

## **Zonamerica S.A.**

Estados financieros condensados intermedios  
correspondientes al período de tres meses  
finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe  
de compilación

Zonamerica S.A.

## Estados financieros condensados intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe de compilación

### **Contenido**

Informe de compilación sobre estados financieros condensados intermedios

Estado de situación financiera condensado intermedio

Estado del resultado integral condensado intermedio

Estado de flujos de efectivo condensado intermedio

Estado de cambios en el patrimonio neto condensado intermedio

Notas a los estados financieros condensados intermedios

## Informe de compilación

Señores  
Directores y Accionistas de  
Zonamerica S.A.

Hemos compilado los estados financieros condensados intermedios de Zonamerica S.A. que se adjuntan, basados en la información que ustedes nos han proporcionado. Dichos estados financieros condensados intermedios comprenden el estado de situación financiera condensado intermedio al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados condensados intermedios del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período de tres meses finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros condensados intermedios.

Hemos realizado la compilación de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410 (NISR 4410), "Encargos de compilación" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Hemos aplicado nuestros conocimientos especializados de contabilidad y preparación de información financiera con el fin de facilitarles la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a periodos intermedios (NIC 34). Hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, incluyendo principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado.

Los estados financieros condensados intermedios y la exactitud e integridad de la información utilizada para compilarlos son de vuestra responsabilidad.

Dado que el trabajo de revisión de la compilación realizado no es un trabajo de seguridad, no estamos obligados a verificar la exactitud e integridad de la información que nos han proporcionado para compilar estos estados financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría ni de revisión acerca de si los estados financieros condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a periodos intermedios (NIC 34).

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros condensados intermedios, 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 significativos con la sociedad controlante y con otras partes relacionadas.

Dejamos constancia que nuestra vinculación profesional con Zonamerica S.A. es la de contadores públicos independientes.

El presente informe ha sido elaborado a los únicos efectos de dar cumplimiento con lo requerido por las normas emitidas por el Banco Central del Uruguay para las empresas emisoras de Obligaciones Negociables. En consecuencia, los estados financieros adjuntos y el informe de compilación correspondiente pueden no ser apropiados para otro propósito.

28 de enero de 2022



**Héctor Cuello**

Socio, Deloitte & Touche ZF Ltda.  
CJPPU N° 70.457



Zonamerica S.A.

## Estado de situación financiera condensado intermedio al 31 de diciembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	31.12.2021	30.09.2021
<b>Activo</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad planta y equipo	4	54.446.853	54.742.160
Otras cuentas a cobrar	5	364.940	459.203
Otros activos financieros	6	535.036	535.036
Inventarios	7	126.930	117.311
Deudores comerciales	8	135.302	44.582
Impuesto diferido	19	5.721.711	6.239.947
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>61.330.772</b>	<b>62.138.239</b>
<b>Activo corriente</b>			
Otras cuentas a cobrar	5	23.286.669	23.609.771
Otros activos financieros	6	4.375.820	627.992
Inventarios	7	296.169	270.601
Deudores comerciales	8	2.086.965	1.798.097
Disponibilidades	9	1.008.326	783.462
<b>Total del activo corriente</b>		<b>31.053.949</b>	<b>27.089.923</b>
<b>Total del activo</b>		<b>92.384.721</b>	<b>89.228.162</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Patrimonio</b>			
	10		
Capital		30.133.586	30.133.586
Reexpresiones contables		3.245.402	3.245.402
Reservas		2.796.719	2.796.719
Resultados acumulados		9.047.358	4.930.331
Resultado del período / ejercicio		676.044	4.117.027
<b>Total del patrimonio</b>		<b>45.899.109</b>	<b>45.223.065</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreedores comerciales	12	7.434.399	7.432.705
Deudas financieras	11	29.580.699	16.770.666
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>37.015.098</b>	<b>24.203.371</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	12	1.995.071	2.345.853
Deudas financieras	11	4.874.328	15.217.060
Otras deudas	13	2.601.115	2.238.813
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>9.470.514</b>	<b>19.801.726</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>46.485.612</b>	<b>44.005.097</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>92.384.721</b>	<b>89.228.162</b>

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

## Estado del resultado integral condensado intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ingresos operativos	14	7.050.594	6.727.539
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	15	(3.777.330)	(3.580.241)
<b>Resultado bruto</b>		<b>3.273.264</b>	<b>3.147.298</b>
Gastos de administración y ventas	16	(1.560.634)	(1.319.104)
Otros ingresos y egresos	17	(13.398)	10.403
Resultados financieros	18	(256.592)	(298.741)
<b>Resultado del período antes de impuesto a la renta</b>		<b>1.442.640</b>	<b>1.539.856</b>
Impuesto a la renta	19	(766.596)	(689.477)
<b>Resultado del período</b>		<b>676.044</b>	<b>850.379</b>
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-
<b>Resultado integral del período</b>		<b>676.044</b>	<b>850.379</b>

