

## Zonamerica S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio  
finalizado el 30 de setiembre de 2020 e informe  
de auditoría independiente

Zonamerica S.A.

# Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 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 2020 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 2020, 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.

### Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

- **Reconocimiento de ingresos por arrendamientos de contratos de usuario.**

Los ingresos por arrendamientos de contratos de usuario son devengados, facturados y registrados utilizando para ello los sistemas informáticos de la compañía. En nuestra opinión, debido a este proceso, y a la importancia de los contratos para la validez de los ingresos de la Sociedad, identificamos un riesgo significativo asociado al devengamiento de los ingresos por arrendamientos de contratos de usuario, ya que la Entidad podría reconocer ingresos que no tengan asociado a un contrato válido.

### ***Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:***

Para abordar este asunto, realizamos una combinación de pruebas de eficacia operativa en controles (tanto automáticos como manuales) y la ejecución de pruebas sustantivas.

Nuestros procedimientos de auditoría comprendieron básicamente, lo siguiente:

- Evaluación del ambiente de control del sistema informático asociado a las aplicaciones y sistemas de información relevantes asociados a ingreso por arrendamientos. Evaluación de los controles generales sobre el ambiente de tecnología de la información.
- Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio, identificando y evaluando la eficacia operativa de los controles internos relevantes asociados a este proceso, tanto manuales como automáticos.
- Ejecutamos procedimientos sustantivos de auditoría que incluyen, entre otros, la prueba de existencia y devengamiento de ingresos para los contratos de arrendamientos.

### **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 2020 (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 normas de auditoría adoptadas por el Banco Central del Uruguay siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran en las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las normas de auditoría adoptadas por el Banco Central del Uruguay, 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.

23 de diciembre de 2020

  
**Héctor Cuello**  
Socio, Deloitte & Touche ZF Ltda.



Zonamerica S.A.

## Estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2020

(en dólares estadounidenses)

	Nota	2020	2019
<b>Activo</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	4	56.133.762	57.033.214
Otras cuentas a cobrar	5	348.005	452.780
Otros activos financieros	6	535.036	-
Inventarios	7	223.029	225.946
Deudores comerciales	8	291.904	314.633
Impuesto diferido	19	5.373.516	6.248.287
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>62.905.252</b>	<b>64.274.860</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos disponibles para la venta		-	94.263
Otras cuentas a cobrar	5	23.861.699	18.803.496
Otros activos financieros	6	180.147	211.178
Inventarios	7	325.323	225.005
Deudores comerciales	8	2.782.287	1.716.811
Efectivo y equivalente de efectivo	9	624.027	686.122
<b>Total del activo corriente</b>		<b>27.773.483</b>	<b>21.736.875</b>
<b>Total del activo</b>		<b>90.678.735</b>	<b>86.011.735</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Patrimonio</b>	10		
Capital		30.133.586	30.133.586
Ajustes al patrimonio		3.245.402	3.245.402
Reservas		2.677.745	2.557.572
Resultados acumulados		16.820.990	16.582.961
Resultado del ejercicio		2.488.736	2.641.496
<b>Total del patrimonio</b>		<b>55.366.459</b>	<b>55.161.017</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas financieras	11	18.623.831	16.799.872
Acreedores comerciales	12	7.715.450	8.136.617
Otras deudas	13	41.690	58.378
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>26.380.971</b>	<b>24.994.867</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas financieras	11	5.681.651	2.355.343
Acreedores comerciales	12	1.915.175	2.199.106
Otras deudas	13	1.334.479	1.301.402
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>8.931.305</b>	<b>5.855.851</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>35.312.276</b>	<b>30.850.718</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>90.678.735</b>	<b>86.011.735</b>

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

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 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos operativos	14	28.711.691	30.647.583
Costo de los servicios prestados	15	<u>(16.213.337)</u>	<u>(16.961.981)</u>
<b>Resultado bruto</b>		<b>12.498.354</b>	<b>13.685.602</b>
Gastos de administración y ventas	16	(6.448.006)	(7.267.484)
Otros ingresos y egresos	17	(249.128)	(999.905)
Resultados financieros	18	<u>(1.425.089)</u>	<u>(1.307.490)</u>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta</b>		<b>4.376.131</b>	<b>4.110.723</b>
Impuesto a la renta	19	(1.887.395)	(1.469.227)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>2.488.736</b>	<b>2.641.496</b>
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b><u>2.488.736</u></b>	<b><u>2.641.496</u></b>

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

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 2020

(en dólares estadounidenses)

