



Zonamerica S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado el 30 de setiembre de 2021 e informe
de auditoría independiente

Zonamerica S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021 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 neto

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), expresados en dólares estadounidenses, que incluyen el estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2021 y los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de setiembre de 2021, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, 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. Basados en nuestro entendimiento, 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 2021 (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 con nuestra auditoría de estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, y al hacerlo, considerar si dicha información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en el curso de nuestra auditoría; o aparece significativamente errónea de alguna otra manera.

Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Sociedad, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Sociedad.

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

23 de diciembre de 2021



Héctor Cuello
Socio, Deloitte & Touche ZF Ltda.



Zonamerica S.A.

Estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

		U\$S	
	Nota	2021	2020
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	4	54.742.160	56.133.762
Otras cuentas a cobrar	5	459.203	348.005
Otros activos financieros	6	535.036	535.036
Inventarios	7	117.311	223.029
Deudores comerciales	8	44.582	291.904
Impuesto diferido	19	6.239.947	5.373.516
Total del activo no corriente		62.138.239	62.905.252
Activo corriente			
Otras cuentas a cobrar	5	23.609.771	23.861.699
Otros activos financieros	6	627.992	180.147
Inventarios	7	270.601	325.323
Deudores comerciales	8	1.798.097	2.782.287
Efectivo y equivalente de efectivo	9	783.462	624.027
Total del activo corriente		27.089.923	27.773.483
Total del activo		89.228.162	90.678.735
Pasivo y patrimonio			
Patrimonio	10		
Capital		30.133.586	30.133.586
Ajustes al patrimonio		3.245.402	3.245.402
Reservas		2.796.719	2.677.745
Resultados acumulados		4.930.331	16.820.990
Resultado del ejercicio		4.117.027	2.488.736
Total del patrimonio		45.223.065	55.366.459
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	11	16.770.666	18.623.831
Acreedores comerciales	12	7.432.705	7.715.450
Otras deudas	13	-	41.690
Total del pasivo no corriente		24.203.371	26.380.971
Pasivo corriente			
Deudas financieras	11	15.217.060	5.681.651
Acreedores comerciales	12	2.345.853	1.915.175
Otras deudas	13	2.238.813	1.334.479
Total del pasivo corriente		19.801.726	8.931.305
Total del pasivo		44.005.097	35.312.276
Total de pasivo y patrimonio		89.228.162	90.678.735

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

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 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	2021	2020
Ingresos operativos	14	26.858.418	28.711.691
Costo de los servicios prestados	15	(14.368.340)	(16.213.337)
Resultado bruto		12.490.078	12.498.354
Gastos de administración y ventas	16	(6.545.585)	(6.448.006)
Otros ingresos y egresos	17	(249.870)	(249.128)
Resultados financieros	18	(1.184.928)	(1.425.089)
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		4.509.695	4.376.131
Impuesto a la renta	19	(392.668)	(1.887.395)
Resultado del ejercicio		4.117.027	2.488.736
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del ejercicio		4.117.027	2.488.736

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

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 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	2021	2020
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		4.509.695	4.376.131
Ajustes para reconciliar el resultado contable con el flujo de efectivo proveniente de actividades operativas			
Conceptos que no representan movimientos de efectivo			
Intereses perdidos	18	1.352.324	1.345.987
Amortizaciones	4	3.434.399	3.515.079
Deterioro en inventarios	7	125.940	-
Pérdida por deudores incobrables	8	76.197	101.991
		9.498.555	9.339.188
Cambios en los activos y pasivos			
Deudores comerciales		1.155.315	(1.144.738)
Otras cuentas a cobrar		(8.157)	694.880
Otros activos financieros		(18.387)	139.509
Inventarios		34.500	(97.401)
Deudas comerciales		61.864	(781.353)
Otras deudas		754.552	(901.972)
		1.979.687	(2.091.075)
Intereses pagados	11	(1.235.213)	(1.276.714)
Impuesto a la renta pagado		(1.319.877)	(261.696)
		(2.555.090)	(1.538.410)
Efectivo proveniente de actividades operativas		8.923.152	5.709.703
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Financiamiento con partes vinculadas		(13.942.664)	(7.704.278)
Incorporación de propiedad, planta y equipo	4	(2.042.797)	(2.608.749)
Variación en activos financieros		176.146	(535.036)
Depósitos a plazo fijo		-	(108.479)
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo		-	27.495
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(15.809.315)	(10.929.047)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Ingreso por nuevos préstamos	11	20.716.000	11.300.000
Cancelación de préstamos	11	(13.031.005)	(6.140.288)
Financiamiento de partes vinculadas	11	(33.793)	(2.463)
Efectivo proveniente de actividades financieras		7.651.202	5.157.249
Aumento / (Disminución) de efectivo		765.039	(62.095)
Efectivo al inicio		624.027	686.122
Efectivo al final	3.13	1.389.066	624.027

