciales		
Costa Oriental S.A.	75.506	87.471
Distritrade S.A.	19.538	47.655
Montevideo Teleport Int. S.A.	66.263	49.871
Inversiones Zonamerica S.A.	131.829	6.940
Register Of Companies S.A.	<u>(2.426)</u>	<u>470</u>
	290.710	192.407
Otros cuentas a cobrar – corriente		
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
Zonamerica Ltd. (*)	<u>17.491.899</u>	<u>14.749.180</u>
	17.505.915	14.763.196
Otros cuentas a cobrar – no corriente		
Costa Oriental S.A.	<u>270.480</u>	<u>-</u>
	270.480	-

Pasivo

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreeedores comerciales - corriente		
Greenpel S.A.	78.979	56.467
Distritrade S.A.	30	673
Inversiones Zonamerica S.A.	9.071	19.636
Montevideo Teleport Int. S.A.	<u>25.525</u>	<u>18.920</u>
	113.605	95.696
Deudas financieras - corriente		
Montevideo Teleport Int. S.A.	<u>44.156</u>	<u>15.459</u>
	44.156	15.459
Acreeedores comerciales - no corriente		
Distritrade S.A.	<u>12.558</u>	<u>12.323</u>
	12.558	12.323

(*) Corresponde a los saldos mantenidos con la Sociedad controlante de Zonamerica S.A.

- Transacciones durante el ejercicio**

Ingresos operativos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos contratos de usuarios		
Costa Oriental S.A.	43.236	42.588
Distritrade S.A.	361.218	376.217
Montevideo Teleport Int. S.A.	91.965	90.198
Register Of Companies S.A.	205.322	203.402
Inversiones Zonamerica S.A.	<u>1.266.745</u>	<u>1.238.059</u>
	1.968.487	1.950.464

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Ingresos por otros servicios	2019	2019
Costa Oriental S.A.	501.085	563.948
Distritrade S.A.	122.288	130.951
Montevideo Teleport Int. S.A.	787.619	1.047.811
Register Of Companies S.A.	219.251	218.971
Inversiones Zonamerica S.A.	330.948	501.254
Itolem S.A.	33.209	51.625
	1.994.399	2.514.559
Egresos		
	2019	2018
Costos de los servicios prestados		
Costa Oriental S.A.	4.814	5.702
Greenpel S.A.	817.844	745.585
Montevideo Teleport Int. S.A.	-	13.734
	822.658	765.021
Gastos de administración y ventas		
Montevideo Teleport Int. S.A.	240.935	239.450
Inversiones Zonamerica S.A.	109.082	110.505
Itolem S.A.	27.107	22.428
Distritrade S.A.	50.785	54.427
	427.909	426.810
Donaciones		
Fundación Zonamerica	135.000	125.000
	135.000	125.000

A excepción de Zonamerica Ltd. (Sociedad controlante), las restantes Sociedades corresponden a otras partes relacionadas.

Compensaciones al personal gerencial clave

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal de Dirección y gerencial clave ascendieron a aproximadamente US\$ 1.050.000. En el ejercicio anterior el monto, que incluye los importes relacionados con la reestructura organizativa que se menciona en la Nota 27 fue de US\$ 1.700.000.

Nota 21 - Restricciones derivadas de los contratos de préstamos y de la emisión de obligaciones negociables

Obligaciones asociadas a la emisión de Obligaciones Negociables

En relación con la emisión de Obligaciones Negociables indicada en la Nota 11, mientras las mismas se encuentren pendientes de pago, y tal cual se establece en el respectivo "prospecto", Zonamerica S.A. ha asumido diversas obligaciones.

Cumplimiento de covenants financieros y otras obligaciones

La Sociedad deberá cumplir con los siguientes covenants financieros:

- Deuda financiera total / activo total menor o igual a 0,50
- Deuda financiera total / EBITDA inferior o igual a 4,5 a partir del primer aniversario de la fecha de emisión y hasta cumplir el tercer aniversario de la fecha de emisión, e inferior o igual a 4,0 luego de cumplido el tercer aniversario de la fecha de emisión y hasta su cancelación.
- Ratio de Cobertura de Deuda: EBITDA (año en curso) /Servicio de deuda financiera (año siguiente) mayor a 1,3.