	Nota	2020	2019
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		4.376.131	4.110.723
<b>Ajustes para reconciliar el resultado contable con el flujo de efectivo proveniente de actividades operativas</b>			
<b>Conceptos que no representan movimientos de efectivo</b>			
Intereses perdidos	18	1.345.987	1.374.814
Amortizaciones	4	3.515.079	3.377.302
Deterioro obras en curso	17	-	342.166
Pérdida por deudores incobrables	8	101.155	441.097
		<b>9.338.352</b>	<b>9.646.102</b>
<b>Cambios en los activos y pasivos</b>			
Deudores comerciales		(1.143.902)	705.426
Otras cuentas a cobrar		694.880	960.373
Otros activos financieros		139.509	(5.128)
Inventarios		(97.401)	95.657
Deudas comerciales		(781.353)	(409.024)
Otras deudas		(901.972)	(1.085.497)
		<b>(2.090.239)</b>	<b>261.807</b>
Intereses pagados	11	(1.276.714)	(1.313.782)
Impuesto a la renta pagado		(261.696)	(866.371)
		<b>(1.538.410)</b>	<b>(2.180.153)</b>
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas</b>		<b>5.709.703</b>	<b>7.727.756</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Financiamiento con partes vinculadas		(7.704.278)	(3.165.938)
Incorporación de propiedad, planta y equipo	4	(2.608.749)	(1.715.186)
Adquisición de activo financiero		(535.036)	-
Depósitos a plazo fijo		(108.479)	426.653
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo		27.495	497.854
<b>Efectivo aplicado a actividades de inversión</b>		<b>(10.929.047)</b>	<b>(3.956.617)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
	11		
Ingreso por nuevos préstamos		11.300.000	-
Cancelación de préstamos		(6.140.288)	(3.445.102)
Financiamiento de partes vinculadas		(2.463)	28.697
<b>Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades financieras</b>		<b>5.157.249</b>	<b>(3.416.405)</b>
<b>Aumento / (Disminución) de efectivo</b>		<b>(62.095)</b>	<b>354.734</b>
<b>Efectivo al inicio</b>		<b>686.122</b>	<b>331.388</b>
<b>Efectivo al final</b>		<b>624.027</b>	<b>686.122</b>

En el presente Estado de flujos de efectivo no se expone la distribución de dividendos realizada en el ejercicio, debido a que la misma se compensa con saldos deudores con el accionista (Ver Nota 10 a los estados financieros), no correspondiendo a movimientos de fondos.

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

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 2020

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital	Ajustes al patrimonio	Reserva legal	Resultados acumulados	Patrimonio total
<b>Saldos iniciales</b>						
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
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2018</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.535.297</b>	<b>17.028.455</b>	<b>52.942.740</b>
Resultado del ejercicio		-	-	-	2.641.496	2.641.496
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(423.219)	(423.219)
Reserva legal	10	-	-	22.275	(22.275)	-
<b>Sub-totales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.275</b>	<b>2.196.002</b>	<b>2.218.277</b>
<b>Saldos finales</b>						
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
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2019</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.557.572</b>	<b>19.224.457</b>	<b>55.161.017</b>
Resultado del ejercicio		-	-	-	2.488.736	2.488.736
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(2.283.294)	(2.283.294)
Reserva legal	10	-	-	120.173	(120.173)	-
<b>Sub-totales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.173</b>	<b>85.269</b>	<b>205.442</b>
<b>Saldos finales</b>						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reservas		-	-	2.677.745	-	2.677.745
Resultados no asignados		-	-	-	19.309.726	19.309.726
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2020</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.677.745</b>	<b>19.309.726</b>	<b>55.366.459</b>

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020  
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 2020

### 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.

La actividad desarrollada por la Sociedad se enmarca dentro de la operativa y estrategia comercial de la sociedad controlante. Zonamerica Ltd. 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.

### Nota 2 - Base de preparación de los estados financieros

#### 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 23 de diciembre de 2020

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.

Durante el ejercicio, las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB entraron en vigencia y han sido aplicadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio fiscal:

- NIIF 16 – Arrendamientos
- Modificaciones a NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa.
- Modificaciones a NIC 28 – Participación de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Modificaciones a las NIIFs – Mejoras anuales a las NIIFs Ciclo 2015 – 2017.
- Modificaciones a NIC 12 – Impuesto a las ganancias.
- Modificaciones a NIC 23 – Costos por préstamos.
- Modificaciones a NIIF 3 – Combinaciones de negocios.
- Modificaciones a NIIF 11 – Acuerdos conjuntos.
- Modificaciones a NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios de empleados.
- Modificaciones a CINIF 23 – Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias.

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.

La principal norma de aplicación a partir del presente ejercicio es la siguiente:

(1) 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 NIIF 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 NIC 17 y de la IFRIC 4.

(b) *Impacto de la contabilidad como arrendatario*

(i) Arrendamientos operativos previos

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

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Sociedad:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultados.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

- (c) 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 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 NIC 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método lineal.

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

(a) *Impacto de la contabilidad como arrendador*

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 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 NIIF 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.

Del análisis realizado por la Sociedad en relación con la aplicación de la NIIF 16 se concluyó que no hubo efectos significativos en los presentes estados financieros.

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes. La Sociedad no espera que la adopción de las siguientes normas tenga un impacto material en los estados financieros en períodos futuros:

- NIIF 17 – Contratos de seguros.
- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a las NIIF 3 – Definición de un negocio.
- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de materialidad.
- Marco Conceptual de las NIIF – modificaciones a las referencias para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.
- Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia – para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020
- Modificaciones NIC 1 – Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
- Modificaciones NIIF 3 – Referencias al marco conceptual
- Modificaciones NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo – antes de ser utilizadas
- Modificaciones NIC 37 - Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
- Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 – 2020 - Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## 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 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 que operan los usuarios de la zona franca (Obras adicionales), teniendo en cuenta los respectivos acuerdos celebrados con los mismos. Cuando el

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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.