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital	Ajustes al patrimonio	Reserva legal	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos iniciales						
Saldos al 30 de setiembre de 2019		30.133.586	3.245.402	2.557.572	19.224.457	55.161.017
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)	-
Sub-totales		-	-	120.173	85.269	205.442
Saldos finales						
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
Saldos al 30 de setiembre de 2020		30.133.586	3.245.402	2.677.745	19.309.726	55.366.459
Resultado del ejercicio		-	-	-	4.117.027	4.117.027
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(14.260.421)	(14.260.421)
Reserva legal	10	-	-	118.974	(118.974)	-
Sub-totales		-	-	118.974	(10.262.368)	(10.143.394)
Saldos finales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reservas		-	-	2.796.719	-	2.796.719
Resultados no asignados		-	-	-	9.047.358	9.047.358
Saldos al 30 de setiembre de 2021		30.133.586	3.245.402	2.796.719	9.047.358	45.223.065

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

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 2021

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 American 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, además y entre otras, el 100% de las acciones de las sociedades Inversiones Zonamerica S.A., Montevideo Teleport International (MTI) S.A., Register of Companies S.A. (ROC 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, y 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. Tal como se indica en la Nota 28, el 3 de noviembre de 2021 las mismas fueron rescatadas en forma anticipada por la Sociedad.

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.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el ejercicio en curso, la Sociedad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el ejercicio en curso, la Sociedad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7)

En setiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Modificaciones a la IFRS 16 por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Sociedad ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

La Sociedad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Sociedad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

Otras nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura

La Dirección no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

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, 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 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 periodo 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 2021 y 2020, 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 periodos 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.

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 calificados 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 2021 y 2020, 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 2021

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.

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 2021 la Sociedad no ha identificado indicios de deterioro en sus bienes de Propiedad, planta y equipo (similar situación en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020).

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 2021 y 30 de setiembre de 2020.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

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.

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”.

- **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 a plazo, con vencimientos originales menores o iguales a tres meses.

	2021	2020
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 9)	783.462	624.027
Depósitos a plazo fijo (Nota 6)	605.604	-
	1.389.066	624.027

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 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

3.16 Saldos en moneda distinta a la moneda funcional

Las transacciones en moneda distinta al dólar estadounidense son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes se presentan en el Estado del resultado integral, como resultados financieros.

El siguiente es el detalle de la cotización promedio y al cierre de cada uno de los ejercicios de los estados financieros:

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Dólar por peso uruguayo	42,94	42,575
Unidad Indexada (UI)	5,0665	4,7113

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
Valores brutos									
Saldos al 30.09.2019	5.360.224	47.949.139	34.481.379	1.282.993	1.998.499	2.209.345	3.374.536	1.495.923	98.152.038
Incorporaciones	-	-	-	183.424	46.677	-	412.366	1.966.282	2.608.749
Transferencias	-	1.296.702	937.638	-	-	-	-	(2.234.340)	-
Bajas	-	-	-	-	(27.495)	-	-	-	(27.495)
30 de setiembre de 2020	5.360.224	49.245.841	35.419.017	1.466.417	2.017.681	2.209.345	3.786.902	1.227.865	100.733.292
Incorporaciones	-	-	-	-	-	-	-	2.042.797	2.042.797
Transferencias	-	319.005	526.046	35.373	260.895	270.599	1.004.627	(2.416.545)	-
30 de setiembre de 2021	5.360.224	49.564.846	35.945.063	1.501.790	2.278.576	2.479.944	4.791.529	854.117	102.776.089
Amortización acumulada									
Saldos al 30.09.2019	-	19.404.795	16.522.214	1.036.522	1.509.268	1.450.303	1.195.722	-	41.118.824
Amortización	-	1.397.547	1.225.679	215.610	124.051	401.577	150.615	-	3.515.079
Bajas	-	-	-	-	(27.495)	-	-	-	(27.495)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	(6.878)	-	(6.878)
30 de setiembre de 2020	-	20.802.342	17.747.893	1.252.132	1.605.824	1.851.880	1.339.459	-	44.599.530
Amortización	-	1.217.259	1.476.291	76.510	136.854	369.620	157.865	-	3.434.399
30 de setiembre de 2021	-	22.019.601	19.224.184	1.328.642	1.742.678	2.221.500	1.497.324	-	48.033.929
Valores netos									
30 de setiembre de 2020	5.360.224	28.443.499	17.671.124	214.285	411.857	357.465	2.447.443	1.227.865	56.133.762
30 de setiembre de 2021	5.360.224	27.545.245	16.720.879	173.148	535.898	258.444	3.294.205	854.117	54.742.160

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

El total de las amortizaciones correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021 fue de US\$ 3.434.399 (US\$ 3.515.079 al 30 de setiembre de 2020). Al Costo de los servicios prestados se imputaron US\$ 3.251.670 (US\$ 3.285.230 al 30 de setiembre de 2020) y a Gastos de administración y ventas US\$ 182.729 (US\$ 229.849 al 30 de setiembre de 2020).

