

LEGADER S.A.
Informe dirigido a los Directores de la
Corporación Nacional para el Desarrollo
referente a la Auditoría de los Estados Financieros
correspondiente al ejercicio anual finalizado
el 31 de diciembre de 2018

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018	5
Estado de Resultados correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	6
Estado de Resultado Integral correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	7
Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	8
Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	10
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018	11

Informe de los Auditores Independientes

Señores
Directores y Accionistas de
LEGADER S.A.

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros de Legader S.A. en pesos uruguayos que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, los correspondientes Estado de Resultados, de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo del ejercicio anual terminado en esa fecha y sus notas explicativas.

En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de Legader S.A. al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el ejercicio anual terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en Uruguay establecidas en los Decreto 124/011 y 291/014.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección *Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Uruguay, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de Otros Asuntos

Los saldos y revelaciones que surgen de los Estados Financieros de Legader S.A. al 31 de diciembre de 2018 serán consolidados e incluidos en las revelaciones de los Estados Financieros de la Corporación Nacional para el Desarrollo a dicha fecha.

Responsabilidades de la dirección y de los encargados del gobierno de la entidad sobre los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros, de conformidad con las Normas Contables Adecuadas en Uruguay establecidas en los Decretos 124/011 y 291/014, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a la empresa en funcionamiento y utilizando las bases contables de la empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

ESTUDIO KAPLAN

CONSULTORES TRIBUTARIOS, AUDITORES

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, el auditor ejerce el juicio profesional y mantiene el escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrecciones materiales de los estados financieros, ya sean por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar los fundamentos para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es mayor que de aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno importante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la dirección.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la dirección de las bases contables de empresa en funcionamiento y, con base a la evidencia obtenida, si existe una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan originar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos pide el llamar la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de forma que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cuestiones, el alcance previsto y el momento de realización de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Montevideo, 28 de enero de 2019

Cra. Victoria Buzetta
CJPPU 66795



Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018

(en Pesos Uruguayos)

	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Saldos al 31 de diciembre de 2017
ACTIVO (Notas 2 y 3)		
Activo Corriente		
Disponibilidades	1.340.561	1.253.744
Créditos por ventas (Nota 4)	180.904	247.024
Otros créditos (Nota 5)	50.934	167.775
Total Activo Corriente	1.572.399	1.668.543
Activo No Corriente		
Otros créditos largo plazo (Nota 5)	820.456	819.749
Total Activo No Corriente	820.456	819.749
TOTAL ACTIVO	2.392.855	2.488.292
CUENTAS DE ORDEN (Nota 12)		
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	356.465.019	360.069.731
	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Saldos al 31 de diciembre de 2017
PASIVO (Notas 2 y 3)		
Pasivo Corriente		
Deudas comerciales (Nota 6 y 7)	154.927	247.331
Deudas diversas	-	14.072
Total Pasivo Corriente	154.927	261.403
TOTAL PASIVO	154.927	261.403
PATRIMONIO (Nota 11)		
Capital	540.000	540.000
Ajustes al patrimonio	347.906	347.906
Reservas	108.000	64.100
Resultados acumulados	1.242.022	1.274.883
TOTAL PATRIMONIO	2.237.928	2.226.889
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.392.855	2.488.292
CUENTAS DE ORDEN (Nota 12)		
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	356.465.019	360.069.731

Las notas 1 a 18 que acompañan forman parte integral de los Estados Financieros.

Estado de Resultados correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

(en Pesos Uruguayos)

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
(Notas 2 y 3)		
Ingresos operativos (Nota 8)	1.549.111	2.484.685
Gastos administrativos (Nota 7 y 9)	<u>(1.599.476)</u>	<u>(2.548.142)</u>
Resultado operativo	(50.365)	(63.457)
Resultados financieros (Nota 10)	<u>140.004</u>	<u>(163.915)</u>
Resultado antes de impuestos	89.639	(227.372)
Impuesto a la Renta (Nota 14)	<u>(78.600)</u>	<u>(74.160)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>11.039</u></u>	<u><u>(301.532)</u></u>

Las notas 1 a 18 que acompañan forman parte integral de los Estados Financieros.

