



Zonamerica S.A.

Estados financieros condensados
intermedios correspondientes al semestre
finalizado el 31 de marzo de 2020 e
informe de revisión limitada independiente

Zonamerica S.A.

Estados financieros condensados intermedios correspondientes al semestre finalizado el 31 de marzo de 2020 e informe de revisión limitada independiente

Contenido

Informe de revisión limitada independiente 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 condensado intermedio

Notas a los estados financieros condensados intermedios

Informe de revisión limitada independiente sobre estados financieros condensados intermedios

Señores
Directores y Accionistas de
Zonamerica S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros condensados intermedios de Zonamerica S.A. expresados en dólares estadounidenses que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera condensado intermedio al 31 de marzo de 2020, los correspondientes estados condensados intermedios del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio correspondientes al semestre finalizado en esa fecha y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros condensados intermedios. La Dirección de Zonamerica S.A. es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros condensados intermedios y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros condensados intermedios basado en nuestra revisión.

Alcance de la revisión limitada

Nuestra revisión limitada fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión Limitada 2410 (ISRE 2410), "Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Una revisión limitada de estados financieros condensados intermedios comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no hemos tomado conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que los estados financieros condensados intermedios no presentan, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Zonamerica S.A. al 31 de marzo de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al semestre finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

Énfasis en ciertos asuntos

Sin que representen salvedades a nuestra conclusión, mencionamos lo siguiente:

Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros condensados intermedios, la operativa desarrollada por la Sociedad se enmarca dentro de la operativa y estrategia comercial de la sociedad controlante (Zonamerica Ltd.). Como se detalla en la Nota 20 a los estados financieros condensados intermedios, la empresa realiza importantes transacciones y mantiene saldos con otras subsidiarias de la sociedad controlante y con otras partes relacionadas.

29 de mayo de 2020


Diego Mandía
Socio, Deloitte & Touche ZF Ltda.
CJPPU 70.350



Zonamerica S.A.

Estado de situación financiera condensado intermedio al 31 de marzo de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad planta y equipo	4	56.957.049	57.033.214
Otras cuentas a cobrar	5	445.772	452.780
Otros activos financieros	6	535.036	-
Inventarios	7	240.611	225.946
Deudores comerciales	8	230.642	314.633
Impuesto diferido		3.809.765	6.248.287
Total del activo no corriente		62.218.875	64.274.860
Activo corriente			
Activos disponibles para la venta		94.263	94.263
Otras cuentas a cobrar	5	22.015.821	18.803.496
Otros activos financieros	6	755.770	211.178
Inventarios	7	174.431	225.005
Deudores comerciales	8	1.452.986	1.716.811
Disponible	9	2.865.094	686.122
Total del activo corriente		27.358.365	21.736.875
Total del activo		89.577.240	86.011.735
Pasivo y patrimonio			
Patrimonio	10		
Capital		30.133.586	30.133.586
Reexpresiones contables		3.245.402	3.245.402
Reservas		2.677.745	2.557.572
Resultados acumulados		16.820.992	16.582.961
Resultado del semestre / ejercicio		132.784	2.641.496
Total del patrimonio		53.010.509	55.161.017
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales	12	8.070.705	8.136.617
Deudas financieras	11	16.767.137	16.799.872
Otras deudas	13	58.378	58.378
Total del pasivo no corriente		24.896.220	24.994.867
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	12	2.116.379	2.199.106
Deudas financieras	11	8.549.427	2.355.343
Otras deudas	13	1.004.705	1.301.402
Total del pasivo corriente		11.670.511	5.855.851
Total del pasivo		36.566.731	30.850.718
Total de pasivo y patrimonio		89.577.240	86.011.735