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

	2021	2020
No corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	242.448	256.464
Otros	216.755	91.541
	459.203	348.005
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	22.621.327	22.925.067
Anticipo de impuestos	108.092	147.437
Seguros a vencer	262.089	303.793
Anticipo a proveedores	402.195	188.128
Otros créditos impositivos	86.962	-
Otros	129.106	297.274
	23.609.771	23.861.699

El saldo de Partes relacionadas está relacionado sustancialmente con la operativa de financiamiento y estrategia comercial establecidos por la sociedad controlante. La evolución del saldo se detalla a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio	22.925.067	17.505.915
Cancelaciones	(18.949.039)	(2.283.294)
Aumentos	18.645.299	7.702.446
Saldo al cierre	22.621.327	22.925.067

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

	2021	2020
No corriente		
Valores públicos en garantía (Nota 22.1) (*)	535.036	535.036
	535.036	535.036
Corriente		
Cuentas escrow (préstamo de BBVA)	901	-
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	21.487	4.001
Depósitos a plazo fijo	605.604	176.146
	627.992	180.147

(*) Corresponden a inversiones en Bonos Globales emitidos por el Gobierno Uruguayo con vencimiento año 2045, los cuales se mantienen hasta el vencimiento, registrándose al costo amortizado.

La Dirección de la Sociedad estima que el valor registrado de estos activos financieros no difiere sustancialmente de su valor razonable.

Nota 7 - Inventarios

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

	2021	2020
Inventario al inicio	548.352	450.951
Compras	286.431	541.614
Consumos (Nota 15)	(321.381)	(444.213)
Deterioro (Nota 17)	(125.490)	-
Inventario al cierre	387.912	548.352

Nota 8 - Deudores comerciales

	2021	2020
No corriente		
Documentos a cobrar	44.582	291.904
	44.582	291.904
Corriente		
Deudores en cuenta corriente	1.125.658	1.384.633
Documentos a cobrar	370.906	1.157.269
Arrendamientos a cobrar	337.088	264.908
Previsión incobrables	(133.327)	(101.991)
Partes vinculadas (Nota 20)	178.732	192.796
Ingresos a devengar (*)	(95.787)	(119.829)
Otros	14.827	4.501
	1.798.097	2.782.287

(*) 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 23 días (35 días al 30 de setiembre de 2020). No se carga interés a los deudores comerciales.

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

	2021	2020
SalDOS al inicio del ejercicio	(101.991)	(674.502)
Castigo de deudores	44.861	674.502
Constitución del ejercicio	(76.197)	(101.991)
SalDOS al cierre del ejercicio	(133.327)	(101.991)

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 Sociedad ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual y la situación esperada futura.

La 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 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Antigüedad de deuda

	2021	2020
No vencida	1.285.504	2.197.561
Vencida entre 1 y 30 días	242.365	442.490
Vencida entre 31 y 60 días	147.397	162.391
Vencida entre 61 y 90 días	100.335	137.703
Vencida más 91 días	335.497	236.037
Total deudores comerciales	2.111.098	3.176.182

Tasa de pérdida estimada de las cuentas por cobrar

Antigüedad	Tasa
Más de 90 días	9,9%
Entre 60 y 90 días	3,9%
Entre 30 y 60 días	2,0%
Menos de 30 días	0,3%

Nota 9 - Efectivo y equivalente de efectivo

	2021	2020
Bancos	783.441	623.240
Caja y fondos fijos	21	787
	783.462	624.027

Nota 10 - Patrimonio

• Capital integrado

Al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2020 y 2021 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\$ 30.134.000 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 2021 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 95.568.046 (equivalentes a US\$ 2.260.421). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista.

En el mes de setiembre de 2021 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 511.068.000 (equivalentes a US\$ 12.000.000). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista.

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.

Dado lo antes mencionado, dichas distribuciones no se exponen en el Estado de flujos de efectivo, debido a que las mismas se compensaron con saldos deudores con el accionista, no correspondiendo a movimientos de fondos.

• Reserva legal

El 27 de enero de 2021 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal \$ 5.029.897

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

(equivalentes a US\$ 118.974).

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).

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

Nota 11 - Deudas financieras

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

	2021	2020
No corriente		
Obligaciones negociables (O.N.)	-	11.433.748
BBVA	2.200.000	2.750.000
Banco ITAU	-	749.611
HSBC	4.070.666	3.690.472
Banco de la República Oriental del Uruguay	10.500.000	-
Total de deudas financieras a largo plazo	16.770.666	18.623.831
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	7.900	41.693
Intereses devengados a pagar	15.960	47.002
Intereses devengados a pagar O.N.	275.000	275.000
BBVA	550.000	550.000
Banco ITAU	750.000	1.000.000
Banco de la República Oriental del Uruguay	1.200.000	3.000.000
HSBC	1.143.200	714.288
Obligaciones negociables (O.N.)	11.275.000	53.668
Total de deudas financieras a corto plazo	15.217.060	5.681.651

- Información sobre los principales términos de las deudas financieras más significativas

Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU)

En el mes de febrero de 2021 se acordó con el BROU la cancelación de un préstamo por un capital de US\$ 3.000.000 y tomar un nuevo préstamo para capital de trabajo por US\$ 2.000.000. Este préstamo fue cancelado antes del 30 de setiembre de 2021.