Estado de Resultado Integral correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

(en Pesos Uruguayos)

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.039	(301.532)
Otros resultados integrales	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	11.039	(301.532)

Las notas 1 a 18 que acompañan forman parte integral de los Estados Financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

(en Pesos Uruguayos)

	Capital	Ajustes al Patrimonio	Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio Total
1. SALDOS INICIALES					
Capital					
Capital integrado	540.000				540.000
Ajustes al patrimonio					
Reexpresión contable		347.906			347.906
Reservas					
Reserva Legal			64.100		64.100
Resultados retenidos					
Resultados no asignados				1.274.883	1.274.883
Saldos al 01.01.2018	540.000	347.906	64.100	1.274.883	2.226.889
2. MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO					
Constitución reserva legal (Nota 11.4)			43.900	(43.900)	-
Resultado integral del ejercicio				11.039	11.039
Sub Total	-	-	43.900	(32.861)	11.039
3. SALDOS FINALES					
Capital					
Capital integrado	540.000				540.000
Ajustes al patrimonio					
Reexpresión contable		347.906			347.906
Reservas					
Reserva Legal			108.000		108.000
Resultados retenidos					
Resultados no asignados				1.242.022	1.242.022
Saldos al 31.12.2018	540.000	347.906	108.000	1.242.022	2.237.928

Las notas 1 a 18 que acompañan forman parte integral de los Estados Financieros.

Estado de Cambio en el Patrimonio correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017

(en Pesos Uruguayos)

	Capital	Ajustes al Patrimonio	Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio Total
1. SALDOS INICIALES					
Capital					
Capital integrado	540.000				540.000
Ajustes al patrimonio					
Reexpresión contable		347.906			347.906
Reservas					
Reserva Legal			64.100		64.100
Resultados retenidos					
Resultados no asignados				5.814.215	5.814.215
Saldos al 01.01.2017	540.000	347.906	64.100	5.814.215	6.766.221
2. MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO					
Distribución de dividendos				(4.237.800)	(4.237.800)
Resultado integral del ejercicio				(301.532)	(301.532)
Sub Total	-	-	-	(4.539.332)	(4.539.332)
3. SALDOS FINALES					
Capital					
Capital integrado	540.000				540.000
Ajustes al patrimonio					
Reexpresión contable		347.906			347.906
Reservas					
Reserva Legal			64.100		64.100
Resultados retenidos					
Resultados no asignados				1.274.883	1.274.883
Saldos al 31.12.2017	540.000	347.906	64.100	1.274.883	2.226.889

Las notas 1 a 18 que acompañan forman parte integral de los Estados Financieros.

Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018

(en Pesos Uruguayos)

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
1. Flujo proveniente de actividades operativas		
Resultado del ejercicio	11.039	(301.532)
<i>Partidas que no representan movimientos de fondos</i>		
<i>Cambios activos y pasivos operativos</i>		
Créditos por venta	66.120	(128.333)
Otros créditos	116.134	275.242
Deudas comerciales	(92.404)	(2.009)
Deudas diversas	(14.072)	(261.653)
Fondos provenientes de operaciones	<u>86.817</u>	<u>(418.285)</u>
2. Flujo proveniente de inversiones	-	-
Fondos provenientes de inversiones	-	-
3. Flujo proveniente de financiamiento		
Distribución de dividendos	-	(4.237.800)
Fondos provenientes de financiamiento	<u>-</u>	<u>(4.237.800)</u>
4. Aumento/ disminuciones del flujo neto de efectivo	86.817	(4.656.085)
5. Fondos en efectivo al inicio del periodo	<u>1.253.744</u>	<u>5.909.829</u>
6. Fondos en efectivo al final del periodo	<u><u>1.340.561</u></u>	<u><u>1.253.744</u></u>

Las notas 1 a 18 que acompañan forman parte integral de los Estados Financieros.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

LEGADER S.A. es una sociedad anónima cerrada con acciones nominativas con cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre de cada año.

Tiene constituido domicilio legal en Rincón 1512, Montevideo, Uruguay.

1.2 Actividad principal

La actividad principal de LEGADER S.A. es la administración, arrendamientos y operaciones con bienes inmuebles. Según surge del Convenio del 29 de junio de 2006 suscrito entre el Poder Judicial, Poder Ejecutivo-Presidencia de la República y la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND), en dicho convenio el Poder Judicial transfiere al Poder Ejecutivo- Presidencia de la República, la propiedad y posesión del Edificio sito en la Plaza Independencia denominado "Torre Ejecutiva" (ex Palacio de Justicia), confiriéndose a la CND la administración del mismo, autorizándola a que la realice a través de una sociedad anónima constituida a tal efecto.

Con fecha 27 de setiembre de 2006 la CND cedió a LEGADER S.A., cuyo capital social está representado por acciones que le pertenecen en su totalidad, la administración que se le confiriera.