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

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado del resultado integral condensado intermedio
por el semestre finalizado el 31 de marzo de 2020
(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2019</u>
Ingresos operativos	14	14.137.287	15.158.850
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	15	<u>(7.712.495)</u>	<u>(8.396.413)</u>
Resultado bruto		6.424.792	6.762.437
Gastos de administración y ventas	16	(2.799.906)	(2.792.287)
Otros ingresos y egresos	17	(86.916)	(101.994)
Resultados financieros	18	<u>(726.759)</u>	<u>(741.104)</u>
Resultado del semestre antes de impuesto a la renta		2.811.211	3.127.052
Impuesto a la renta	19	<u>(2.678.427)</u>	<u>(363.421)</u>
Resultado del semestre		<u>132.784</u>	<u>2.763.631</u>
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del semestre		<u>132.784</u>	<u>2.763.631</u>

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

El informe fechado el 29 de mayo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de flujos de efectivo condensado intermedio por el semestre finalizado el 31 de marzo de 2020

(en dólares estadounidenses)

		US\$	
	Nota	31.03.2020	31.03.2019
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del semestre antes de impuesto a la renta		2.811.211	3.127.052
Ajustes para reconciliar el resultado contable con el flujo de efectivo proveniente de actividades operativas			
Conceptos que no representan movimientos de efectivo			
Previsión por incobrables	8	123.098	-
Intereses perdidos por préstamos financieros y O.N.	11	751.239	653.564
Otros intereses perdidos		-	82.529
Amortizaciones	4	1.762.834	1.715.139
		5.448.382	5.578.284
Cambios en los activos y pasivos			
Deudores comerciales		224.718	1.044.416
Otras cuentas a cobrar		(635.193)	499.131
Inventarios		35.909	34.685
Deudas comerciales		(148.639)	(806.493)
Otras deudas		(296.697)	(118.454)
		(819.902)	653.285
Intereses pagados		(751.239)	(655.446)
Impuesto a la renta pagado		(492.952)	(512.616)
		(1.244.191)	(1.168.062)
Efectivo proveniente de actividades operativas		3.384.289	5.063.506
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Incorporación de propiedad, planta y equipo	4	(1.686.670)	(206.912)
Variación de inversiones		(535.036)	-
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(2.221.706)	(206.912)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Ingreso por nuevos préstamos	11	11.316.805	128.381
Cancelación de préstamos	11	(5.155.456)	(941.239)
Financiamiento de partes vinculadas		(4.600.368)	(3.194.645)
Efectivo (aplicado a) / obtenido de actividades financieras		1.560.981	(4.007.503)
Aumento de efectivo		2.723.564	849.091
Efectivo al inicio		897.300	964.091
Efectivo al final	3.5	3.620.864	1.813.182

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

El informe fechado el 29 de mayo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de evolución del patrimonio condensado intermedio por el semestre finalizado el 31 de marzo de 2020

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital	Ajustes al patrimonio	Reserva legal	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos iniciales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.535.297	-	2.535.297
Resultados no asignados		-	-	-	17.028.455	17.028.455
Saldos al 30 de setiembre de 2018		30.133.586	3.245.402	2.535.297	17.028.455	52.942.740
Movimientos del semestre finalizado el 31 de marzo de 2019						
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(423.219)	(423.219)
Reservas	10	-	-	22.275	(22.275)	-
Resultado del período		-	-	-	2.763.631	2.763.631
Subtotales		-	-	22.275	2.318.137	2.340.412
Saldos al 31 de marzo de 2019		30.133.586	3.245.402	2.557.572	19.346.592	55.283.152
Movimientos del semestre finalizado el 30 de setiembre de 2019						
Resultado del período		-	-	-	(122.135)	(122.135)
Subtotales		-	-	-	(122.135)	(122.135)
Saldos finales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.557.572	-	2.557.572
Resultados no asignados		-	-	-	19.224.457	19.224.457
Saldos al 30 de setiembre de 2019		30.133.586	3.245.402	2.557.572	19.224.457	55.161.017
Movimientos del semestre finalizado el 31 de marzo de 2020						
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(2.283.292)	(2.283.292)
Reserva legal	10	-	-	120.173	(120.173)	-
Resultado del período		-	-	-	132.784	132.784
Subtotales		-	-	120.173	(2.270.681)	(2.150.508)
Saldos finales						
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		-	-	-	16.953.776	16.953.776
Saldos al 31 de marzo de 2020		30.133.586	3.245.402	2.677.745	16.953.776	53.010.509

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

El informe fechado el 29 de mayo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Notas a los estados financieros condensados intermedios correspondientes al semestre finalizado el 31 de marzo de 2020

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 America Real State International LLC.