### **3.4 Arrendamientos**

#### **3.4.1 La Sociedad como arrendatario**

La Sociedad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, Zonamerica S.A reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos provienen del consumo de los activos arrendados.

Al 30 de setiembre de 2020 y 2019, la Sociedad como arrendatario sólo mantiene arrendamientos de corto plazo.

#### **3.4.2 La Sociedad como arrendador**

Zonamerica S.A ha celebrado contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunos activos de su propiedad.

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

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

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce a través del método lineal durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación del arrendamiento operativo son agregados al valor contable del activo arrendado y son reconocidos linealmente a través del plazo del arrendamiento.

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

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Sociedad aplica la NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes” para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

### 3.5 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.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, no han existido activos cualificados, debido a que la construcción de dichos activos no abarca un período de tiempo substancial.

### 3.6 Impuesto a la renta

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

#### 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 contable 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 contable 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.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

### 3.7 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, 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.

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) 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 valor contable 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
Sistemas especiales de incendio, vigilancia, entre otros	10
Otros	5-10-25

### 3.8 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 "primera entrada, primera salida" ("FIFO" por sus siglas en inglés).

### 3.9 Deterioro en el valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo, la Sociedad revisa los valores en libros de sus activos no financieros, a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

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

En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 la Sociedad no ha identificado indicios de deterioro en sus activos no financieros. Al 30 de setiembre de 2019, en base al análisis realizado, se reconoció una pérdida por deterioro asociada a obras en curso (Ver Nota 4).

### **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 valor contable 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 Sociedad 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.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019.

### **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.

A la fecha, la Sociedad no presenta activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados.

### **Deterioro de activos financieros**

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

### **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.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## **Baja en cuenta de los activos financieros**

La Sociedad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Sociedad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en ganancias o pérdidas.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Sociedad retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Sociedad distribuye el valor contable 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 valor contable asignado 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 Sociedad 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 al valor razonable con cambios en los resultados u “otros pasivos financieros”.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

- **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 Medición del valor razonable**

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

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

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

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

### **3.15 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.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
<b>Valores brutos</b>									
<b>Saldos al 30.09.2018</b>	<b>5.360.224</b>	<b>47.464.279</b>	<b>34.206.586</b>	<b>1.223.985</b>	<b>1.990.250</b>	<b>2.209.345</b>	<b>2.259.253</b>	<b>2.566.921</b>	<b>97.280.843</b>
Incorporaciones	-	-	-	59.008	35.867	-	18.883	1.601.428	<b>1.715.186</b>
Transferencias	-	484.860	274.793	-	-	-	1.096.400	(1.856.053)	-
Bajas	-	-	-	-	(27.618)	-	-	(816.373)	<b>(843.991)</b>
<b>30 de setiembre de 2019</b>	<b>5.360.224</b>	<b>47.949.139</b>	<b>34.481.379</b>	<b>1.282.993</b>	<b>1.998.499</b>	<b>2.209.345</b>	<b>3.374.536</b>	<b>1.495.923</b>	<b>98.152.038</b>
Incorporaciones	-	-	-	183.424	46.677	-	412.366	1.966.282	<b>2.608.749</b>
Transferencias	-	1.296.702	937.638	-	-	-	-	(2.234.340)	-
Bajas	-	-	-	-	(27.495)	-	-	-	<b>(27.495)</b>
<b>30 de setiembre de 2020</b>	<b>5.360.224</b>	<b>49.245.841</b>	<b>35.419.017</b>	<b>1.466.417</b>	<b>2.017.681</b>	<b>2.209.345</b>	<b>3.786.902</b>	<b>1.227.865</b>	<b>100.733.292</b>
<b>Amortización acumulada</b>									
<b>Saldos al 30.09.2018</b>	-	<b>18.053.819</b>	<b>15.301.682</b>	<b>806.177</b>	<b>1.393.959</b>	<b>1.134.314</b>	<b>1.043.775</b>	-	<b>37.733.726</b>
Amortización	-	1.350.976	1.220.532	230.345	115.309	315.989	144.151	-	<b>3.377.302</b>
Ajustes	-	-	-	-	-	-	7.796	-	<b>7.796</b>
<b>30 de setiembre de 2019</b>	-	<b>19.404.795</b>	<b>16.522.214</b>	<b>1.036.522</b>	<b>1.509.268</b>	<b>1.450.303</b>	<b>1.195.722</b>	-	<b>41.118.824</b>
Amortización	-	1.397.547	1.225.679	215.610	124.051	401.577	150.615	-	<b>3.515.079</b>
Bajas	-	-	-	-	(27.495)	-	-	-	<b>(27.495)</b>
Ajustes	-	-	-	-	-	-	(6.878)	-	<b>(6.878)</b>
<b>30 de setiembre de 2020</b>	-	<b>20.802.342</b>	<b>17.747.893</b>	<b>1.252.132</b>	<b>1.605.824</b>	<b>1.851.880</b>	<b>1.339.459</b>	-	<b>44.599.530</b>
<b>Valores netos</b>									
<b>30 de setiembre de 2019</b>	<b>5.360.224</b>	<b>28.544.344</b>	<b>17.959.165</b>	<b>246.471</b>	<b>489.231</b>	<b>759.042</b>	<b>2.178.814</b>	<b>1.495.923</b>	<b>57.033.214</b>
<b>30 de setiembre de 2020</b>	<b>5.360.224</b>	<b>28.443.499</b>	<b>17.671.124</b>	<b>214.285</b>	<b>411.857</b>	<b>357.465</b>	<b>2.447.443</b>	<b>1.227.865</b>	<b>56.133.762</b>

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

El total de las amortizaciones correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 fue de US\$ 3.515.079 (US\$ 3.377.302 al 30 de setiembre de 2019 respectivamente). Al Costo de los servicios prestados se imputaron US\$ 3.285.230 (US\$ 3.155.750 al 30 de setiembre de 2019) y a Gastos de administración y ventas US\$ 229.849 (US\$ 221.553 al 30 de setiembre de 2019).