Nota 2 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas

2.1 Bases de preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 se han preparado utilizando como base los Estados Financieros de la Sociedad de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en Uruguay siguiendo lo establecido en los Decretos 124/011 y 291/014.

El Decreto 291/014 aprobó como norma contable adecuada de aplicación obligatoria la NIIF para PYMES emitida por IASB publicada a la fecha del referido decreto (Octubre 2014) traducida al español y publicada por la AIN. Las entidades excluidas por la sección 1 de la NIIF para PYMES aplicarán la normativa del Decreto 124/011 (Abril 2011) que aprobó como normas contables adecuadas las NIIF emitidas por IASB vigentes y traducidas al español.

Considerando que Legader S.A. está excluida por la sección 1 de la NIIF para PYMES en tanto tiene responsabilidad pública, presenta sus Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay establecidas en el Decreto 124/011.

Algunas cifras correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017, fueron reclasificadas en los presentes estados financieros con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

2.2 Criterio General de Valuación

Los activos, pasivos y patrimonio con excepción del resultado del ejercicio, están valuados a sus respectivos costos de adquisición en pesos uruguayos, o al valor neto de realización si este es menor.

2.3 Concepto de capital

La empresa adoptó el concepto de capital financiero.

2.4 Definición de fondos

Para la preparación del Estado de Flujo de Efectivo se definió como fondos a las disponibilidades.

2.5 Deterioro

Los valores contables de los activos, son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. Si algún indicativo de deterioro existiera, el monto recuperable del activo es estimado como el mayor entre el precio neto de venta o el valor de uso, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo o su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Una pérdida por deterioro es revertida, hasta el monto que no exceda el valor contable que hubiera correspondido si no se hubiera reconocido el deterioro, cuando posteriormente se produce un aumento en la estimación del monto recuperable.

2.6 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros en que participa la empresa son: bancos, cuentas a cobrar y cuentas a pagar a corto y largo plazo.

Los saldos de la empresa presentados en bancos, cuentas a cobrar y cuentas a pagar a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no difieren significativamente de sus valores razonables de mercado.

La administración de la empresa ha definido que los principales riesgos que se derivan de los mencionados instrumentos financieros son el riesgo de mantener activos y pasivos en moneda extranjera y el riesgo de liquidez, por lo que ha elaborado políticas de administración de los riesgos que se basan en el monitoreo periódico de los mismos por la Dirección y Gerencia de la empresa, como se establece en la nota 15.

2.8 Estimaciones contables

La Dirección de la empresa ha efectuado diversas estimaciones y supuestos relativos a la valuación y presentación de los activos y pasivos a efectos de preparar los Estados

Financieros de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, por lo que los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Nota 3 – Criterios específicos de valuación

3.1 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizan por su equivalente en moneda nacional de acuerdo con los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de cada transacción.

Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera se han convertido a Pesos Uruguayos al tipo de cambio billete interbancario comprador vigente al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre de 2017 respectivamente (USD 1 = \$ 32,406 y USD 1 = \$ 28,807).

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el saldo de la cuenta “Diferencia de Cambio” del Estado de Resultados.

3.2 Disponibilidades

Las disponibilidades se exponen por su valor nominal, valuadas según lo establecido en la nota 3.1 cuando corresponde.

3.3 Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas y otros créditos están presentadas a su costo amortizado a la tasa de interés efectivo. En cuanto corresponde se aplica la nota 3.1.

3.4 Pasivo y provisiones

Las obligaciones y provisiones de la sociedad se expresan por su valor nominal. En cuanto corresponde se aplica lo establecido en la nota 3.1.

3.5 Patrimonio

El capital, ajustes al patrimonio, las reservas y los resultados acumulados se exponen por su valor nominal.

3.6 Determinación del resultado neto

El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 se obtuvo por diferencia entre los patrimonios al inicio y al cierre, sin considerar las variaciones en el patrimonio que no provienen del resultado.

La empresa aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de los costos y gastos.

Los ingresos operativos corresponden a los recursos abonados por Presidencia de la República por la administración del Edificio “Torre Ejecutiva”.

Los gastos administrativos corresponden a honorarios de la CND por concepto de administración, gestión y supervisión de los proyectos sobre el Edificio “Torre Ejecutiva”.

3.7 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta sobre los resultados del ejercicio comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce dentro de Otros Resultados Integrales.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia para el período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el Estado de Situación Financiera, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales. El importe de impuesto diferido calculado es basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los Estados Financieros.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan ser realizados.