1.2 Actividad principal

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

En conjunto con Inversiones Zonamerica S.A., Montevideo Teleport International (MTI) SA., Register of Companies S.A. e Itolem S.A., llevan adelante el desarrollo del emprendimiento conocido como "Parque Zonamerica", a través de la prestación de servicios de tecnología de la información, telecomunicaciones, otorgamiento de la calidad de usuarios de zona franca, suministro de agua y energía y otros servicios básicos, administración de inventarios, servicios gastronómicos, etc.

La actividad de todas las referidas sociedades se encuentra regulada por las Leyes 15.921 y 19.566, (Leyes de zonas francas).

Dentro de la operativa habitual de la Sociedad han existido transacciones significativas con partes relacionadas. En la Nota 20 se presentan los saldos al cierre del período y las transacciones que se han realizado con partes relacionadas durante el mismo.

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 29 de mayo 2020. Los mismos han sido formulados para cumplir con diversos requerimientos vigentes, básicamente con motivo de la emisión de Obligaciones negociables realizada por la Sociedad. Los estados financieros expresados en dólares estadounidenses han sido elaborados en base a los registros contables de la Sociedad en dicha moneda (la cual 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 2020.

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

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 2019.

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 provisión para deudores incobrables, la provisión 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 2019.

3.4 Administración de riesgos financieros

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 2019.

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

3.5 Definición de fondos adoptada para elaborar el estado de flujos de efectivo

A los 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, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuyo plazo original de vencimiento es menor a 90 días.

	31.03.2020	31.03.2019
Caja y fondos fijos	4.312	20.718
Bancos	2.860.782	1.650.185
Disponibles	2.865.094	1.670.903
Depósitos y colocaciones bancarias	755.770	142.279
Efectivo y equivalente de efectivo	3.620.864	1.813.182

3.6 Deterioro de activos tangibles e intangibles

Al cierre de cada ejercicio/período 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

La NIC 21 establece los siguientes factores que deben ser considerados por la Dirección de la entidad para determinar cuál debería ser su moneda funcional:

- La moneda que influya fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios (con frecuencia será la moneda en la cual se denominen y liquiden los precios de venta de sus bienes y servicios),
- La moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- La moneda que influya fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir bienes o suministrar los servicios (con frecuencia la moneda en que se denominen y se liquiden tales costos),
- La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- La moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

Dado que una parte significativa de las transacciones están acordadas en dólares estadounidenses, la Sociedad presenta sus estados financieros en dicha moneda, ya que la Dirección de la Sociedad considera que esa constituye su moneda funcional.

La Sociedad mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses.

3.8 Saldos en moneda extranjera

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 extranjera 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 semestre finalizado	
	31.03.2020	30.09.2019	31.03.2020	31.03.2019
Dólar por peso uruguayo	43,008	36,939	38,456	32,780