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

La Sociedad ha asumido, entre otras, las siguientes obligaciones:

- No realizar inversiones en otras sociedades que no sean controladas por Zonamerica Ltd. por un monto superior a US\$ 1.000.000 por año.
- No podrá permitir ni convenir la revocación ni la cesión de la autorización de explotación de Zona Franca privada otorgada por resolución del Poder Ejecutivo de fecha 16 de febrero de 1990, durante el plazo de vigencia de la Emisión, sin la autorización previa de los Obligacionistas que representen al menos 75% del total del capital adeudado y en circulación de las Obligaciones Negociables al momento de la decisión.
- Durante el plazo de vigencia de la Emisión, la Sociedad podrá distribuir dividendos y realizar préstamos a accionistas siempre que se encuentre en cumplimiento de la totalidad de los Covenants indicados anteriormente y que los cumpla una vez distribuidos los mismos. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad no podrá distribuir dividendos y realizar préstamos a accionistas en caso que la Sociedad haya solicitado y se le haya concedido una extensión del plazo de repago de las Obligaciones Negociables, salvo que la posibilidad de distribuir dividendos lo aprueben Obligacionistas que representen al menos 51% del total del capital adeudado y en circulación al momento de la decisión.

Obligaciones asociadas a préstamos financieros

En relación con las obligaciones asociadas los préstamos financieros, Zonamerica S.A. ha asumido diversas obligaciones de hacer tales como:

- Utilizar el financiamiento acordado en la ejecución del proyecto presentado ante cada uno de los bancos acreedores
- Mantener regularizadas sus obligaciones fiscales, cargas sociales y cualquier otro tipo de gravamen, así como dar cumplimiento correcto a todas sus obligaciones.

Tanto al 30 de setiembre de 2019 como al 30 de setiembre de 2018, la Sociedad cumplió con los covenants financieros y otras obligaciones derivadas de la emisión de las obligaciones negociables y de los contratos de préstamos.

Como parte de la estrategia indicada en la Nota 1 definida por la Sociedad controlante, ésta ha asumido diversas obligaciones en relación con los préstamos financieros obtenidos por Zonamerica S.A.

Cumplimiento de covenants por parte de Zonamerica Ltd.

Con motivo de los préstamos financieros recibidos por Inversiones Zonamerica S.A. y Zonamerica S.A., Zonamerica Ltd. ha asumido, entre otras, las siguientes obligaciones en relación al cumplimiento de ciertos covenants tomando en consideración sus estados financieros consolidados:

- Deuda financiera total / EBITDA menor a 5
- Deuda financiera total / Patrimonio menor o igual a 0,75
- Flujo de Caja Operativo / Servicio de deuda total >1

Obligaciones de no hacer por parte de Zonamerica Ltd.

Con motivo de los préstamos contraídos por Inversiones Zonamerica S.A. y Zonamerica S.A., Zonamerica Ltd. ha asumido, entre otras, las siguientes obligaciones de no hacer:

- pagar dividendos durante el período de gracia del respectivo préstamo
- luego del período de gracia distribuir dividendos si después de la correspondiente distribución no se cumplen los ratios establecidos anteriormente.

Zonamerica S.A. ha obtenido evidencia respecto al cumplimiento por parte de Zonamerica Ltd. de las obligaciones indicadas anteriormente al 30 de setiembre de 2018 y 2019.

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 22 - Restricciones a la libre disposición de activos, fianzas y garantías solidarias

22.1 Restricciones a la libre disposición de activos

Inmuebles hipotecados

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con el préstamo obtenido del BROU sobre los padrones 418.619 y 418.621 cuyos valores contables netos al 30 de setiembre de 2019 totalizan aproximadamente US\$ 8.600.000 (aproximadamente US\$ 8.700.000 al 30 de setiembre de 2018).

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con la línea de crédito otorgada en forma conjunta por los bancos BBVA Uruguay S.A. y Banco Itaú Uruguay S.A. sobre el padrón 426.765 (incluyendo mejoras), cuyo valor contable al 30 de setiembre de 2019 en los registros de la Sociedad es de aproximadamente US\$ 6.080.000 (aproximadamente US\$ 6.300.000 al 30 de setiembre de 2018).

Constitución de fideicomiso sobre ingresos en garantía de préstamos del BROU

En garantía del crédito que el BROU ha concedido a Zonamerica S.A. (Nota 11) se ha constituido en el mes de diciembre de 2008 un fideicomiso de garantía, que se denomina "Zonamerica Fideicomiso de Garantía", en el cual la Sociedad es el fideicomitente y el BROU es el fiduciario y beneficiario del fideicomiso.

A los efectos de constituir el Patrimonio fiduciario, la Sociedad transfiere al Banco su derecho de percibir el precio fijado de en relación con determinados contratos de usuarios que operan en la zona franca. El importe total mensual cedido al fideicomiso en relación con los contratos de usuarios es de aproximadamente US\$ 48.000.

El Fideicomiso se constituyó por el plazo de treinta años. Sin perjuicio de lo indicado, las partes podrán rescindir unilateralmente el presente contrato en forma anticipada, siempre que no existe pendiente adeudo de clase alguna.

Cesión de créditos en garantía de préstamos de BBVA Uruguay S.A.