Nota 4 - Créditos por ventas

El saldo del rubro Créditos por Ventas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 corresponde a los saldos pendientes de cobrar a Presidencia de la República por la administración del Edificio “Torre Ejecutiva”.

Nota 5 - Otros Créditos

El saldo del rubro Otros Créditos al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se compone de crédito fiscales surgidos de la compra de bienes y contratación de servicios por parte de LEGADER S.A. exponiendo en corto y largo plazo en función del plazo de recuperación a través de la deducción de futuros pagos a la Dirección General de Impositiva.

Nota 6 - Deudas comerciales

El saldo del rubro Deudas Comerciales al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 corresponde a los saldos pendientes de pagar a CND por honorarios y reintegro de gastos por concepto de administración, gestión y supervisión de los proyectos sobre el Edificio “Torre Ejecutiva”.

Nota 7 - Partes relacionadas

7.1 Saldos con partes relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 respectivamente con partes relacionadas son los siguientes:

	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Saldos al 31 de diciembre de 2017
PASIVO		
Deudas comerciales		
CND a pagar	154.927	247.331

7.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones significativas con partes relacionadas efectuadas durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 respectivamente fueron las siguientes:

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
Gastos Administrativos		
Comisiones CND	(1.549.111)	(2.484.685)

Nota 8 - Ingresos operativos

El saldo del rubro Ingresos operativos al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 corresponde a los ingresos cobrados a Presidencia de la República por la administración del Edificio "Torre Ejecutiva".

Nota 9 - Gastos de administración y ventas

El saldo del rubro durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se compone según el siguiente detalle:

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
Comisiones CND (Nota 7)	(1.549.111)	(2.484.685)
Impuestos, tasas y contribuciones	(34.741)	(7.176)
Diversos	(15.624)	(56.281)
	<u>(1.599.476)</u>	<u>(2.548.142)</u>

Nota 10 - Resultados financieros

El saldo del rubro durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se compone según el siguiente detalle:

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
Diferencia de cambio	144.921	(157.416)
Gastos bancarios	(4.917)	(6.499)
	<u>140.004</u>	<u>(163.915)</u>

Nota 11 – Patrimonio

La evolución de los rubros del patrimonio durante el ejercicio se expone en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

11.1 Capital integrado

El capital social de la empresa al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 540.000 representando 540.000 acciones valor nominal \$ 1 cada una.

11.2 Ajustes al Patrimonio

El saldo del rubro corresponde al ajuste por inflación correspondiente a ejercicios anteriores (hasta el cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2011).

11.3 Distribución de dividendos

Con fechas 26 de mayo de 2017 la Asamblea de Accionistas de la compañía resolvió distribuir utilidades por \$ 4.237.800.

11.4 Reserva legal

La reserva legal al 31 de diciembre de 2017 corresponde a la reserva constituida sobre un 5% de los resultados obtenidos en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2015, omitiéndose su constitución sobre el resto de los ejercicios en los cuales se obtuvo resultados positivos, no cumpliendo con el artículo 93 de la ley 16.060, por lo cual se debía regularizar dicha situación en una futura Asamblea de Accionistas.

Con fecha del 23 de marzo de 2018 la Asamblea de Accionistas resolvió destinar parte de los resultados acumulados a la creación de la Reserva Legal por \$43.900, regularizando la situación descrita anteriormente, alcanzando de ese modo un monto total de Reserva Legal de \$108.000, lo que corresponde al 20% del Capital Integrado de acuerdo a los dispuesto en el artículo 93 de la ley 16.060.

Nota 12 – Cuentas de orden y contingencia

Dentro de las cuentas de Orden y Contingencia se encuentran los saldos que surgen de la ejecución de la obra y administración por cuenta y orden de Presidencia de la República del Proyecto “Torre Ejecutiva”; según surge del Convenio del 29 de junio de 2006 suscrito entre el Poder Judicial, Poder Ejecutivo-Presidencia de la República y la

Corporación Nacional para el Desarrollo (CND). En dicho convenio el Poder Judicial transfiere al Poder Ejecutivo- Presidencia de la República, la propiedad y posesión del Edificio sito en la Plaza Independencia denominado "Torre Ejecutiva" (ex Palacio de Justicia), confiriéndose a la CND la administración del mismo, autorizándola a que la realice a través de una sociedad anónima constituida a tal efecto.