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
Valores brutos									
30 de setiembre de 2018	5.360.224	47.464.279	34.206.586	1.223.985	1.990.250	2.209.345	2.259.253	2.566.921	97.280.843
Incorporaciones	-	-	-	59.008	35.867	-	18.883	1.601.428	1.715.186
Transferencias	-	484.860	274.793	-	-	-	1.096.400	(1.856.053)	-
Bajas	-	-	-	-	(27.618)	-	-	(816.373)	(843.991)
30 de setiembre de 2019	5.360.224	47.949.139	34.481.379	1.282.993	1.998.499	2.209.345	3.374.536	1.495.923	98.152.038
Incorporaciones	-	-	-	-	-	-	-	1.686.670	1.686.670
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 de marzo de 2020	5.360.224	47.949.140	34.481.379	1.282.993	1.998.499	2.209.345	3.374.536	3.182.593	99.838.708
Amortización acumulada									
30 de setiembre de 2018	-	18.053.819	15.301.682	806.177	1.393.959	1.134.314	1.043.775	-	37.733.726
Amortización	-	1.350.976	1.220.532	230.345	115.309	315.989	144.152	-	3.377.303
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	7.795	-	7.795
30 de setiembre de 2019	-	19.404.795	16.522.214	1.036.522	1.509.268	1.450.303	1.195.722	-	41.118.824
Amortización	-	691.202	613.473	113.353	61.253	201.464	82.090	-	1.762.834
31 de marzo de 2020	-	20.095.997	17.135.687	1.149.875	1.570.521	1.651.767	1.277.812	-	42.881.658
Valores netos									
30 de setiembre de 2019	5.360.224	28.544.344	17.959.165	246.471	489.231	759.042	2.178.814	1.495.923	57.033.214
31 de marzo de 2020	5.360.224	27.853.142	17.345.692	133.118	427.978	557.578	2.096.724	3.182.593	56.957.049

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

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

	<u>31.03.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
No corriente		
Pagos por adelantado (*) (Nota 20)	263.472	270.480
Otros	182.300	182.300
	<u>445.772</u>	<u>452.780</u>
Corriente		
Partes relacionadas (**) (Nota 20)	19.841.544	17.505.915
Créditos fiscales	855.286	37.281
Anticipo a proveedores	659.703	462.131
Otros	550.464	487.612
Seguros a vencer	108.824	310.557
	<u>22.015.821</u>	<u>18.803.496</u>

(*) Corresponde al saldo en relación con la utilización de terrenos por parte de la Sociedad.

(**) Incluye aproximadamente US\$ 19.800.000 por créditos concedidos a Zonamerica Ltd. teniendo en cuenta la estrategia establecida por el Grupo.

Nota 6 - Otros activos financieros

	<u>31.03.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
No corriente		
Valores en garantía	535.036	-
	<u>535.036</u>	<u>-</u>
Corriente		
Depósitos a plazo fijo	401.000	67.667
Colocaciones overnight	294.853	-
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	40.621	-
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	19.297	116.941
Cuentas escrow (préstamo de BBVA)	-	26.570
	<u>755.770</u>	<u>211.178</u>

Nota 7 - Inventarios

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

La Sociedad mantiene como política la formación de una provisión equivalente al cien por ciento del saldo de aquellos inventarios difícilmente recuperables, determinada sobre la base de un análisis individual de la recuperabilidad de los mismos. Dado que durante este período no se han detectado bienes potencialmente obsoletos, no se ha constituido ninguna provisión.

Nota 8 - Deudores comerciales

	31.03.2020	30.09.2019
No corriente		
Otros	230.642	314.633
	230.642	314.633
Corriente		
Cuenta corriente	1.746.615	1.969.958
Previsión incobrables	(173.331)	(674.502)
Documentos a cobrar	181.456	519.310
Ingresos a devengar	(301.754)	(97.955)
	1.452.986	1.716.811

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

	31.03.2020	30.09.2019
Saldos al inicio del período	(674.502)	(391.870)
Castigo de deudores	624.269	158.465
Constitución neta del período	(123.098)	(441.097)
Resultado por conversión	-	-
Saldos al cierre del período	(173.331)	(674.502)

Al determinar la recuperabilidad de los deudores comerciales, y la consiguiente constitución de previsión para deudores incobrables, 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.