Zonamerica S.A. ha cedido en garantía a favor del banco, libre de obligaciones y gravámenes, créditos que se generan con usuarios de la zona franca con los cuales ha suscrito contratos de Usuario de Zona Franca. El importe mensual total cedido al Banco por la Sociedad asciende a aproximadamente US\$ 170.000.

Cesión de créditos en garantía de préstamos de Banco Itaú Uruguay S.A.

Zonamerica S.A. ha cedido en garantía a favor del banco, libre de obligaciones y gravámenes, créditos que se generan con usuarios de la zona franca con los cuales ha suscrito contratos de Usuario de Zona Franca. El importe mensual total cedido al Banco por la Sociedad asciende a aproximadamente US\$ 145.000.

Cesión de créditos en garantía de préstamos otorgados a Inversiones Zonamerica S.A. por BBVA Uruguay S.A. / Banco Itaú Uruguay S.A.

Zonamerica S.A. ha cedido en garantía a favor de los bancos indicados, libre de obligaciones y gravámenes, créditos que se generan con usuarios de la zona franca con los cuales ha suscrito contratos de Usuario de Zona Franca. El importe mensual total cedido a los bancos por la Sociedad asciende a aproximadamente US\$ 155.000.

22.2 Fianzas

En garantía del cumplimiento de obligaciones contraídas por la Sociedad y por Inversiones Zonamerica S.A. con entidades financieras, las sociedades: Montevideo Teleport International (MTI) S.A, Register of Companies S.A., Endecar S.A., se han constituido en fiadores solidarios según consta en los respectivos contratos de fianza. El monto de las deudas afianzadas por las referidas sociedades asciende aproximadamente a US\$ 9.000.000 al 30 de setiembre de 2018 (aproximadamente a US\$ 18.200.000 al 30 de setiembre de 2018).

Nota 23 - Posición en pesos uruguayos u otras monedas distintas al dólar estadounidense

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos en moneda extranjera (pesos uruguayos o su equivalente por arbitraje).

	2019		2018	
	\$	US\$	\$	US\$
Activos				
Disponibles	4.780.993	129.429	2.907.520	87.539
Deudores comerciales	26.831.571	726.375	30.041.598	904.486
Otros créditos	7.221.882	195.509	31.673.169	953.609
Total	38.834.446	1.051.313	64.622.287	1.945.634
Pasivos				
Deudas comerciales	17.557.569	475.313	32.763.718	986.443
Otras deudas	57.243.481	1.549.676	47.412.454	1.427.484
Total	74.801.050	2.024.989	80.176.172	2.413.927
Posición neta pasiva	35.966.604	973.676	15.553.885	468.293

Nota 24 - Proyectos de inversión y exoneración fiscal

En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019, la Sociedad presentó un proyecto de Inversión por un total de US\$ 2.050.000, (aproximadamente UI 19.000.000). Asimismo, si bien aún está pendiente la aprobación del mismo y teniendo en cuenta las normas vigentes, tiene solicitada una exoneración en el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) estimada por el 31,91% del monto de la inversión proyectada (aproximadamente US\$ 650.000) a ser utilizada en un plazo de cinco años a partir del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019. Teniendo en cuenta el monto de las inversiones realizadas y admitidas por la normativa en relación con el proyecto presentado, aproximadamente US\$ 1.500.000, la Sociedad ha deducido del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha aproximadamente US\$ 608.000.

En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018, la Sociedad presentó un proyecto de Inversión por un total de US\$ 1.500.000, (aproximadamente UI 6.000.000). Asimismo, y teniendo en cuenta las normas vigentes, tiene solicitada una exoneración en el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) por el 36,88% del monto de la inversión proyectada (aproximadamente US\$ 550.000) a ser utilizada en un plazo de cinco años a partir del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018. Teniendo en cuenta el monto de las inversiones realizadas y admitidas por la normativa en relación con el proyecto presentado, aproximadamente US\$ 750.000, la Sociedad ha deducido del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha aproximadamente US\$ 270.000.

A los efectos de cumplir con la normativa vigente en relación con la exoneración fiscal aplicada, la Sociedad deberá completar la inversión prevista en los proyectos presentados.

Nota 25 - Políticas de gestión del riesgo

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.

25.1 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 11, capital aportado por los accionistas, reservas y resultados acumulados sin distribuir, revelados en el Estado de evolución del patrimonio.

La Dirección de la Sociedad monitorea de forma continua la estructura de financiamiento. Como parte de su revisión, la Dirección considera el costo del financiamiento y los riesgos asociados con cada tipo de financiamiento.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deuda financiera (i)	19.155.215	22.574.397
Efectivo y equivalentes (ii)	829.633	469.772
Deuda neta	18.325.582	22.104.625
Patrimonio (iii)	55.161.017	52.942.740
Deuda neta sobre patrimonio	33%	42%

- (i) Deuda financiera es definida como préstamos bancarios y obligaciones negociables clasificados como corriente y no corriente.
- (ii) Incluye saldos en cuentas "escrow"
- (iii) Patrimonio incluye al capital, ajustes al patrimonio, reservas y resultados acumulados

25.2 Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad efectúa ciertas transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense. Por ende, tiene una exposición ante fluctuaciones del tipo de cambio.