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

## Estado de flujos de efectivo condensado intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del período antes de impuesto a la renta		1.442.640	1.539.856
<b>Ajustes para reconciliar el resultado contable con el flujo de efectivo proveniente de actividades operativas</b>			
<b>Conceptos que no representan movimientos de efectivo</b>			
Intereses perdidos por préstamos financieros y O.N.	11	241.017	287.510
Amortizaciones	4	897.288	862.986
Pérdida / (recupero) por deudores incobrables	8	(4.345)	5.355
		<b>2.576.600</b>	<b>2.695.707</b>
<b>Cambios en los activos y pasivos</b>			
Deudores comerciales		(375.243)	(98.482)
Otras cuentas a cobrar		(198.619)	(192.227)
Otros activos financieros		(48.156)	20.569
Inventarios		(35.187)	29.483
Acreeedores comerciales		(349.088)	(322.395)
Otras deudas		362.302	200.409
		<b>(643.991)</b>	<b>(362.643)</b>
Intereses pagados	11	(517.516)	(462.603)
Impuesto a la renta pagado		(298.834)	(286.153)
		<b>(816.350)</b>	<b>(748.756)</b>
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas</b>		<b>1.116.259</b>	<b>1.584.308</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Variación financiamiento con partes vinculadas		666.458	-
Incorporación de propiedad, planta y equipo		(601.981)	(386.594)
Depósitos a plazo fijo		(2.999.000)	-
<b>Efectivo aplicado a actividades de inversión</b>		<b>(2.934.523)</b>	<b>(386.594)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
Ingreso por nuevos préstamos	11	15.000.000	3.000.000
Cancelación de préstamos	11	(12.248.300)	(3.596.560)
Financiamiento de partes vinculadas	11	(7.900)	(41.380)
<b>Efectivo obtenido de actividades financieras</b>		<b>2.743.800</b>	<b>(637.940)</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>925.536</b>	<b>559.774</b>
<b>Efectivo al inicio</b>		1.389.066	624.027
<b>Efectivo al final</b>	3.5	<b>2.314.602</b>	<b>1.183.801</b>

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Estado de evolución del patrimonio condensado intermedio  
por el período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital	Ajustes al patrimonio	Reserva legal	Resultados acumulados	Patrimonio total
<b>Saldos iniciales</b>						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.677.745	-	2.677.745
Resultados no asignados		-	-	-	19.309.726	19.309.726
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2020</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.677.745</b>	<b>19.309.726</b>	<b>55.366.459</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2020</b>						
Resultado del período		-	-	-	850.379	850.379
<b>Subtotales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>850.379</b>	<b>850.379</b>
<b>Saldos finales</b>						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.677.745	-	2.677.745
Resultados no asignados		-	-	-	20.160.105	20.160.105
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.677.745</b>	<b>20.160.105</b>	<b>56.216.838</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 30 de setiembre de 2021</b>						
Reserva legal	10	-	-	118.974	(118.974)	-
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(14.260.421)	(14.260.421)
Resultado del período		-	-	-	3.266.648	3.266.648
<b>Subtotales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.974</b>	<b>(11.112.747)</b>	<b>(10.993.773)</b>
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.796.719	-	2.796.719
Resultados no asignados		-	-	-	9.047.358	9.047.358
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.796.719</b>	<b>9.047.358</b>	<b>45.223.065</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2021</b>						
Resultado del período		-	-	-	676.044	676.044
<b>Subtotales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>676.044</b>	<b>676.044</b>
<b>Saldos finales</b>						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.796.719	-	2.796.719
Resultados no asignados		-	-	-	9.723.402	9.723.402
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.796.719</b>	<b>9.723.402</b>	<b>45.899.109</b>

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte & Touche ZF Ltda.



Zonamerica S.A.

## Notas a los estados financieros condensados intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

### Nota 1 - Información básica sobre la empresa

#### 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. Ésta sociedad posee el 100% de las acciones de las sociedades Inversiones Zonamerica S.A., Register of Companies S.A. (en proceso de fusión con la anterior), Montevideo Teleport International (MTI) 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. Con fecha 3 de noviembre de 2021 las mismas fueron rescatadas en forma anticipada por la Sociedad de acuerdo con lo establecido en el respectivo prospecto de emisión. No obstante, la Sociedad se encuentra aún alcanzada por la normativa vigente en relación con las sociedades que emiten dichos instrumentos financieros, en particular la emitida por el Banco Central del Uruguay.

### Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros condensados intermedios, formulados por la Dirección y Gerencia de la Sociedad, han sido autorizados por la Gerencia para su emisión el 28 de enero de 2022. Los mismos han sido formulados para cumplir con diversos requerimientos vigentes, básicamente, con motivo de la emisión de Obligaciones negociables realizada por la Sociedad que se menciona en la Nota 1.3. Han sido elaborados en base a los registros contables de la Sociedad en dólares estadounidenses, moneda que constituye su moneda funcional, (véase Nota 3.7). Los estados financieros que serán sometidos a consideración de la Asamblea de Accionistas de la Sociedad serán los correspondientes al ejercicio que finaliza el 30 de setiembre de 2022.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 3 - Base de preparación de los estados financieros condensados intermedios

### 3.1 Base de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las normas contables adecuadas en el Uruguay, las cuales se encuentran establecidas, básicamente, en los Decretos 124/11 y 291/2014. Considerando lo previsto en el decreto 124/11, la Sociedad aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) en la formulación de sus estados financieros. En tal sentido, los presentes estados financieros condensados intermedios han sido formulados de acuerdo con la NIC 34 Información financiera intermedia. Determinadas notas son incluidas con el objetivo de explicar transacciones y eventos significativos a los efectos de comprender los cambios en la situación financiera y en los resultados de la Sociedad desde la fecha de los últimos estados financieros. Por lo tanto, no incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales formulados de acuerdo con las Normas internacionales de información financiera, y en consecuencia deben ser leídos en conjunto con los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021.

Nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB, cuya vigencia corresponde a ejercicios iniciados a partir del 1º. de enero de 2021, son de aplicación en la preparación de los estados financieros correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2021. En tal sentido, de la evaluación realizada por la Sociedad no surgen nuevas normas e interpretaciones que tengan un impacto significativo en los estados financieros.

### 3.2 Estacionalidad de las operaciones

Dadas las características de la actividad a la cual se dedica la Sociedad, las transacciones que lleva a cabo durante la misma, básicamente no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por tal motivo, la Sociedad no realiza ninguna desestacionalización en relación con el reconocimiento de sus ingresos y gastos.

### 3.3 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de estados financieros condensados intermedios 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 correspondiente período.

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 condensados intermedios.

En la preparación de los presentes estados financieros condensados intermedios los juicios significativos de la Dirección y Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables y en las estimaciones realizadas son similares a los aplicados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado 30 de setiembre de 2021.

### 3.4 Administración de riesgos financiero

Las actividades de la Sociedad exponen a la misma a diversos riesgos financieros. Las políticas de administración de los mismos, así como sus objetivos, son similares a los expuestos en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

### 3.5 Definición de fondos adoptada para elaborar el estado de flujo de efectivo

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo condensado intermedio, la Sociedad optó por el concepto de fondos definido como disponibilidades y equivalentes de efectivo. Este último comprende inversiones en activos financieros de gran liquidez, estados sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuyo plazo original de vencimiento es menor a 90 días.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Caja y bancos (Nota 9)	1.008.326	1.183.801
Otros activos financieros (Nota 6)	1.306.276	-
	<u>2.314.602</u>	<u>1.183.801</u>

### 3.6 Deterioro de activos tangibles e intangibles

Al cierre de cada ejercicio/periodo la Sociedad revisa el importe en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay algún indicio de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro.

Si existiera tal indicio, el monto recuperable de dichos activos es estimado para determinar el monto de la pérdida por deterioro (si es que hubiera). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de fondos a la cual pertenece dicho activo.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable deducidos los costos para destinarlo a la venta y el valor de utilización. Para calcular el valor de utilización, los flujos de fondos futuros estimados son descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor de mercado del valor tiempo del dinero y de los riesgos específicos a dicho activo teniendo especial consideración de los contratos suscritos que pudieren significar limitación en el tiempo al uso que se pudiera dar del activo o unidad generadora de fondos aun sabiendo que es altamente probable extender el período pactado en los referidos contratos.

Si el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de fondos) se estima que será menor que su importe en libros, el monto en libros del activo (unidad generadora de fondos) es reducido a su importe recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida como resultado, a menos que el activo en cuestión haya sido revaluado, en cuyo caso la pérdida por deterioro es tratada como una reducción de la revaluación.