Nota 9 - Disponible

	31.03.2020	30.09.2019
Caja y fondos fijos	4.312	12.737
Bancos	2.860.782	673.385
	2.865.094	686.122

Nota 10 - Patrimonio

• Capital integrado

Al cierre del semestre finalizado el 31 de marzo de 2020 el Capital integrado de la Sociedad (acciones en circulación) es de \$ 762.859.410, representado por 762.859.410 acciones de \$ 1 de valor nominal cada una, equivalente a aproximadamente US\$ 30.133.000 al tipo de cambio de la fecha del aporte respectivo. El capital autorizado de la Sociedad asciende a \$ 800.000.000.

• Distribución de dividendos

El 27 de enero de 2020 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por \$ 85.358.586 (equivalentes a US\$ 2.283.292). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista durante el ejercicio.

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

- **Reserva legal**

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2020 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal \$ 4.492.557 (equivalentes a US\$ 120.173).

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

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

Nota 11 - Deudas financieras

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

No corriente	31.03.2020	30.09.2019
Obligaciones negociables	11.469.521	11.487.407
HSBC Bank Uruguay S.A	4.047.616	-
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.250.000	1.750.000
BBVA Uruguay S.A.	-	1.674.464
Banco de la República Oriental del Uruguay	-	1.888.001
Total	16.767.137	16.799.872

Corriente	31.03.2020	30.09.2019
BBVA Uruguay S.A.	3.316.808	574.530
Banco de la República Oriental del Uruguay	3.000.000	354.003
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.000.000	1.000.000
HSBC Bank Uruguay S.A	714.288	-
Intereses devengados a pagar ON	275.000	303.297
Partes relacionadas (Nota 20)	170.156	44.156
Obligaciones negociables	53.660	53.660
Intereses devengados a pagar	19.515	25.697
Total	8.549.427	2.355.343

Banco de la República Oriental del Uruguay

El 19 de enero de 2016 se firmó un acuerdo en relación con el saldo adeudado a dicha fecha por la Sociedad de aproximadamente US\$ 3.540.000. Este importe se cancelaba en 120 cuotas mensuales de US\$ 29.500 más los correspondientes intereses, habiendo vencido la primera de ellas el 19 de febrero de 2016. En el mes de octubre 2019 dicho préstamo fue pre cancelado firmándose un vale por US\$ 3.000.000 (importe que figura en el detalle de corto plazo); por ende, a la fecha el capital adeudado es de US\$ 3.000.000; en su totalidad deuda corriente.

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

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

El informe fechado el 29 de mayo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

BBVA Uruguay S.A.

En el mes de abril de 2017 BBVA Uruguay S.A. concedió una línea de crédito por hasta US\$ 6.000.000. En relación con esta línea de crédito en el mes de diciembre de 2016 la Sociedad recibió un adelanto de US\$ 1.000.000 y US\$ 2.000.000 adicionales en el mes de mayo de 2017. El importe total recibido, US\$ 3.000.000, se cancelaba en 60 cuotas mensuales de US\$ 58.968 (incluidos intereses), habiendo vencido la primera de ellas el 18 de mayo de 2018.

En el mes de octubre de 2019 dicho préstamo fue cancelado en su totalidad, en la misma fecha se firmó un vale por US\$ 3.300.000 a tres meses de plazo. Por ende, a la fecha el capital adeudado es de aproximadamente US\$ 3.300.000; en su totalidad deuda corriente.

Al 30 de setiembre de 2019, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A alcanzaba a aproximadamente US\$ 2.250.000; US\$ 574.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

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

Banco Itaú Uruguay S.A.

Con fecha 6 de junio de 2016 Banco Itaú Uruguay S.A. otorgó una línea de crédito por hasta US\$ 5.000.000, de los cuales US\$ 2.000.000 fueron tomados en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2016 y el resto en el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2017. El capital adeudado se está cancelando en 60 cuotas mensuales de US\$ 83.333 más los intereses correspondientes, considerando una tasa de interés del 7,23 % efectivo anual. La primera cuota venció el 6 de julio de 2017.