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización del peso uruguayo y otros precios nominados en moneda distinta a la moneda funcional

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 23.

El mayor impacto se produce en los casos en los cuales la variación de la cotización del peso uruguayo respecto al dólar tiene una evolución diferente a la evolución del Índice de Precios del Consumo de Uruguay (IPC), teniendo en cuenta que un conjunto importante de costos (incluyendo las remuneraciones) se actualizan tomando como referencia dicho índice, el cual ha tenido la siguiente evolución: Incremento de 7,8% y 8,3 % en los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 respectivamente, en tanto la evolución de la cotización del dólar respecto al peso uruguayo tuvo un incremento del 11,2% y 14,6% en los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2019 y de 2018 respectivamente.

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Los conceptos de costos que se actualizan considerando como referencia el IPC son aproximadamente el 23% del Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados y 48% de los Gastos de administración y ventas.

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>
Depreciación del 5,6% del peso respecto al dólar	51.455 (ganancia)
Depreciación del 11% del peso respecto al dólar	96.441 (ganancia)

25.3 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 60% de las mismas a tasa variable. Dicho riesgo es limitado dado que el financiamiento a tasas variables presenta límites máximos y mínimos, por lo que el impacto en resultados y en el patrimonio no es material.

25.4 Riesgo crediticio

El riesgo crediticio consiste en el riesgo de que la contraparte del crédito incumpla con sus obligaciones resultando en una pérdida a la Sociedad. Los principales riesgos crediticios de la Sociedad están constituidos por los saldos bancarios y las cuentas por cobrar.

El riesgo crediticio de los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos estatales o internacionales de primera línea. El riesgo crediticio de la Sociedad atribuible a sus cuentas por cobrar es reducido debido a la dispersión de sus créditos a través de diferentes clientes. Adicionalmente se realizan análisis crediticios para los nuevos clientes.

25.5 Riesgo de liquidez

La Dirección de la Sociedad es responsable en diseñar una estructura para el gerenciamento de los fondos a corto, mediano y largo plazo. La Sociedad administra su riesgo de liquidez manteniendo adecuadas reservas, líneas de crédito, monitoreando constantemente las proyecciones sobre el flujo de fondos y calzando los plazos de ingreso y egresos de fondos.

Nota 26 - Arrendamientos

	<u>Pagos mínimos por arrendamientos</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Un año o menos	108.852	106.675
Valor presente de pagos mínimos por arrendamientos	<u>108.852</u>	<u>106.675</u>

El informe fechado el 26 de diciembre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 27 - Reestructura organizativa

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2018, la Sociedad realizó una reestructura organizacional con el objetivo de lograr una mayor eficiencia operativa y adecuar la estructura para los nuevos objetivos establecidos por la Dirección. Como resultado de ello, y entre otros aspectos, se produjeron desvinculaciones de empleados, algunos de los cuales ocupaban cargos gerenciales. Por tal motivo se incurrió en gastos por una única vez por un importe aproximado de US\$ 705.000, de los cuales aproximadamente US\$ 85.000 se incluyen en Costos de ventas y el resto en Gastos de administración y ventas.

Nota 28 - Hechos posteriores

En el mes de noviembre de 2019 se procedió a reestructurar una parte de la deuda financiera con el objetivo de mejorar las condiciones en las cuales está acordada la misma, que incluye un menor costo de financiación y un incremento del período de pago para algunos de los préstamos.

Dicha reestructuración incluyó la pre-cancelación de deuda mantenida con el Banco de la República Oriental del Uruguay (Nota 11) por un monto de aproximadamente US\$ 2.200.000, y la obtención de un nuevo préstamo con el mismo banco por US\$ 3.000.000 con vencimiento en enero de 2020.

Adicionalmente, se tomó una línea de corto plazo con el banco BBVA por US\$ 3.300.000 con vencimiento 29 de diciembre de 2019 y un préstamo amortizable a cinco años con el banco HSBC por un monto máximo equivalente a US\$ 5.000.000.

Con posterioridad al 30 de setiembre de 2019 no se han producido otros hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad o que requieran su exposición en los presentes estados financieros.

Nota 29 - Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y autorizada su emisión el 26 de diciembre de 2019. Los mismos serán presentados para su consideración en la próxima Asamblea de Accionistas de acuerdo con la establecido en la Ley de Sociedad Comerciales y la normativa vigente.

Abreviaturas

US\$: Dólares estadounidenses

\$: Pesos uruguayos