Los valores asignados a los activos no superan el valor que podrían obtenerse por su enajenación o uso.

### 3.7 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

La Dirección de la Sociedad entiende que el dólar estadounidense es la moneda funcional dado que la sustancia económica en que se desarrolla su actividad es en dicha moneda, tomando como punto de referencia los elementos indicados en la Norma Internacional de Contabilidad 21:

- El flujo de ingresos se encuentra denominado en dólares estadounidenses, dado que todos los precios se fijan en dicha moneda con independencia del tipo de cambio existente en la economía local.
- Las cobranzas de las cuentas por cobrar se efectúan sustancialmente en dólares estadounidenses.
- El financiamiento se encuentra establecido en dólares estadounidenses.

Los presentes estados financieros son presentados en dólares estadounidenses debido a que esa es la moneda funcional de la Sociedad.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

### 3.8 Saldos en moneda distinta a la 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 funcional son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros condensados intermedios. 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 períodos de los estados financieros:

	Cierre		Promedio del período finalizado	
	31.12.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.12.2020
Dólar por peso uruguayo	44,695	42,94	43,979	42,610

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
<b>Valores brutos</b>									
<b>Saldos al 30.09.2020</b>	<b>5.360.224</b>	<b>49.245.841</b>	<b>35.419.017</b>	<b>1.466.417</b>	<b>2.017.681</b>	<b>2.209.345</b>	<b>3.786.902</b>	<b>1.227.865</b>	<b>100.733.292</b>
Incorporaciones	-	-	-	-	-	-	-	2.042.797	2.042.797
Transferencias	-	319.005	526.046	35.373	260.895	270.599	1.004.627	(2.416.545)	-
<b>30 de setiembre de 2021</b>	<b>5.360.224</b>	<b>49.564.846</b>	<b>35.945.063</b>	<b>1.501.790</b>	<b>2.278.576</b>	<b>2.479.944</b>	<b>4.791.529</b>	<b>854.117</b>	<b>102.776.089</b>
Incorporaciones	-	-	-	17.964	190.012	-	-	405.034	<b>613.010</b>
<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.360.224</b>	<b>49.564.846</b>	<b>35.945.063</b>	<b>1.519.754</b>	<b>2.468.588</b>	<b>2.479.944</b>	<b>4.791.529</b>	<b>1.259.151</b>	<b>103.389.099</b>
<b>Amortización acumulada</b>									
<b>Saldos al 30.09.2020</b>	-	<b>20.802.342</b>	<b>17.747.893</b>	<b>1.252.132</b>	<b>1.605.824</b>	<b>1.851.880</b>	<b>1.339.459</b>	-	<b>44.599.530</b>
Amortización	-	1.217.259	1.476.291	76.510	136.854	369.620	157.865	-	3.434.399
<b>30 de setiembre de 2021</b>	-	<b>22.019.601</b>	<b>19.224.184</b>	<b>1.328.642</b>	<b>1.742.678</b>	<b>2.221.500</b>	<b>1.497.324</b>	-	<b>48.033.929</b>
Amortización	-	381.955	326.045	28.126	40.580	92.222	39.389	-	<b>908.317</b>
<b>31 de diciembre de 2021</b>	-	<b>22.401.556</b>	<b>19.550.229</b>	<b>1.356.768</b>	<b>1.783.258</b>	<b>2.313.722</b>	<b>1.536.713</b>	-	<b>48.942.246</b>
<b>Valores netos</b>									
<b>30 de setiembre de 2021</b>	<b>5.360.224</b>	<b>27.545.245</b>	<b>16.720.879</b>	<b>173.148</b>	<b>535.898</b>	<b>258.444</b>	<b>3.294.205</b>	<b>854.117</b>	<b>54.742.160</b>
<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.360.224</b>	<b>27.163.290</b>	<b>16.394.834</b>	<b>162.986</b>	<b>685.330</b>	<b>166.222</b>	<b>3.254.816</b>	<b>1.259.151</b>	<b>54.446.853</b>

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

La Sociedad mantiene una hipoteca sobre los padrones 418.618, 418.619, 418.621 y 426.765 en garantía de préstamos bancarios (Nota 11).