Al 31 de marzo de 2020, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A alcanza a US\$ 2.250.000 (US\$ 2.750.000 al 30 de setiembre de 2019). US\$ 1.000.000 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

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

Las tasas de interés de los préstamos anteriores varían en un rango aproximado de entre 5% y 7% anual.

HSBC Bank Uruguay S.A

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

Al 31 de marzo de 2020, el importe de capital adeudado al banco por parte de Zonamerica S.A alcanza a US\$ 4.761.904. US\$ 714.288 del capital adeudado se presenta como deuda corriente y el saldo restante como deuda no corriente.

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Obligaciones negociables (O.N.)

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020, la cotización de las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad fue de 107 (considerando la cotización de la última transacción realizada). Fuente: Bolsa de Valores de Montevideo (similar cotización al 30 de setiembre de 2019).

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

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

	31.03.2020	30.09.2019 (*)
Saldo inicial de préstamos financieros	19.155.215	22.574.397
Préstamos obtenidos de vinculadas	125.184	28.698
Préstamos obtenidos	11.316.805	-
Intereses pagados	(751.239)	(1.313.782)
Intereses devengados por préstamos	626.056	1.311.005
Cancelaciones del período	(5.155.457)	(3.445.102)
Saldo final de préstamos financieros	25.316.564	19.155.215

(*) Incluye los movimientos correspondientes al período de 12 meses finalizado el 30 de setiembre de 2019; correspondiendo al semestre finalizado el 31 de marzo de 2019 préstamos obtenidos por US\$ 128.381 y cancelaciones por US\$ 941.239.

El perfil del vencimiento de los saldos que se presentan como no corriente es el siguiente (en dólares estadounidenses):

Al 31 de marzo de 2020

Acreedor	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.250.000	-	-	1.250.000
HSBC	1.428.576	2.619.040		4.047.616
Obligaciones Negociables	107.319	107.319	11.254.883	11.469.521
Total	2.785.895	2.726.359	11.254.883	16.767.137

Al 30 de setiembre de 2019

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

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2020, no ha habido cambios en las circunstancias económicas o de negocio que afecten el valor razonable de los pasivos financieros y de las Obligaciones negociables, los cuales se presentan valuados al costo amortizado.

Nota 12 - Acreedores comerciales

	31.03.2020	30.09.2019
<u>No corriente</u>		
Depósitos en garantía	4.784.245	4.763.829
Anticipos por contratos de usuarios	3.261.854	3.348.230
Partes relacionadas (Nota 20)	12.606	12.558
Documentos a pagar	12.000	12.000
	8.070.705	8.136.617
<u>Corriente</u>		
Proveedores	1.254.721	1.280.711
Provisiones comerciales	434.372	365.411
Anticipos por contratos de usuarios	172.752	172.752
Adelanto de clientes	140.444	204.877
Documentos a pagar	61.538	61.750
Partes relacionadas (Nota 20)	52.552	113.605
	2.116.379	2.199.106

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 13 - Otras deudas

	31.03.2020	30.09.2019
<u>No corriente</u>		
Varios	58.378	58.378
	58.378	58.378
	31.03.2020	30.09.2019
<u>Corriente</u>		
Provisiones por remuneraciones	744.633	988.455
Banco de previsión social	235.627	161.485
Dirección Nacional de Zonas Francas	16.876	16.649
Varios	7.569	100.795
Provisión impuestos	-	34.018
	1.004.705	1.301.402

Nota 14 - Ingresos operativos

	31.03.2019	31.03.2019
Ingresos por arrendamientos y contratos de usuarios	7.522.535	7.932.638
Gastos comunes	3.346.415	3.555.082
Energía eléctrica	1.417.143	1.629.859
Ingresos por servicios (*)	481.678	379.766
Limpieza	483.533	763.971
Administración	244.843	325.506
Servicios por sistema de incendio	460.248	384.751
Obras adicionales	244.843	187.277
	14.137.287	15.158.850