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019, del total de bajas de obras en curso (US\$ 816.373), aproximadamente US\$ 340.000 corresponden a la registración de una pérdida por deterioro de obras en curso, 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>No corriente</b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	256.464	270.480
Otros	91.541	182.300
	<b>348.005</b>	<b>452.780</b>
<b>Corriente</b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	22.925.067	17.505.915
Anticipo de impuestos	147.437	37.281
Seguros a vencer	303.793	310.557
Anticipo a proveedores	188.128	462.131
Otros	297.274	487.612
	<b>23.861.699</b>	<b>18.803.496</b>

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

Los valores razonables de otras cuentas por cobrar son similares a sus valores contables debido a que sustancialmente se trata de saldos clasificados como de corto plazo.

## Nota 6 - Otros activos financieros

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>No corriente</b>		
Valores públicos en garantía (Nota 22.1) (*)	535.036	-
	<b>535.036</b>	-
<b>Corriente</b>		
Cuentas escrow (préstamo de BBVA)	-	26.570
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	4.001	116.941
Depósitos a plazo fijo	176.146	67.667
	<b>180.147</b>	<b>211.178</b>

(\*) Corresponden a inversiones Bonos Globales (año 2045), los cuales se mantienen hasta el vencimiento, registrándose al costo amortizado.

## Nota 7 - Inventarios

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

## Nota 8 - Deudores comerciales

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>No corriente</b>		
Documentos a cobrar (*)	291.904	314.633
	<b>291.904</b>	<b>314.633</b>
<b>Corriente</b>		
Deudores en cuenta corriente	1.577.429	1.969.958
Documentos a cobrar	1.157.269	519.310
Arrendamientos a cobrar	264.908	-
Previsión incobrables	(101.991)	(674.502)
Ingresos a devengar (**)	(119.829)	(97.955)
Otros	4.501	-
	<b>2.782.287</b>	<b>1.716.811</b>

(\*) Al 30 de setiembre de 2020 el saldo incluye deuda conformada la cual se cancela en cuotas mensuales iguales y consecutivas, siendo los vencimientos de la última cuota e importes acumulados con vencimiento mayor a los doce meses los siguientes:

- aproximadamente US\$ 125.000 en diciembre 2021
- aproximadamente US\$ 63.000 en julio 2022
- aproximadamente US\$ 103.000 en octubre 2023

Al 30 de setiembre de 2019 el saldo incluía documentos con vencimiento setiembre 2021 por aproximadamente US\$ 217.000 y con vencimiento julio 2022 por aproximadamente US\$ 80.000.

(\*\*) 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 aproximadamente 35 días. No se carga interés a los deudores comerciales.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldos al inicio del ejercicio	(674.502)	(391.870)
Castigo de deudores	673.666	158.465
Constitución del ejercicio	(101.155)	(441.097)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(101.991)</b>	<b>(674.502)</b>

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 (ver Nota 25.4).

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Antigüedad de deuda

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
No vencida	2.197.561	942.336
Vencida entre 1 y 30 días	442.490	474.146
Vencida entre 31 y 60 días	162.391	92.172
Vencida entre 61 y 90 días	137.703	85.594
Vencida más 91 días	236.037	1.111.698
Total deudores comerciales	<u><b>3.176.182</b></u>	<u><b>2.705.946</b></u>

## Nota 9 - Efectivo y equivalente de efectivo

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos	623.240	673.385
Caja y fondos fijos	787	12.737
	<u><b>624.027</b></u>	<u><b>686.122</b></u>

## Nota 10 - Patrimonio

- **Capital integrado**

Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 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 27 de enero de 2020 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 85.358.586 (equivalentes a US\$ 2.283.294). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista durante el ejercicio.

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.

- **Reserva legal**

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal \$ 4.492.557 (equivalentes a US\$ 120.173).

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).

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.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 11 - Deudas financieras

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>No corriente</b>		
Obligaciones negociables (O.N.)	11.433.748	11.487.797
BBVA	2.750.000	1.674.463
Banco ITAU	749.611	1.749.611
HSBC	3.690.472	-
Banco de la República Oriental del Uruguay	-	1.888.001
<b>Total de deudas financieras a largo plazo</b>	<b>18.623.831</b>	<b>16.799.872</b>
<b>Corriente</b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	41.693	44.156
Intereses devengados a pagar	47.012	25.697
Intereses devengados a pagar O.N	275.000	303.297
BBVA	550.000	574.531
Banco ITAU	1.000.000	1.000.000
Banco de la República Oriental del Uruguay	3.000.000	354.002
HSBC	714.288	-
Obligaciones negociables (O.N.)	53.668	53.660
<b>Total de deudas financieras a corto plazo</b>	<b>5.681.651</b>	<b>2.355.343</b>

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 cancela en 120 cuotas mensuales de US\$ 29.500 más los correspondientes intereses, venciendo la primera de ellas el 19 de febrero de 2016. En el mes de noviembre de 2019 la sociedad pre-canceló el total del préstamo.