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

## Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>No corriente</b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	238.944	242.448
Otros	125.996	216.755
	<u><b>364.940</b></u>	<u><b>459.203</b></u>
<b>Corriente</b>		
Anticipo a proveedores	504.776	402.195
Partes relacionadas (Nota 20)	21.954.869	22.621.327
Seguros a vencer	174.726	262.089
Anticipo de impuestos	495.583	108.092
Otros	156.715	216.068
	<u><b>23.286.669</b></u>	<u><b>23.609.771</b></u>

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

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

## Nota 6 - Otros activos financieros

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>No corriente</b>		
Valores públicos en garantía (Nota 22.1) (*)	535.036	535.036
	<u><b>535.036</b></u>	<u><b>535.036</b></u>
<b>Corriente</b>		
Depósitos a plazo fijo (**)	3.142.193	605.604
Letras de Regulación Monetaria (Nota 3.5)	1.163.083	-
Cuentas escrow	70.544	22.388
	<u><b>4.375.820</b></u>	<u><b>627.992</b></u>

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

(\*\*) Al 31 de diciembre de 2021, US\$ 143.193 corresponden a depósitos cuyo vencimiento original es menor a 90 días (Nota 3.5).

## Nota 7 - Inventarios

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

## Nota 8 - Deudores comerciales

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>No corriente</b>		
Documentos a cobrar	135.302	44.582
	<u>135.302</u>	<u>44.582</u>
<b>Corriente</b>		
Deudores en cuenta corriente	1.250.127	1.125.658
Arrendamientos a cobrar (**)	337.088	337.088
Documentos a cobrar	149.433	370.906
Partes vinculadas (Nota 20)	527.794	178.732
Ingresos a devengar (*)	(122.137)	(95.787)
Previsión incobrables	(127.925)	(133.327)
Otros	72.585	14.827
	<u>2.086.965</u>	<u>1.798.097</u>

(\*) 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.

(\*\*) Arrendamientos a cobrar corresponde al monto devengado por contrato de usuario que se encuentra pendiente de facturar y cobrar al 31 de diciembre de 2021.

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>Saldos al inicio del período /ejercicio</b>	133.327	(101.991)
Castigo de deudores	(1.057)	44.861
Desafectación /Constitución neta	(4.345)	(76.197)
<b>Saldos al cierre del período /ejercicio</b>	<u>127.925</u>	<u>(133.327)</u>

Al determinar la recuperabilidad de los deudores comerciales, la Sociedad considera cualquier cambio en la calidad crediticia de los deudores desde el momento en que se otorgó el crédito hasta la fecha de cierre. La concentración del riesgo crediticio es limitada, dado que existe una base muy atomizada de la cartera, presentando varios de ellos depósitos afectados en garantía del cumplimiento de las respectivas obligaciones.

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 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 9 - Disponibilidades

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
Bancos	1.007.974	783.441
Caja y fondos fijos	352	21
	<u>1.008.326</u>	<u>783.462</u>

## Nota 10 - Patrimonio

- **Capital integrado**

Al 31 de diciembre de 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\$ 30.133.586 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.

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 (equivalentes a US\$ 118.974).

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.



## Nota 11 - Deudas financieras

La composición del saldo es el siguiente:

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>No corriente</b>		
BBVA	15.595.833	2.200.000
HSBC	3.784.866	4.070.666
BROU	<u>10.200.000</u>	<u>10.500.000</u>
	<u><b>29.580.699</b></u>	<u><b>16.770.666</b></u>
<b>Corriente</b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	-	7.900
Intereses devengados a pagar	14.461	15.960
Intereses devengados a pagar O.N	-	275.000
BBVA	2.016.667	550.000
Banco ITAU	500.000	750.000
BROU	1.200.000	1.200.000
HSBC	1.143.200	1.143.200
Obligaciones negociables (O.N.)	-	<u>11.275.000</u>
	<u><b>4.874.328</b></u>	<u><b>15.217.060</b></u>

### 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 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 el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2021 se canceló un préstamo de corto plazo obtenido durante el mismo por un importe de US\$ 1.000.000.

En los meses de octubre y noviembre de 2021, la Sociedad obtuvo préstamos "puente" de parte de BBVA Uruguay S.A. por un total de US\$ 15.000.000, con vencimiento en los meses de enero y febrero de 2022. Está acordada la firma de un nuevo contrato de crédito amortizable por dicho capital, a ser cancelado en 120 cuotas mensuales de US\$ 125.000 más intereses.

### 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.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

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 se debía cancelar 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 hizo 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. Dicho rescate fue realizado con fecha 3 de noviembre de 2021. La Sociedad canceló la totalidad de las ON emitidas y los correspondientes costos asociados e intereses devengados hasta esa fecha.

En relación con la emisión de Obligaciones Negociables indicada anteriormente, mientras las mismas se encontraban 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”.