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

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

	31.03.2020	31.03.2019
Retribuciones	1.678.733	2.068.163
Amortizaciones	1.643.685	1.583.782
Servicios Contratados (*)	1.283.266	1.325.281
Energía eléctrica	1.095.823	1.246.296
Canon	381.286	389.869
Impuestos, tasas y contribuciones	330.258	372.466
Varios	273.224	281.653
Jardinería	248.054	292.833
Materiales consumidos	238.000	211.692
Seguros	198.516	198.744
Mantenimiento	172.463	226.489
Agua potable	86.210	112.570
Costo obras adicionales	82.977	86.575
	7.712.495	8.396.413

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

Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	31.03.2020	31.03.2019
Retribuciones personales, honorarios y cargas sociales	1.463.298	1.694.097
Otros	549.017	371.288
Honorarios	172.351	162.275
Incobrables	123.098	-
Amortizaciones	119.149	123.562
Servicios contratados	116.824	124.873
Gastos de representación	109.956	102.615
Publicidad	100.642	109.305
Mantenimiento de hardware y software	45.571	104.272
	2.799.906	2.792.287

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 2020, será de aproximadamente US\$ 1.020.000 (equivalentes a aproximadamente \$ 44.000.000). El resultado reconocido como pérdida por Impuesto al patrimonio al 30 de setiembre de 2019 ascendió a aproximadamente US\$ 1.180.000 (equivalente a aproximadamente \$ 43.600.000).

Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	31.03.2020	31.03.2019
Donaciones	125.284	140.109
Descuentos concedidos	27.975	26.850
Impuestos no recuperables	16.547	-
Otros resultados diversos	(26.357)	20.322
Multas	(56.533)	(85.287)
	86.916	101.994

Nota 18 - Resultados financieros

	31.03.2020	31.03.2019
Intereses ganados	(50.997)	(14.336)
Intereses perdidos por préstamos	317.227	317.638
Intereses perdidos O.N.	308.829	335.926
Intereses por depósitos en garantía	75.827	63.809
Resultado por conversión	28.968	(22.607)
Comisiones y otros gastos financieros	46.905	60.674
	726.759	741.104

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 19 - Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta del ejercicio

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

Concepto	31.03.2020	31.03.2019
Impuesto corriente	239.904	879.933
Impuesto diferido	2.438.523	(516.512)
Resultado neto por impuesto a la renta	2.678.427	363.421

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

El impuesto a la renta diferido fue calculado, 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.

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

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

Nota 20 - Transacciones y saldos con partes relacionadas

La Sociedad ha efectuado durante el semestre 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

- Deudores comerciales

	31.03.2020	30.09.2019
Inversiones Zonamerica S.A.	260.480	131.829
Montevideo Teleport Int. S.A.	77.951	66.263
Costa Oriental S.A.	74.565	75.506
Distritrade S.A.	12.295	19.538
Register Of Companies S.A.	11.762	(2.426)
Itolem S.A.	5.385	-
	442.438	290.710

- Otros cuentas a cobrar – corriente

Zonamerica Ltd.	19.815.983	17.491.899
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
Montevideo Teleport Int. S.A.	7.764	-
Itolem S.A.	3.781	-
	19.841.544	17.505.915

- Otros cuentas a cobrar - no corriente

Costa Oriental S.A.	263.472	270.480
	263.472	270.480

Pasivo

- Acreedores comerciales - corriente

Greenpel S.A.	37.947	78.979
Inversiones Zonamerica S.A.	9.495	9.071
Montevideo Teleport Int. S.A.	3.943	25.525
Distritrade S.A.	955	30
Itolem S.A.	212	-
	52.552	113.605

- Deudas financieras corriente

Inversiones Zonamerica S.A.	170.156	-
Montevideo Teleport Int. S.A.	-	44.156
	170.156	44.156

- Acreedores comerciales - no corriente

Distritrade S.A.	12.606	12.558
	12.606	12.558

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Transacciones durante el período