Con fecha 27 de setiembre de 2006 la CND cedió a LEGADER S.A., cuyo capital social está representado por acciones que le pertenecen en su totalidad, la administración que se le confiriera.

Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2010 se celebró un convenio entre Presidencia de la República y la CND, cuyo objeto consiste en completar las obras del "Proyecto Torre Ejecutiva" correspondientes a los pisos 1 a 7, la gestión, la administración y supervisión de los servicios requeridos para el mantenimiento y funcionamiento del edificio, así como lo relacionado con el pago de intereses y gastos derivados del préstamo suscripto el 20 de junio de 2007 entre la CND y la Corporación Andina de Fomento (CAF). Se acuerda que los derechos y obligaciones conferidos a la CND en el presente convenio podrán ser ejercidos directamente por ella o por quien ella designe. En tal sentido se designó a LEGADER S.A.

Asimismo, el 30 de diciembre de 2011 se suscribió otro convenio entre Presidencia de la República y la CND, cuyo objetivo es la realización de los estudios, proyectos y obras que sean necesarios para continuar las etapas del Proyecto "Torre Ejecutiva" en predios e instalaciones anexas al edificio principal, comprendiendo todos los llamados, suministros, supervisión y obtención de financiamiento que requieran, de acuerdo a las instrucciones escritas que imparta la Presidencia de la República.

El 28 de octubre de 2013 se firmó un convenio entre la Presidencia de la República y la CND, modificando la cláusula segunda del convenio del 30 de diciembre de 2010 y sus correspondientes modificaciones, incorporando el siguiente párrafo: "Asimismo serán objeto del presente, la gestión, administración supervisión de aquellas obras de reparación, mantenimiento y/o ampliación en los inmuebles de Presidencia de la República, comprendiendo la totalidad de los trabajos y suministros necesarios para ello, de acuerdo a las directivas que la misma comunique por escrito a la Corporación Nacional para el Desarrollo". Nuevamente para tal sentido se designó a LEGADER S.A.

El 16 de diciembre de 2013, se acordó entre LEGADER S.A. y STILER S.A, la elaboración del proyecto y ejecución de la obra de construcción de un nuevo edificio a implantarse en la manzana sur próxima a la Torre Ejecutiva y su entrega "llave en mano".

Con fecha 8 de mayo de 2014 LEGADER S.A., STILER S.A. y Presidencia de la República firman el Acta de Tenencia e Inicio de Obra, en la cual Presidencia de la República otorga a STILER S.A., permiso de acceso a dicho inmueble a los solos efectos de dar cumplimiento a los trabajos y obras de construcción a que se obligara por el contrato que suscribiera con LEGADER S.A. el día 16 de diciembre de 2013.

A fecha 26 de diciembre de 2014 se firma entre STILER S.A. y la CND en representación de LEGADER S.A. una ampliación del convenio original con objeto de aprobar los nuevos proyectos para el anexo del edificio Torre Ejecutiva dadas las nuevas necesidades surgidas de preservación del hallazgo arqueológico definido por el Ministerio de Educación y Cultura y se aprueba la totalidad de trabajos y suministros necesarios para ello.

Durante el ejercicio 2015 se firmó la prórroga de ejecución del convenio entre Presidencia de la República y la CND de fecha 30 de diciembre de 2010 con sus ampliaciones de fecha 30 de diciembre de 2011 y 28 de octubre de 2013, extendiendo por cinco años más a partir de la fecha 31 de diciembre de 2015.

El 21 de abril de 2016 LEGADER S.A. representada por la CND firma una nueva ampliación del contrato original con STILER S.A. modificando su precio y plazo original para la ejecución de los aspectos necesarios para la puesta en funcionamiento del edificio, incluyendo instalaciones complementarias acordes a las modificaciones efectuadas al convenio original de fecha 16 de diciembre de 2013.

Durante el ejercicio 2017 se firmó la renovación del contrato de arrendamiento que se mantiene con la CAF hasta el 31 de agosto de 2018.

Con fecha 1 de setiembre de 2018 se firmó un contrato de comodato, donde LEGADER S.A. da en comodato los bienes arrendados por la CAF, hasta el 30 de noviembre de 2018. Con fecha 1 de diciembre de 2018 dicho comodato se renueva hasta la fecha 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 las obras se encuentran culminadas.