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

La conciliación de los movimientos del período en relación con las deudas financieras es la siguiente:

	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2021 (*)</b>
<b>Saldo inicial de deudas financieras</b>	<b>31.987.726</b>	<b>24.305.482</b>
Préstamos obtenidos	15.000.000	20.716.000
Intereses pagados	(517.516)	(1.235.213)
Intereses devengados	241.017	1.266.255
Cancelaciones del período	(12.248.300)	(13.031.005)
Financiamiento con partes relacionadas	(7.900)	(33.793)
<b>Saldo final de deudas financieras</b>	<b>34.455.027</b>	<b>31.987.726</b>

(\*) Incluye los movimientos correspondientes al período de 12 meses finalizado el 30 de setiembre de 2021; el cual comprende al período de tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2020, período en el cual hubo ingresos por nuevos préstamos obtenidos de instituciones financieras por US\$ 3.000.000, mientras que las cancelaciones de capital fueron de US\$ 3.596.560 y los intereses abonados de US\$ 462.603.

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

#### Al 31 de diciembre de 2021

	<b>Entre 1 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total deuda</b>
BBVA Uruguay S.A.	4.100.000	3.962.500	7.533.333	15.595.833
BROU	2.400.000	2.400.000	5.400.000	10.200.000
HSBC	2.286.400	1.498.466	-	3.784.866
	<b>8.786.400</b>	<b>7.860.966</b>	<b>12.933.333</b>	<b>29.580.699</b>

#### Al 30 de setiembre de 2021

<b>Acreedor</b>	<b>Entre 1 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total deuda</b>
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
<b>Total</b>	<b>5.786.400</b>	<b>5.284.266</b>	<b>5.700.000</b>	<b>16.770.666</b>

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 12 - Acreeedores comerciales

	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>No corriente</b>		
Otros	12.777	-
Anticipo de alquileres	2.959.541	3.002.728
Depósitos en garantía	4.462.081	4.429.977
	<b>7.434.399</b>	<b>7.432.705</b>
<b>Corriente</b>		
Proveedores	1.056.157	1.320.638
Provisiones comerciales	16.898	196.207
Anticipos de alquileres	172.752	172.752
Adelanto de usuarios	643.055	563.297
Partes relacionadas (Nota 20)	100.409	87.159
Documentos a pagar	5.800	5.800
	<b>1.995.071</b>	<b>2.345.853</b>

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.

Anticipo de alquileres corresponde básicamente al saldo adeudado en relación con el importe percibido en el mes de setiembre de 2013 por el uso del predio 2400 ubicado en la Zona Franca por un período de aproximadamente 27 años a partir de dicha fecha.

## Nota 13 - Otras deudas

	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>Corriente</b>		
Provisiones por remuneraciones y cargas sociales	898.308	960.264
Dirección Nacional de Zonas Francas	318.390	188.181
Partes relacionadas (Nota 20)	312.642	-
Banco de previsión social	232.836	181.745
Varios	73.239	64.934
Retenciones a pagar	765.700	843.689
	<b>2.601.115</b>	<b>2.238.813</b>

## Nota 14 - Ingresos operativos

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ingresos por arrendamientos y contratos de usuarios	3.344.707	3.425.413
Gastos comunes	1.764.002	1.679.787
Energía eléctrica	681.696	562.698
Ingreso por servicios (*)	774.787	589.278
Limpieza	217.461	197.519
Administración	98.021	112.763
Servicio por sistema de incendio	169.920	160.081
	<b>7.050.594</b>	<b>6.727.539</b>

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

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 15 - Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Amortizaciones	(850.972)	(816.077)
Seguros	(86.230)	(104.043)
Mantenimiento	(77.328)	(97.146)
Canon	(130.307)	(181.547)
Costo obras adicionales	(70.364)	(69.554)
Energía eléctrica	(578.837)	(463.382)
Servicios Contratados (*)	(653.684)	(541.682)
Retribuciones personales y cargas sociales	(764.563)	(748.725)
Jardinería	(121.585)	(121.709)
Materiales consumidos	(136.983)	(102.768)
Agua potable	(20.189)	(18.060)
Impuestos, tasas y contribuciones	(177.872)	(192.097)
Varios	(108.416)	(123.451)
	<u><b>(3.777.330)</b></u>	<u><b>(3.580.241)</b></u>

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

## Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Retribuciones personales, honorarios y cargas sociales	(912.337)	(852.948)
Amortizaciones	(46.316)	(46.909)
Publicidad	(79.001)	(57.833)
Incobrables	4.345	-
Gastos de representación	(82.544)	(13.622)
Mantenimiento de hardware y software	(41.034)	(4.128)
Honorarios	(112.328)	(113.233)
Servicios contratados	(44.082)	(44.443)
Otros	(247.337)	(185.988)
	<u><b>(1.560.634)</b></u>	<u><b>(1.319.104)</b></u>

La Sociedad estima que el importe a pagar por concepto de Impuesto al Patrimonio el cual se determina y devenga a la fecha de cierre del ejercicio, esto es 30 de setiembre de 2022, será de aproximadamente US\$ 1.050.000. El resultado reconocido como pérdida por Impuesto al patrimonio al 30 de setiembre de 2021 ascendió a aproximadamente US\$ 1.067.000.

## Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Descuentos concedidos	(11.115)	(9.030)
Donaciones	(1.187)	(3.372)
Impuestos no recuperables	-	(6.133)
Otros resultados diversos	(1.096)	28.938
	<u><b>(13.398)</b></u>	<u><b>10.403</b></u>

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 18 - Resultados financieros

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Intereses ganados	20.411	12.532
Intereses perdidos financieros	(163.992)	(135.925)
Intereses perdidos ON	(55.000)	(151.585)
Resultado por conversión	(36.123)	(2.560)
Comisiones y otros gastos financieros	(21.888)	(21.203)
	<u><b>(256.592)</b></u>	<u><b>(298.741)</b></u>

## Nota 19 - Impuesto a la renta

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

#### Impuesto a la renta del período

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

<b>Concepto</b>	<u><b>31.12.2021</b></u>	<u><b>31.12.2020</b></u>
Impuesto corriente	(248.360)	(286.153)
Impuesto diferido (pérdida)	(518.236)	(403.324)
<b>Resultado neto por impuesto a la renta</b>	<u><b>(766.596)</b></u>	<u><b>(689.477)</b></u>

El impuesto a la renta corriente fue calculado aplicando la tasa del 25% (tasa vigente de cada ejercicio) sobre el resultado fiscal de cada período.

El impuesto corriente surge a partir de la ganancia fiscal del período. 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, 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 período 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.

## Nota 20 - Transacciones y saldos con partes relacionadas

La Sociedad ha efectuado durante el período transacciones y mantiene al cierre del mismo, saldos con partes relacionadas cuya naturaleza y montos se exponen a continuación:

### Saldos al cierre del período

#### Activo

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<u>Deudores comerciales</u>		
Costa Oriental S.A.	73.723	73.036
Montevideo Teleport Int. S.A.	155.888	47.232
Inversiones Zonamerica S.A.	291.052	54.373
Itolem S.A.	7.131	4.091
	<b>527.794</b>	<b>178.732</b>
<u>Otras cuentas a cobrar - corrientes</u>		
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
Inversiones Zonamerica S.A.	307.437	23.288
Zonamerica Ltd.	21.633.415	22.584.023
	<b>21.954.869</b>	<b>22.621.327</b>
<u>Otras cuentas a cobrar - no corrientes</u>		
Costa Oriental S.A.	238.944	242.448
	<b>238.944</b>	<b>242.448</b>

#### Pasivo

	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<u>Acreedores comerciales - corrientes</u>		
Greenpel S.A.	46.032	50.965
Inversiones Zonamerica S.A.	35.591	15.240
Otros - varios	18.786	20.954
	<b>100.409</b>	<b>87.159</b>
<u>Deudas financieras corrientes</u>		
Montevideo Teleport Int. S.A.	-	7.900
	-	<b>7.900</b>
<u>Otras deudas - corrientes</u>		
Inversiones Zonamerica S.A.	296.933	-
Montevideo Teleport Int. S.A.	15.709	-
	<b>312.642</b>	-

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Transacciones durante el período

<b>Ingresos</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<u>Devengamiento contratos de usuarios</u>		
Costa Oriental S.A.	32.035	26.863
Montevideo Teleport Int. S.A.	23.948	23.626
Register Of Companies S.A.	-	51.746
Inversiones Zonamerica S.A. – R.O.C. S.A.	362.969	309.384
Otros	-	88.696
	<b>418.952</b>	<b>500.315</b>
<u>Ingresos por servicios</u>		
Costa Oriental S.A.	141.106	127.111
Montevideo Teleport Int. S.A.	166.625	137.727
Register Of Companies S.A.	-	32.727
Inversiones Zonamerica S.A. – R.O.C. S.A.	56.215	29.081
Otros	-	30.322
	<b>363.946</b>	<b>356.968</b>
<b>Egresos</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<u>Costo de los servicios prestados</u>		
Costa Oriental S.A.	-	(362)
Greenpel S.A.	(113.507)	(135.736)
	<b>(113.507)</b>	<b>(136.098)</b>
<u>Gastos de administración y ventas</u>		
Montevideo Teleport Int. S.A.	(16.169)	(13.123)
Inversiones Zonamerica S.A.	(36.862)	(32.295)
Altenix S.A.	(22.500)	-
Itolem S.A.	(10.861)	(4.664)
Otros	-	(6.000)
	<b>(86.392)</b>	<b>(56.082)</b>

## Compensaciones al personal gerencial clave

Durante el período finalizado el 31 de diciembre de 2021, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal gerencial clave ascendieron a aproximadamente US\$ 228.000 (aproximadamente US\$ 200.000 al 31 de diciembre de 2020).