En octubre 2019 se firmó un acuerdo en relación con el saldo adeudado a dicha fecha por la Sociedad de aproximadamente US\$ 3.000.000, el cuál presenta un vencimiento menor a 12 meses.

### **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. En el mes de marzo de 2020 la sociedad pre-canceló el total del préstamo.

En el mes de setiembre de 2020 se firmó con BBVA Uruguay S.A. un vale a plazo fijo por la suma de US\$ 3.000.000 el mismo se cancela en 72 cuotas mensuales de US\$ 45.833,33 más intereses, la primera cuota vence el 31 de octubre de 2020.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

### **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 2020, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A asciende a aproximadamente US\$ 1.750.000 (US\$ 2.750.000 al 30 de setiembre de 2019); US\$ 1.000.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

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.

### **HSBC Bank Uruguay S.A**

Con fecha 28 de noviembre de 2019 Banco HSBC otorgó un préstamo por US\$ 5.000.000. El capital adeudado se está cancelando en 59 cuotas mensuales de US\$ 59.524 más los intereses correspondientes y una última cuota de US\$ 1.488.084. La primera cuota venció el 28 de diciembre de 2019.

Al 30 de setiembre de 2020, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A asciende a aproximadamente US\$ 4.400.000. Aproximadamente US\$ 700.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

Las tasas de interés de los préstamos anteriores varían en un rango aproximado de entre 5% 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 (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, realizándose el primer pago de intereses 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.

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 2020, la cotización de las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad fue de 111,60 considerando la cotización de la última transacción realizada (al 30 de setiembre de 2019 la cotización fue de 107). Fuente: Bolsa de Valores de Montevideo.

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial de préstamos financieros</b>	<b>19.155.215</b>	<b>22.574.397</b>
Préstamos obtenidos	11.300.000	-
Intereses pagados	(1.276.714)	(1.313.782)
Intereses devengados por préstamos	1.269.732	1.311.005
Cancelaciones del ejercicio	(6.140.288)	(3.445.102)
Financiamiento con partes relacionadas	(2.463)	28.697
<b>Saldo final de préstamos financieros</b>	<b>24.305.482</b>	<b>19.155.215</b>

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

• **Al 30 de setiembre de 2020**

<b>Acreeedor</b>	<b>Entre 1 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total deuda en US\$</b>
BBVA Uruguay S.A.	1.100.000	1.100.000	550.000	2.750.000
Banco Itaú Uruguay S.A.	749.611	-	-	749.611
HSBC	1.428.576	2.261.896	-	3.690.472
Obligaciones Negociables	107.320	1.940.652	9.385.776	11.433.748
<b>Total</b>	<b>3.385.507</b>	<b>5.302.548</b>	<b>9.935.776</b>	<b>18.623.831</b>

• **Al 30 de setiembre de 2019**

<b>Acreeedor</b>	<b>Entre 1 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total deuda en US\$</b>
BBVA Uruguay S.A.	1.270.741	403.722	-	1.674.463
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.749.611	-	-	1.749.611
BROU	708.001	708.001	471.999	1.888.001
Obligaciones Negociables	107.319	107.319	11.273.159	11.487.797
<b>Total</b>	<b>3.835.672</b>	<b>1.219.042</b>	<b>11.745.158</b>	<b>16.799.872</b>

La Dirección de la Sociedad estima que el valor registrado de sus deudas financieras no difiere sustancialmente de su valor razonable.

## Nota 12 - Acreedores comerciales

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>No corriente</b>		
Depósitos en garantía	4.527.365	4.763.829
Anticipo de alquileres	3.175.479	3.348.230
Partes relacionadas (Nota 20)	12.606	12.558
Documentos a pagar	-	12.000
	<b>7.715.450</b>	<b>8.136.617</b>
<b>Corriente</b>		
Proveedores	1.162.782	1.280.711
Provisiones comerciales	228.045	365.411
Adelanto de usuarios	288.370	204.877
Anticipos de alquileres	172.752	172.752
Partes relacionadas (Nota 20)	56.226	113.605
Documentos a pagar	7.000	61.750
	<b>1.915.175</b>	<b>2.199.106</b>

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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\$ 76.000 en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 (US\$ 64.000 aproximadamente en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019).