El 26 de junio de 2021 se firmó un acuerdo por el cual el Banco otorgó un préstamo por US\$ 12.000.000. Este capital se está cancelando en 120 cuotas mensuales de US\$ 100.000, más los correspondientes intereses. La primera cuota venció el 25 de julio de 2021.

BBVA Uruguay S.A. (BBVA)

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad pre-canceló el saldo adeudado en relación con un préstamo amortizable obtenido en el año 2016.

En el mes de setiembre de 2020 se firmó con BBVA Uruguay S.A. un vale a plazo fijo por la suma de US\$ 3.300.000. El mismo se está cancelando en 72 cuotas mensuales de US\$ 45.833, más los correspondientes intereses. La primera cuota venció el 31 de octubre de 2020.

Asimismo, durante este ejercicio se canceló un préstamo de corto plazo obtenido durante el mismo por un importe de US\$ 1.000.000.

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Banco Itaú Uruguay S.A. (Banco ITAU)

Corresponde al saldo de capital adeudado en relación con un préstamo por US\$ 5.000.000, el cual 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.

HSBC Bank Uruguay S.A

En el mes de enero de 2021 se celebró un acuerdo con el Banco por el cual se obtuvo un préstamo por un capital de US\$ 516.000 el cual se está cancelando en 60 cuotas mensuales de US\$ 8.600 más los correspondientes intereses. La primera cuota venció en el mes de febrero de 2021.

El 29 de abril de 2021, se firmó un acuerdo por el cual se pre-canceló el capital adeudado, aproximadamente US\$ 4.000.000, en relación con un préstamo otorgado en el año 2019 y, asimismo, el Banco otorgó un préstamo por un capital de US\$ 5.000.000, el cual se está cancelando en 60 cuotas mensuales de US\$ 83.333, más los correspondientes intereses. La primera cuota venció el 31 de mayo de 2021.

Adicionalmente, en la misma fecha se firmó un acuerdo por el cual el Banco otorgó un préstamo por un capital de US\$ 200.000, el cual se está cancelando en 60 cuotas mensuales de US\$ 3.333, más los correspondientes intereses. La primera cuota venció el 31 de mayo de 2021.

Las tasas de interés de los préstamos anteriores varían en un rango aproximado de entre 2% y 5% 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 2 de setiembre de 2021, la Sociedad comunicó al Banco Central del Uruguay, como hecho relevante, que había decidido rescatar anticipadamente el 100% de las Obligaciones Negociables de la Serie 1 emitidas de acuerdo con el Programa de emisión de ON por hasta US\$ 30.000.000. Similar comunicación se envió en la misma fecha a la Bolsa de Valores de Montevideo, en su calidad de Representante de los obligacionistas, Agente de pago y Entidad Registrante, de acuerdo con lo previsto en el Documento de emisión. Tal como se indica en la Nota 28 el 3 de noviembre de 2021 la Sociedad canceló la totalidad de las ON emitidas y los correspondientes intereses devengados hasta esa fecha.

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

- Conciliación de los movimientos del ejercicio de deudas financieras

	2021	2020
Saldo inicial de préstamos financieros	24.305.482	19.155.215
Préstamos obtenidos	20.716.000	11.300.000
Intereses pagados	(1.235.213)	(1.276.714)
Intereses devengados por préstamos	1.266.255	1.269.732
Cancelaciones del ejercicio	(13.031.005)	(6.140.288)
Cancelación saldo con partes relacionadas	(33.793)	(2.463)
Saldo final de préstamos financieros	31.987.726	24.305.482

- Perfil del vencimiento de los saldos que se presentan como no corriente

• **Al 30 de setiembre de 2021**

	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda en US\$
Acreeedor				
BBVA Uruguay S.A.	1.100.000	1.100.000	-	2.200.000
BROU	2.400.000	2.400.000	5.700.000	10.500.000
HSBC	2.286.400	1.784.266	-	4.070.666
Total	5.786.400	5.284.266	5.700.000	16.770.666

• **Al 30 de setiembre de 2020**

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

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

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

Nota 12 - Acreedores comerciales

	2021	2020
No corriente		
Depósitos en garantía	4.429.977	4.527.365
Anticipo de alquileres	3.002.728	3.175.479
Partes relacionadas (Nota 20)	-	12.606
	7.432.705	7.715.450
Corriente		
Proveedores	1.320.638	1.162.782
Provisiones comerciales	196.207	228.045
Adelanto de usuarios	563.297	288.370
Anticipos de alquileres	172.752	172.752
Partes relacionadas (Nota 20)	87.159	56.226
Documentos a pagar	5.800	7.000
	2.345.853	1.915.175

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\$ 86.000 en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021 (US\$ 76.000 aproximadamente en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020).

Anticipo de alquileres incluye aproximadamente US\$ 2.980.000 al 30 de setiembre de 2021 (aproximadamente US\$ 3.060.000 al 30 de setiembre de 2020) 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.