Las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 se componen según el siguiente detalle:

	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Saldos al 31 de diciembre de 2017
CUENTAS DE ORDEN		
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		
Disponibilidades	42.311.764	37.825.637
Gastos cuentas de orden	314.153.255	322.244.094
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	356.465.019	360.069.731
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		
Deudas comerciales	207.608	392.802
Deudas diversas	6.011.772	6.011.772
Ingresos cuentas de orden	350.245.639	353.665.157
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	356.465.019	360.069.731

Nota 13 - Régimen Fiscal

Según Decreto 14/008 del 16 de enero de 2008 se le otorga a LEGADER S.A. un crédito por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de la obra del Proyecto "Torre Ejecutiva". Dicho crédito será materializado mediante certificados de crédito en las condiciones que determine la Dirección General Impositiva.

Asimismo la empresa se encuentra exonerada en forma total del Impuesto al Valor Agregado (IVA), de todo recargo incluso el mínimo, derechos y tasas consulares, Impuesto Aduanero único a la importación, Tasas de Movilización de Bultos y en

general todo tributo cuya aplicación corresponda con la importación de maquinarias y equipos destinados a la construcción y equipamiento del Edificio Torre Ejecutiva. Los activos de LEGADER S.A. afectados al Proyecto "Torre Ejecutiva" se computarán como exentos, a los efectos de la liquidación del Impuesto al Patrimonio (IP). A su vez LEGADER S.A. se encuentra exonerada del Impuesto a la Renta de las Actividades Empresariales (IRAE) por las rentas netas fiscales devengadas por su actividad de administrador del Edificio "Torre Ejecutiva", hasta la concurrencia de la inversión ejecutada y financiada por la CAF.

Nota 14 – Impuesto a la renta

14.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

El cargo neto por impuesto a la renta generado en el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, corresponde a:

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	78.600	74.160
Gasto / (ingreso)	78.600	74.160
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	-	-
Gasto / (ingreso)	-	-
Total Gasto / (Ingreso)	78.600	74.160

14.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

La relación entre el gasto por impuesto que surge de aplicar la tasa vigente a la utilidad contable y el gasto actualmente reconocido en el estado de resultados puede ser conciliado como sigue:

	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017
	\$	\$
Resultado del ejercicio antes de impuestos	89.639	(227.372)
Tasa	25%	25%
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	(22.410)	56.843
Renta no gravada	22.410	(56.843)
Pagos mínimos	(78.600)	(74.160)
Gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	(78.600)	(74.160)

14.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen diferencias temporarias deducibles y/o imponibles que deban ser objeto de reconocimiento como impuesto diferido.

Nota 15 - Administración de riesgos

Factores de riesgo financiero

La administración identifica los riesgos que afectan el negocio, así como los efectos que estos riesgos tienen en los Estados Financieros de la empresa.

Las actividades de la empresa están alcanzadas por riesgos financieros entre los que se destacan, el riesgo de crédito, el riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés), el riesgo de liquidez y el riesgo operativo.

15.1 Riesgo de crédito

La empresa mantiene sus disponibilidades en bancos de plaza, no difiriendo su valor justo de los valores contables.

15.2 Riesgo de Mercado

Riesgo de moneda

Los saldos integrantes de la posición en dólares americanos al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 respectivamente, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	USD	\$	USD	\$
ACTIVO				
Disponibilidades	40.193	1.302.509	40.268	1.160.010
Total posición activa	<u>40.193</u>	<u>1.302.509</u>	<u>40.268</u>	<u>1.160.010</u>
Posición Neta	<u>40.193</u>	<u>1.302.509</u>	<u>40.268</u>	<u>1.160.010</u>

Tasa de interés

La empresa se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés dado que ha contratado por cuenta propia instrumentos sujetos a dicho riesgo.

15.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez implica contar con el suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento con los cuales pueda cumplir con sus compromisos financieros.

La empresa tiene como política mantener un nivel suficiente de fondos disponibles para hacer frente a sus necesidades operativas.

15.4 Riesgo operativo

Se refiere al riesgo que la entidad se vea obligada a suspender sus actividades en forma total o parcial o no pueda realizar su operativa en condiciones normales.

La entidad tiene planes que cubren los riesgos a que están expuestos los diferentes activos necesarios para el desarrollo de su actividad.

Nota 16 – Contingencias

No se han constituido otras provisiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión por considerarlas de posibilidad de ocurrencia remota.

Nota 17 – Aprobación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 aún no han sido aprobados por la Asamblea de Accionistas de la empresa.

Nota 18 – Hechos Posteriores

No se verificaron hechos posteriores que afecten la estructura patrimonial y los resultados de la empresa al 31 de diciembre de 2018.