Anticipo contratos de usuarios incluye aproximadamente US\$ 3.060.000 al 30 de setiembre de 2020 (aproximadamente US\$ 3.348.000 al 30 de setiembre de 2019) 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>No corriente</b>		
Varios	41.690	58.378
	<b>41.690</b>	<b>58.378</b>
<b>Corriente</b>		
Provisiones por remuneraciones	976.312	988.455
Dirección Nacional de Zonas Francas	187.534	16.649
Banco de previsión social	164.485	161.485
Varios	6.148	100.795
Provisión impuestos	-	34.018
	<b>1.334.479</b>	<b>1.301.402</b>

### Nota 14 - Ingresos operativos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por arrendamientos y contratos de usuarios (*)	13.864.876	14.791.521
Gastos comunes	6.115.305	6.929.179
Energía eléctrica	2.595.872	3.175.248
Ingresos por servicios (**)	2.409.145	2.388.167
Limpieza	816.733	1.457.034
Administración	421.793	559.354
Servicios por detección de incendios	463.718	552.424
Obras adicionales (***)	2.024.249	794.656
	<b>28.711.691</b>	<b>30.647.583</b>

(\*) 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 2020 y 30 de setiembre de 2019, los importes aproximados a devengar en los próximos años son los siguientes:

<b>Plazo</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hasta un año	15.481.210	14.874.239
Entre uno y cinco años	41.268.574	36.062.831
Más de cinco años	28.970.585	33.117.808
	<b>85.720.369</b>	<b>84.054.878</b>

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 15 - Costo de los servicios prestados

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Amortizaciones	(3.285.230)	(3.155.750)
Retribuciones	(2.883.537)	(3.678.129)
Servicios Contratados (*)	(2.227.716)	(2.816.053)
Energía eléctrica	(2.053.411)	(2.411.394)
Costo obras adicionales	(1.725.758)	(598.818)
Canon	(750.910)	(783.558)
Varios	(698.648)	(758.379)
Impuestos, tasas y contribuciones	(560.458)	(594.044)
Seguros	(529.788)	(539.857)
Jardinería	(484.927)	(576.296)
Materiales consumidos	(444.213)	(411.426)
Mantenimiento	(432.197)	(442.896)
Agua potable	(136.544)	(195.381)
	<b>(16.243.337)</b>	<b>(16.961.981)</b>

(\*) 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>2020</u>	<u>2019</u>
Retribuciones personales, honorarios y cargas sociales	(3.215.845)	(3.443.634)
Amortizaciones	(229.849)	(221.553)
Publicidad	(249.481)	(208.233)
Impuesto al patrimonio	(1.122.460)	(1.179.788)
Incobrables	(101.991)	(441.097)
Gastos de representación	(150.072)	(107.387)
Mantenimiento de hardware y software	(118.181)	(247.232)
Honorarios	(370.378)	(336.119)
Servicios contratados	(218.237)	(219.870)
Otros	(671.512)	(862.571)
	<b>(6.448.006)</b>	<b>(7.267.484)</b>

## Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Descuentos concedidos	(36.757)	(30.615)
Donaciones (*)	(269.677)	(403.538)
Impuestos no recuperables	(45.437)	-
Deterioro obras en curso	-	(342.166)
Otros resultados diversos	102.743	(223.586)
	<b>(249.128)</b>	<b>(999.905)</b>

(\*) Al 30 de setiembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 incluyen aportes realizados a la Fundación Zonamerica por aproximadamente US\$ 75.000 y US\$ 125.000, respectivamente.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 18 - Resultados financieros

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses ganados	83.000	35.850
Intereses perdidos bancarios	(648.790)	(621.423)
Intereses perdidos ON	(620.942)	(689.582)
Intereses perdidos por depósitos en garantía	(76.255)	(63.809)
Resultado por conversión	(39.663)	94.742
Comisiones y otros gastos financieros	(122.439)	(63.268)
	<u>(1.425.089)</u>	<u>(1.307.490)</u>

## 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.

<b>Concepto</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto corriente	(1.012.624)	(952.554)
Impuesto diferido	(874.771)	(516.673)
<b>Resultado neto por impuesto a la renta</b>	<b>(1.887.395)</b>	<b>(1.469.227)</b>

El impuesto a la renta corriente fue calculado como se indica en la Nota 3.6 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 3.6, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	4.376.131	4.110.723
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Cargo por impuesto	(1.094.033)	(1.027.681)
<b>Detalle de ajustes:</b>		
Ajuste por conversión	(278.153)	(229.938)
Impuestos no deducibles	(286.244)	(657.246)
Precios de transferencia	(45.938)	(44.063)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(572)	(12.923)
Gastos no deducibles	(214.421)	(295.934)
Intereses fictos	(245.364)	(218.089)
Renta no gravada	918.161	704.263
Gastos asociados a renta no gravada	(434.370)	(264.472)
Remuneración extraordinaria	(15.873)	3.265
Promoción del empleo	-	2.693
Beneficio por inversiones	392.281	608.307
Beneficio por donaciones especiales	41.070	63.023
Ajuste por valuación propiedad, planta y equipo	(627.679)	(249.507)
Otros	3.740	149.075
<b>Impuesto a la renta</b>	<b><u>(1.887.395)</u></b>	<b><u>(1.469.227)</u></b>

### 19.4 Movimientos durante el ejercicio de las diferencias temporarias

El movimiento durante los ejercicios 2020 y 2019 de las diferencias temporarias fue el siguiente:

Impuesto diferido originado por:	Reconocido en		Reconocido en		2020
	2018	Resultados	2019	Resultados	
Propiedad, planta y equipo (*)	6.443.401	(450.280)	5.993.121	(864.622)	5.128.499
Previsión remuneraciones extraordinarias	130.658	(21.817)	108.841	6.066	114.907
Anticipos clientes y proveedores	135.441	(54.044)	81.397	(85.666)	167.063
Inventarios	(42.508)	(9.035)	(51.543)	(8.460)	(60.003)
Previsión deudores incobrables	97.968	18.503	116.471	(93.421)	23.050
<b>Activo por impuesto a la renta diferido</b>	<b><u>6.764.960</u></b>	<b><u>(516.673)</u></b>	<b><u>6.248.287</u></b>	<b><u>(874.771)</u></b>	<b><u>5.373.516</u></b>

(\*) 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 2020 de 15,26% (en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 la cotización aumentó un 11,22%) en tanto la variación del IPC fue aumento de 8,3% y 7,8 % 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 23 de diciembre de 2020

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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Deudores comerciales</b>		
Costa Oriental S.A.	110.969	75.506
Distrtrade S.A.	7.354	19.538
Montevideo Teleport Int. S.A.	42.819	66.263
Inversiones Zonamerica S.A.	31.654	131.829
Register Of Companies S.A.	-	(2.426)
	<u><b>192.796</b></u>	<u><b>290.710</b></u>
<b>Otros cuentas a cobrar - corriente</b>		
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
Zonamerica Ltd.	22.911.051	17.491.899
	<u><b>22.925.067</b></u>	<u><b>17.505.915</b></u>
<b>Otros cuentas a cobrar - no corriente</b>		
Costa Oriental S.A.	256.464	270.480
	<u><b>256.464</b></u>	<u><b>270.480</b></u>

### Pasivo

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Acreeedores comerciales - corriente</b>		
Greenpel S.A.	40.885	78.979
Distrtrade S.A.	716	30
Inversiones Zonamerica S.A.	9.620	9.071
Montevideo Teleport Int. S.A.	5.005	25.525
	<u><b>56.226</b></u>	<u><b>113.605</b></u>
<b>Deudas financieras - corriente</b>		
Montevideo Teleport Int. S.A.	7.932	44.156
Inversiones Zonamerica S.A.	33.761	-
	<u><b>41.693</b></u>	<u><b>44.156</b></u>
<b>Acreeedores comerciales - no corriente</b>		
Distrtrade S.A.	12.606	12.558
	<u><b>12.606</b></u>	<u><b>12.558</b></u>

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

- **Transacciones durante el ejercicio**

**Ingresos operativos**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Ingresos contratos de usuarios</b>		
Costa Oriental S.A.	86.201	43.236
Distrtrade S.A.	345.289	361.218
Montevideo Teleport Int. S.A.	93.978	91.965
Register Of Companies S.A.	205.831	205.322
Inversiones Zonamerica S.A.	1.275.225	1.266.745
	<b>2.006.524</b>	<b>1.968.486</b>

**Ingresos por otros servicios**

Costa Oriental S.A.	489.867	501.085
Distrtrade S.A.	91.383	122.288
Montevideo Teleport Int. S.A.	600.792	787.619
Register Of Companies S.A.	119.470	219.251
Inversiones Zonamerica S.A.	292.988	330.948
Itolem S.A.	28.576	33.209
	<b>1.623.076</b>	<b>1.994.400</b>

**Egresos**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Costo de los servicios prestados</b>		
Costa Oriental S.A.	(11.367)	(4.814)
Greenpel S.A..	(674.987)	(817.844)
Montevideo Teleport Int. S.A.	-	-
	<b>(686.354)</b>	<b>(822.658)</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>		
Montevideo Teleport Int. S.A.	(54.875)	(240.935)
Inversiones Zonamerica S.A.	(125.376)	(109.082)
Itolem S.A.	(27.874)	(27.107)
Distrtrade S.A.	(8.242)	(50.785)
	<b>(216.367)</b>	<b>(427.909)</b>
<b>Resultados diversos</b>		
Fundación Zonamerica	(75.000)	(135.000)
	<b>(75.000)</b>	<b>(135.000)</b>

A excepción de Zonamerica Ltd. (Sociedad controlante), las restantes Sociedades corresponden a partes relacionadas las cuales comparten accionistas con Zonamerica S.A.

**Compensaciones al personal gerencial clave**

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal de Dirección y gerencial clave ascendieron a aproximadamente US\$ 930.000 (US\$ 920.000 al 30 de setiembre de 2019).

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## 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.

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 2020 como al 30 de setiembre de 2019, la Sociedad cumplió con los coventants financieros y otras obligaciones derivadas de la emisión de las obligaciones negociables y de los contratos de préstamos.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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 2020 y 2019.

## **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 2020 totalizan aproximadamente US\$ 9.180.000 (aproximadamente US\$ 8.600.000 al 30 de setiembre de 2019).

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 2020 en los registros de la Sociedad es de aproximadamente US\$ 5.860.000 (aproximadamente US\$ 6.080.000 al 30 de setiembre de 2019).

#### **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\$ 180.000.

#### **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\$ 140.000.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## 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\$ 140.000.

## Inversiones en bonos globales cedidos en garantía a la Dirección Nacional de Zonas francas

Zonamerica S.A. en el mes de noviembre 2019 ha cedido a la Dirección Nacional de Zonas Francas inversiones en bonos globales por un importe aproximado de US\$ 530.000, garantizando las obligaciones a raíz de la explotación de la Zona Franca "Zonamerica S.A", de acuerdo a lo estipulado en el Numeral 9 de la Resolución del Poder Ejecutivo con fecha 16 de febrero de 1990 de autorización a Zonamerica S.A.