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

Nota 13 - Otras deudas

	2021	2020
No corriente		
Varios	-	41.690
	-	41.690
Corriente		
Provisiones por remuneraciones	960.264	976.312
Dirección Nacional de Zonas Francas	188.181	187.534
Banco de previsión social	181.745	164.485
Varios	64.934	6.148
Retenciones a pagar (*)	843.689	-
	2.238.813	1.334.479

(*) Incluye US\$ 840.000 por la retención a pagar en relación con la distribución de dividendos realizada en el mes de setiembre de 2021 que se menciona en la Nota 10.

Nota 14 - Ingresos operativos

	2021	2020
Ingresos por arrendamientos y contratos de usuarios (*)	14.839.147	13.864.876
Gastos comunes	6.338.648	6.115.305
Energía eléctrica	2.443.161	2.595.872
Ingresos por servicios (**)	1.329.461	2.409.145
Limpieza	734.150	816.733
Administración	417.857	421.793
Servicios por detección de incendios	651.099	463.718
Obras adicionales (***)	104.895	2.024.249
	26.858.418	28.711.691

(*) 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 2021 y 30 de setiembre de 2020, los importes aproximados a devengar en los próximos años son los siguientes:

Plazo	2021	2020
Hasta un año	12.353.130	15.481.210
Entre uno y cinco años	33.931.975	41.268.574
Más de cinco años	28.665.581	28.970.585
	74.950.686	85.720.369

Nota 15 - Costo de los servicios prestados

	2021	2020
Amortizaciones (Nota 4)	(3.251.670)	(3.285.230)
Retribuciones personales y cargas sociales	(2.944.834)	(2.883.537)
Servicios Contratados (*)	(2.468.323)	(2.227.716)
Energía eléctrica	(2.024.629)	(2.053.411)
Costo obras adicionales	(204.769)	(1.725.758)
Canon	(808.530)	(750.910)
Varios	(500.463)	(698.648)
Impuestos, tasas y contribuciones	(619.548)	(560.458)
Seguros	(539.114)	(529.788)
Jardinería	(534.661)	(484.927)
Materiales consumidos	(321.381)	(444.213)
Mantenimiento	(87.851)	(432.197)
Agua potable	(62.567)	(136.544)
	(14.368.340)	(16.213.337)

(*) 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

	2021	2020
Retribuciones personales, honorarios y cargas sociales	(3.211.634)	(3.215.845)
Amortizaciones (Nota 4)	(182.729)	(229.849)
Publicidad	(192.634)	(249.481)
Impuesto al patrimonio	(1.067.483)	(1.122.460)
Incobrables	(76.197)	(101.991)
Gastos de representación	(133.807)	(150.072)
Mantenimiento de hardware y software	(219.275)	(118.181)
Honorarios	(406.410)	(370.378)
Servicios contratados	(269.851)	(218.237)
Otros	(786.565)	(671.512)
	(6.545.585)	(6.448.006)

Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	2021	2020
Descuentos concedidos	(39.805)	(36.757)
Donaciones (*)	(24.721)	(269.677)
Impuestos no recuperables	(23.409)	(45.437)
Deterioro de inventarios	(125.940)	-
Otros resultados diversos	(35.995)	102.743
	(249.870)	(249.128)

(*) Al 30 de setiembre de 2020 incluye aportes realizados a la Fundación Zonamerica por aproximadamente US\$ 75.000

Nota 18 - Resultados financieros

	2021	2020
Intereses ganados	41.205	83.000
Intereses perdidos bancarios	(606.255)	(648.790)
Intereses perdidos ON	(660.000)	(620.942)
Intereses perdidos por depósitos en garantía	(86.069)	(76.255)
Resultados por inversiones	173.945	-
Resultado por conversión	4.026	(39.663)
Comisiones y otros gastos financieros	(51.780)	(122.439)
	(1.184.928)	(1.425.089)

Nota 19 - Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta del ejercicio

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

Concepto	2021	2020
Impuesto corriente	(1.259.099)	(1.012.624)
Impuesto diferido	866.431	(874.771)
Resultado neto por impuesto a la renta	(392.668)	(1.887.395)

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

	2021	2020
Resultado del ejercicio antes de impuestos	4.509.695	4.376.131
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Cargo por impuesto	(1.127.424)	(1.094.033)
Detalle de ajustes:		
Ajuste por conversión	-	(278.153)
Impuestos no deducibles	(536.512)	(286.244)
Precios de transferencia	(36.386)	(45.938)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(572)
Gastos no deducibles	(232.488)	(214.421)
Deudores incobrables.	84.169	-
Intereses fictos	(291.659)	(245.364)
Renta no gravada	244.575	918.161
Gastos asociados a renta no gravada	(116.306)	(434.370)
Remuneración extraordinaria	(15.864)	(15.873)
Beneficio por inversiones	637.135	392.281
Inventarios deteriorados	31.394	-
Beneficio por donaciones especiales	-	41.070
Ajuste por valuación propiedad, planta y equipo	995.143	(627.679)
Otros	(28.445)	3.740
Impuesto a la renta	(392.668)	(1.887.395)

19.4 Movimientos durante el ejercicio de las diferencias temporarias

El movimiento durante los ejercicios 2021 y 2020 de las diferencias temporarias fue el siguiente:

Impuesto diferido originado por:	30.09.2019	Reconocido en Resultados	30.09.2020	Reconocido en Resultados	30.09.2021
Propiedad, planta y equipo (*)	5.993.121	(864.622)	5.128.499	1.018.403	6.146.902
Previsión remuneraciones extraordinarias	108.841	6.066	114.907	(19.050)	95.857
Anticipos clientes y proveedores	81.397	85.666	167.063	(89.697)	77.366
Inventarios	(51.543)	(8.460)	(60.003)	30.765	(29.238)
Previsión deudores incobrables	116.471	(93.421)	23.050	10.282	33.332
Arrendamientos a cobrar	-	-	-	(84.272)	(84.272)
Activo por impuesto a la renta diferido	6.248.287	(874.771)	5.373.516	866.431	6.239.947

(*) 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 2021 de 0,86% (15,26% en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020) en tanto la variación del IPC fue aumento de 7,041% y 8,3% en los respectivos ejercicios.

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

El informe fechado el 23 de diciembre de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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.

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

	2021	2020
Deudores comerciales		
Costa Oriental S.A.	73.036	110.969
Distrtrade S.A.	-	7.354
Montevideo Teleport Int. S.A.	47.232	42.819
Inversiones Zonamerica S.A.	54.373	31.654
Itolem S.A.	4.091	-
	178.732	192.796
Otros cuentas a cobrar - corriente		
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
Inversiones Zonamerica S.A.	23.288	-
Zonamerica Ltd.	22.584.023	22.911.051
	22.621.327	22.925.067
Otros cuentas a cobrar - no corriente		
Costa Oriental S.A.	242.448	256.464
	242.448	256.464

Pasivo

	2021	2020
Acreedores comerciales - corriente		
Greenpel S.A.	50.965	40.885
Distrtrade S.A.	-	716
Itolem S.A.	2.319	-
Altenix S.A.	9.213	-
Costa Oriental S.A.	3.197	-
Inversiones Zonamerica S.A.	15.240	9.620
Montevideo Teleport Int. S.A.	6.225	5.005
	87.159	56.226
Deudas financieras - corriente		
Montevideo Teleport Int. S.A.	7.900	7.932
Inversiones Zonamerica S.A.	-	33.761
	7.900	41.693
Acreedores comerciales - no corriente		
Distrtrade S.A.	-	12.606
	-	12.606

- **Transacciones durante el ejercicio**

Ingresos operativos

	2021	2020
Ingresos contratos de usuarios		
Costa Oriental S.A.	13.056	86.201
Distrtrade S.A.	181.024	345.289
Montevideo Teleport Int. S.A.	95.469	93.978
Register of Companies S.A.	-	205.831
Inversiones Zonamerica S.A. – ROC S.A.	1.429.697	1.275.225
	1.719.246	2.006.524

Ingresos por otros servicios

Costa Oriental S.A.	630.873	489.867
Distrtrade S.A.	43.916	91.383
Montevideo Teleport Int. S.A.	545.536	600.792
Register of Companies S.A.	-	119.470
Inversiones Zonamerica S.A. – ROC S.A.	385.592	292.988
Itolem S.A.	24.602	28.576
Otros	1.679	-
	1.632.198	1.623.076

Egresos

	2021	2020
Costo de los servicios prestados		
Costa Oriental S.A.	(4.039)	(11.367)
Altenix S.A.	(91.540)	
Greenpel S.A.	(548.524)	(674.987)
	(644.103)	(686.354)
Gastos de administración y ventas		
Montevideo Teleport Int. S.A.	(55.295)	(54.875)
Inversiones Zonamerica S.A.	(139.855)	(125.376)
Itolem S.A.	(19.259)	(27.874)
Distrtrade S.A.	(12.000)	(8.242)
	(226.409)	(216.367)
Resultados diversos		
Fundación Zonamerica	-	(75.000)
	-	(75.000)

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 2021, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal de Dirección y gerencial clave ascendieron a aproximadamente US\$ 745.000 (US\$ 930.000 al 30 de setiembre de 2020).

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. había asumido diversas obligaciones. Tal como se indica en la Nota 28, el 3 de noviembre de 2021 la Sociedad ha cancelado las mismas.

Cumplimiento de covenants financieros y otras obligaciones

La Sociedad tiene que 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 de 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.

Considerando que con fecha 3 de noviembre de 2021 la Sociedad ha cancelado las Obligaciones Negociables emitidas, según se indica en la Nota 28, estas restricciones han dejado de ser aplicables desde entonces.

Obligaciones asociadas a préstamos financieros

En relación con las obligaciones asociadas con 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 2021 como al 30 de setiembre de 2020, la Sociedad cumplió con los coventants financieros y otras obligaciones derivadas de la emisión de las obligaciones negociables y de los contratos de préstamos.

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

Cumplimiento de covenants por parte de Zonamerica Ltd.

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

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

Obligaciones de no hacer por parte de Zonamerica Ltd.

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

- pagar dividendos durante el período de gracia de los respectivos préstamos
- 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 2021 y 2020.