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.



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

### Obligaciones asociadas a la emisión de Obligaciones Negociables

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

Considerando que con fecha 3 de noviembre de 2021 la Sociedad ha cancelado las Obligaciones Negociables emitidas, las restricciones detalladas a continuación han dejado de ser aplicables desde entonces.

### Cumplimiento de covenants financieros y otras obligaciones

La Sociedad debía 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 había 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 podría 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 podría 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 podría distribuir dividendos y realizar préstamos a accionistas en caso que la Sociedad haya solicitado y se le haya concedido una extensión del plazo de repago de las Obligaciones Negociables, salvo que la posibilidad de distribuir dividendos lo aprueben Obligacionistas que representen al menos 51% del total del capital adeudado y en circulación al momento de la decisión.

### Obligaciones asociadas a préstamos financieros

En relación con las obligaciones asociadas a 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.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

La Sociedad ha cumplido 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., que incluyen el cumplimiento de ciertos covenants y de ciertas Obligaciones de no hacer.

Zonamerica S.A. ha obtenido evidencia respecto al cumplimiento por parte de Zonamerica Ltd. de las obligaciones indicadas anteriormente en lo que corresponde al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2021, según lo establecido en los respectivos contratos.

## 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 31 de diciembre de 2021 totalizan aproximadamente US\$ 9.000.000 (aproximadamente US\$ 9.080.000 al 30 de setiembre de 2021).

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 31 de diciembre de 2021 es aproximadamente US\$ 5.600.000 (aproximadamente US\$ 5.650.000 al 30 de setiembre de 2021) en los registros de la Sociedad.

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 31 de diciembre de 2021 y 30 de setiembre de 2021 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.

#### 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.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## 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 e Inversiones Zonamerica S.A., se han constituido en fiadores solidarios según consta en los respectivos contratos de fianza. El monto de las obligaciones afianzadas al 31 de diciembre de 2021 asciende aproximadamente a US\$ 34.400.000 (aproximadamente a US\$ 20.400.000 al 30 de setiembre de 2021).

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

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

	31.12.2021		30.09.2021	
	\$	US\$	\$	US\$
<b>Activos</b>				
Disponibilidades	2.807.170	62.807	19.291.470	449.266
Activos financieros	58.384.011	1.306.276	26.004.633	605.604
Deudores comerciales	34.105.114	763.063	25.090.272	584.310
Otras cuentas a cobrar	26.599.711	595.138	4.674.015	108.850
<b>Total</b>	<b>121.896.006</b>	<b>2.727.284</b>	<b>75.060.390</b>	<b>1.748.030</b>
<b>Pasivos</b>				
Acreedores comerciales	30.853.582	690.314	40.531.917	943.920
Otras deudas	31.008.233	693.774	74.416.930	1.733.044
<b>Total</b>	<b>61.861.815</b>	<b>1.384.088</b>	<b>114.948.847</b>	<b>2.676.964</b>
<b>Posición neta Activa / (Pasiva)</b>	<b>60.034.191</b>	<b>1.343.196</b>	<b>(39.888.457)</b>	<b>(928.934)</b>

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 24 - 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.

De la evaluación realizada no se han identificado hechos que afecten significativamente la operativa de la Sociedad, la cual ha mantenido en gran medida su operativa, así como el resultado operativo del período finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 de cada período. A la fecha de emisión de estos estados financieros no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y/o la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y en la condición de la empresa en períodos futuros.

## Nota 25 - Hechos posteriores

Con fecha 25 de enero de 2022 la Asamblea de accionistas aprobó la distribución de dividendos por un total aproximado de US\$ 8.740.000, importe se compensará con los saldos deudores que mantiene la Sociedad con Zonamerica Ltd. (único accionista).

Salvo por lo antes mencionado, no se han producido otros hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad o que requieran su exposición en los presentes estados financieros condensados intermedios.

El informe fechado el 28 de enero de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