Zonamerica S.A. continúa como el titular de dichas inversiones, y la garantía se ejecutaría en caso de incumplimiento de obligaciones ante la Dirección Nacional de Zonas Francas por parte de la Sociedad.

## 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\$ 4.750.000 al 30 de setiembre de 2020 (aproximadamente a US\$ 9.000.000 al 30 de setiembre de 2019).

## 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).

	2020		2019	
	\$	US\$	\$	US\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	5.451.337	128.041	4.780.978	129.429
Activos financieros	7.499.931	176.158	-	-
Deudores comerciales	24.777.895	581.982	26.831.566	726.375
Otras cuentas por cobrar	19.072.914	447.984	7.221.907	195.509
<b>Total</b>	<b>56.802.077</b>	<b>1.344.165</b>	<b>38.834.451</b>	<b>1.051.313</b>
<b>Pasivos</b>				
Acreedores comerciales	(29.398.170)	(690.503)	(17.557.587)	(475.313)
Otras deudas	(49.250.009)	(1.156.782)	(57.243.482)	(1.549.676)
<b>Total</b>	<b>(78.648.179)</b>	<b>(1.847.285)</b>	<b>(74.801.069)</b>	<b>(2.024.989)</b>
<b>Posición activa / (pasiva)</b>	<b>(21.846.102)</b>	<b>(503.120)</b>	<b>(35.966.618)</b>	<b>(973.676)</b>

## Nota 24 - Proyectos de inversión y exoneración fiscal

En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020, la Sociedad presentó un proyecto de Inversión por un total aproximado de US\$ 600.000, (aproximadamente UI 5.500.000). 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 48,61% del monto de la inversión proyectada (aproximadamente \$ 12.400.000) a ser utilizada en un plazo de cinco años a partir del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019, la Sociedad presentó un proyecto de Inversión por un total aproximado 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 los proyectos vigentes presentados, las cuales en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 ascendieron a aproximadamente US\$ 1.950.000, la Sociedad ha deducido del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha aproximadamente US\$ 390.000. En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 el monto de las inversiones ascendió a aproximadamente US\$ 1.500.000, deduciendo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha aproximadamente US\$ 608.000.

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 cambios en el 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>2020</u>	<u>2019</u>
Deuda financiera (i)	24.305.482	19.155.215
Efectivo y equivalentes (ii)	628.028	686.122
<b>Deuda neta</b>	<b>23.677.454</b>	<b>18.469.093</b>
Patrimonio (iii)	55.366.458	55.161.017
Deuda neta sobre patrimonio	43%	33%

- (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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## 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 8,3% y 7,8 % en los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2020 y 2019 respectivamente, en tanto la evolución de la cotización del dólar respecto al peso uruguayo tuvo un incremento del 15,3% y 11,2% en los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2020 y de 2019 respectivamente.

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:

	<b>Efecto en resultados y patrimonio</b>
Apreciación del 2,5% del peso respecto al dólar	13.292 (ganancia)
Depreciación del 13,5% del peso respecto al dólar	61.194 (pérdida)

## 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 45% 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 significativo.

Dada la determinación de la tasa variable, tasa libor a 6 meses en dólares estadounidenses + 4%, con un mínimo de 6% y máximo de 7,25%, la Dirección espera aplicar la tasa mínima del 6% para el próximo ejercicio.

## 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 los deudores comerciales.

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 deudores comerciales es reducido debido a la dispersión de sus créditos a través de diferentes clientes y a los depósitos en garantía detallados en la Nota 12. Adicionalmente se realizan análisis crediticios para los nuevos clientes.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

A continuación se exponen los saldos de deudores comerciales y depósitos en garantía recibidos de clientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Deudores comerciales (Nota 8)	3.176.182	2.705.946
Depósitos en garantía (Nota 12)	<u>(4.527.365)</u>	<u>(4.763.829)</u>
<b>Riesgo crediticio neto</b>	<b>(1.351.183)</b>	<b>(2.057.883)</b>

## 25.5 Riesgo de liquidez

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

## Nota 26 - Arrendamientos

	<u>Pagos mínimos por arrendamientos</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Un año o menos	<u>113.460</u>	<u>108.852</u>
<b>Valor presente de pagos mínimos por arrendamientos</b>	<b><u>113.460</u></b>	<b><u>108.852</u></b>

## Nota 27 - Contexto económico - sanitario

En el primer trimestre de 2020, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus COVID-19 que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas extraordinarias tomadas a nivel nacional e internacional para contener la pandemia han afectado notoriamente la actividad económica nacional y global. Adicionalmente, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, también lo son las medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

De la evaluación preliminar no se han identificado hechos que afecten significativamente la operativa de la sociedad. Se han negociado descuentos puntuales con determinados clientes por montos no significativos, los que sustancialmente se compensan con descuentos recibidos de proveedores de la entidad.

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre del ejercicio. A la fecha de emisión de estos estados financieros no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y/o la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición de la empresa en períodos futuros.

## Nota 28 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de setiembre de 2020 no se han producido 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 22 de diciembre de 2020. 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.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