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 2021 totalizan aproximadamente US\$ 9.080.000 (aproximadamente US\$ 9.180.000 al 30 de setiembre de 2020).

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 2021 en los registros de la Sociedad es de aproximadamente US\$ 5.650.000 (aproximadamente US\$ 5.860.000 al 30 de setiembre de 2020).

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con el préstamo obtenido de HSBC Uruguay S.A. sobre el padrón 418.618, cuyo valor contable neto al 30 de setiembre de 2021 y 2020 es de aproximadamente US\$ 700.000

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

Zonamerica S.A. tiene 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 monto cedido al Banco por la Sociedad corresponde al 130% del importe mensual del servicio de deuda.

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 monto cedido al Banco por la Sociedad corresponde al 130% del importe mensual del servicio de deuda.

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. e Inversiones Zonamerica S.A. han 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 han suscrito contratos de Usuario de Zona Franca. El monto cedido al Banco por las Sociedades corresponde al 130% del importe mensual del servicio de deuda. Inversiones Zonamerica S.A. canceló en forma anticipada la deuda con dichos bancos y al 30 de setiembre de 2021 no presenta endeudamiento financiero con instituciones financieras. Por lo tanto, esta obligación ha dejado de ser aplicable.

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

Zonamerica S.A. 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 con 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, se ha constituido en fiador solidario según consta en los respectivos contratos de fianza. El monto de las obligaciones afianzadas al 30 de setiembre de 2021 asciende aproximadamente a US\$ 20.400.000.

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

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos en moneda distinta a la moneda funcional (pesos uruguayos o su equivalente por arbitraje).

	2021		2020	
	\$	Equiv. en US\$	\$	Equiv. en US\$
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	19.291.470	449.266	5.451.337	128.041
Activos financieros	26.004.633	605.604	7.499.931	176.158
Deudores comerciales	25.090.272	584.310	24.777.895	581.982
Otras cuentas por cobrar	4.674.015	108.850	19.072.914	447.984
Total	75.060.390	1.748.030	56.802.077	1.344.165
Pasivos				
Acreedores comerciales	40.531.917	943.920	29.398.170	690.503
Otras deudas	74.416.930	1.733.044	49.250.009	1.156.782
Total	114.948.847	2.676.964	78.648.179	1.847.285
Posición pasiva	(39.888.457)	(928.934)	(21.846.102)	(503.120)

Nota 24 - Proyectos de inversión y exoneración fiscal

En el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021, la Sociedad presentó un proyecto de Inversión por un total aproximado de US\$ 1.200.000. 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 en el 40% de la inversión proyectada a ser utilizada en un plazo de cinco años a partir del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021.

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. Asimismo, y teniendo en cuenta las normas vigentes, tiene solicitada una exoneración en el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) estimada en el 48 % del monto de la inversión proyectada a ser utilizada en un plazo de cinco años a partir del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020.

Teniendo en cuenta el monto de las inversiones realizadas y admitidas por la normativa en relación con los proyectos presentados, la Sociedad ha deducido del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021 US\$ 640.000 (aproximadamente US\$ 390.000 al 30 de setiembre de 2020).

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, y cumplir con los aspectos formales requeridos por la normativa.

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:

	2021	2020
Deuda financiera (i)	31.987.726	24.305.482
Efectivo y equivalentes (ii)	1.411.455	628.028
Deuda neta	30.576.271	23.677.454
Patrimonio (iii)	45.223.065	55.366.459
Deuda neta sobre patrimonio	68%	43%

- (i) Deuda financiera es definida como préstamos bancarios y obligaciones negociables clasificados como corriente y no corriente.
- (ii) Incluye saldos en cuentas “escrow” y depósitos a plazo fijo con plazo menor a 90 días.
- (iii) Patrimonio incluye al capital, ajustes al patrimonio, reservas y resultados acumulados

25.2 Riesgo de tipo de cambio

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

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

En relación con el riesgo de tipo de cambio, el efecto de una variación en la cotización del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense tendría un impacto relativo en los resultados financieros de la Sociedad teniendo en cuenta la posición que en dicha moneda que se presenta en la Nota 23.

El mayor impacto se produce en los casos en los cuales la variación de la cotización del peso uruguayo respecto al dólar tiene una evolución diferente a la evolución del Índice de Precios del Consumo de Uruguay (IPC), teniendo en cuenta que un conjunto importante de costos (incluyendo las remuneraciones) se actualizan tomando como referencia dicho índice, el cual ha tenido la siguiente evolución: Incremento de 7,401% y 8,3% en los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2021 y 2020 respectivamente, en tanto la evolución de la cotización del dólar respecto al peso uruguayo tuvo un incremento del 0,86% y 15,3% en los ejercicios finalizados el 30 de setiembre de 2021 y de 2020 respectivamente.

Los conceptos de costos que se actualizan considerando como referencia el IPC son aproximadamente el 35% del Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados y 56% 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 plantea un escenario en cuanto a la evolución del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense, y su impacto en resultados y patrimonio:

	Efecto en resultados y patrimonio
Depreciación del 7,8 %del peso respecto al dólar	67.213 – ganancia

25.3 Riesgo de tasa de interés

La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés ya que posee préstamos y otras obligaciones a tasa fija y variable, siendo aproximadamente el 12% de las mismas a tasa variable, considerando en la determinación de este porcentaje que las ON estaban generando intereses a tasa fija teniendo en cuenta en tal sentido lo que se indica en el párrafo siguiente.

En relación con el riesgo de tasa de interés, la Sociedad ha logrado disminuir la tasa promedio de intereses que se abonan por las obligaciones financieras asumidas. En tal sentido, se han logrado oportunidades para la cancelación anticipada de parte de las obligaciones, y para la obtención de nuevos préstamos con mejores condiciones de tasas y de plazos. Como ejemplo de ello, se han firmado acuerdos de préstamos a tasa fija y períodos de repago de 10 años lo que acota el riesgo asociado, en particular teniendo en cuenta las tasas de intereses acordadas. Por otra parte, con la cancelación de forma anticipada de las ON (véase Nota 28) las que tenían asociada una tasa mínima de 6% de interés anual, se logra disminuir de forma importante tanto el riesgo como el monto de los intereses.

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 y en forma periódica para diversos clientes.

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

	2021	2020
Deudores comerciales (Nota 8)	1.976.006	3.176.182
Depósitos en garantía (Nota 12)	(4.429.977)	(4.527.365)

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

	Pagos mínimos por arrendamientos	
	2021	2020
Un año o menos	114.876	113.460
Valor presente de pagos mínimos por arrendamientos	114.876	113.460

Nota 27 - Contexto económico - sanitario

Desde el primer trimestre de 2020, se ha propagado en nuestra región y en importantes regiones del mundo 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, tanto a nivel nacional como a nivel internacional, para contener la pandemia han afectado notoriamente la actividad económica nacional y global. La evolución de la pandemia es aún incierta y, en consecuencia, también lo son las posibles medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

No obstante lo indicado anteriormente, en los últimos meses se ha producido, tanto en nuestro país, como en varios de los países más importantes de la región y el mundo, un significativo descenso en relación con las personas afectadas por el virus, debido en gran medida, y según indican los expertos, a la cantidad de personas que han sido vacunadas. Como resultado de ello, diversos países han presentado una importante vuelta a la “normalidad” conjuntamente con un crecimiento destacado en sus PIB y con la perspectiva de crecimiento también para el año próximo.

En el caso particular de nuestra Sociedad, la pandemia no ha tenido un impacto significativo en el nivel de actividad y con ello en el resultado operativo del ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021. Si bien ha habido una disminución en el monto de los ingresos (producto básicamente de un ajuste en el importe de algunos arrendamientos y de menores ingresos por algunos servicios), la disminución de diversos costos y el logro de eficiencias en la administración de los recursos ha permitido mantener el resultado indicado anteriormente.

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.

Nota 28 - Hechos posteriores

El 3 de noviembre de 2021, cumpliendo con lo comunicado al Banco Central del Uruguay y a la Bolsa de Valores de Montevideo con fecha 2 de setiembre de 2021, la Sociedad canceló en forma anticipada la emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de US\$ 11.000.000 (ver nota 11). A los efectos de la cancelación del capital de dicha obligación se aplicaron US\$ 11.275.000 (incluye sobre costo por cancelación anticipada según lo previsto en el prospecto de emisión de las ON). Asimismo, en la misma fecha se cancelaron los intereses devengados de las obligaciones negociables indicadas anteriormente.

Como resultado de lo indicado anteriormente, diversas restricciones, en particular las expresadas en la Nota 21 asociadas a la emisión de las ON han dejado de tener vigencia.

Entre los meses de octubre y noviembre de 2021, la Sociedad obtuvo préstamos “puente” por parte de BBVA Uruguay S.A. por un total de US\$ 15.000.000, con vencimiento en el mes de enero de 2022. En dicha fecha, está acordado la firma de un nuevo vale amortizable por dicho capital, a ser cancelado en 120 cuotas mensuales de US\$ 125.000 más intereses.

Con posterioridad al 30 de setiembre de 2021 no se han producido otros hechos o circunstancias diferentes a los indicados en los párrafos anteriores, que afecten significativamente la situación financiera, 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 - Contingencias

Previsión para litigios

La previsión para litigios incluye los montos estimados a pagar por los juicios en curso y aún pendientes de resolución al 30 de setiembre de 2021. Los principales criterios usados para su constitución fueron:

- Se consideran los casos en proceso al cierre del período, pendientes de resolución.
- Para el cálculo se toma la mejor estimación del importe a afrontar al cierre del ejercicio.
- La posibilidad de que se dé una erogación por parte de la Sociedad es determinada por los profesionales actuantes en base a su experiencia previa y su conocimiento del caso concreto.

Teniendo en cuenta que al cierre del ejercicio la Sociedad no ha sido demandada por ningún concepto, no se ha constituido previsión por litigios.

Nota 30 - Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad y autorizada su emisión el 23 de diciembre de 2021. Los mismos serán presentados para su consideración en la próxima Asamblea de Accionistas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedad Comerciales y la normativa vigente.