Ingresos

- Devengamiento contratos de usuarios

	31.03.2020	31.03.2019
Inversiones Zonamerica S.A.	636.320	632.303
Distrtrade S.A.	165.315	182.974
Register Of Companies S.A.	102.339	104.137
Montevideo Teleport Int. S.A.	46.726	45.766
Costa Oriental S.A.	27.355	-
	978.055	965.180

- Ingresos por servicios

Itolem S.A.	375.914	18.322
Montevideo Teleport Int. S.A.	329.188	427.182
Costa Oriental S.A.	253.428	278.527
Register Of Companies S.A.	65.923	68.175
Inversiones Zonamerica S.A.	65.862	63.998
Distrtrade S.A.	51.765	58.353
	1.142.080	914.557

Egresos

- Costo de los servicios prestados

	31.03.2020	31.03.2019
Greenpel S.A..	435.323	549.802
Costa Oriental S.A.	4.814	3.979
	440.137	553.781

- Gastos de administración y ventas

Inversiones Zonamerica S.A.	68.402	54.599
Montevideo Teleport Int. S.A.	28.352	121.554
Distrtrade S.A.	4.120	27.631
Itolem S.A.	-	12.560
	100.874	216.344

- Resultados diversos

Fundación Zonamerica	50.000	80.000
	50.000	80.000

Compensaciones al personal gerencial clave

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2020, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal de Dirección y gerencial clave ascendieron a aproximadamente US\$ 540.000 (US\$ 510.000 equivalentes a aproximadamente \$16.600.000 al 31 de marzo de 2019).

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 21 - Restricciones derivadas de los contratos de préstamos y de la emisión de Obligaciones Negociables

Obligaciones asociadas a la emisión de Obligaciones Negociables

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

Cumplimiento de covenants financieros y otras obligaciones

La Sociedad deberá cumplir con los siguientes covenants financieros:

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

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

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

Obligaciones asociadas a préstamos financieros

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

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

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

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

Cumplimiento de covenants por parte de Zonamerica Ltd.

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

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

Obligaciones de no hacer por parte de Zonamerica Ltd.

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

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

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

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 marzo de 2020 totalizan aproximadamente US\$ 8.300.000 (aproximadamente US\$ 8.600.000 al 30 de setiembre de 2019).

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con la línea de crédito otorgada en forma conjunta por los bancos BBVA Uruguay S.A. y Banco Itaú Uruguay S.A. sobre el padrón 426.765 (incluyendo mejoras), cuyo valor contable al 31 de marzo de 2020 en los registros de la Sociedad es de aproximadamente US\$ 6.000.000 (aproximadamente US\$ 6.080.000 al 30 de setiembre de 2019).

Constitución de fideicomiso sobre ingresos en garantía de préstamos del BROU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.2 Fianzas

En garantía del cumplimiento de obligaciones contraídas por la Sociedad y por Inversiones Zonamerica S.A. con entidades financieras, las sociedades: Montevideo Teleport International (MTI) S.A, Register of Companies S.A., Endecar S.A., se han constituido en fiadores solidarios según consta en los respectivos contratos de fianza. El monto de las deudas afianzadas por las referidas sociedades asciende aproximadamente a US\$ 5.250.000 al 31 de marzo de 2020 (aproximadamente a US\$ 9.000.000 al 30 de setiembre de 2019).

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

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

	2020		2019	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Disponibles	33.041.348	755.248	4.780.978	129.429
Deudores comerciales	25.229.745	576.693	26.831.566	726.375
Otras cuentas por cobrar	34.261.402	796.629	7.221.907	195.509
Total	92.532.495	2.128.570	38.834.451	1.051.313
Pasivos				
Acreedores comerciales	(230.988.046)	(5.370.816)	(17.557.587)	(475.313)
Otras deudas	(43.210.353)	(1.004.705)	(57.243.482)	(1.549.676)
Total	(274.198.399)	(6.375.521)	(74.801.069)	(2.024.989)
Posición pasiva	(182.652.878)	(4.246.951)	(35.966.618)	(973.676)

El informe fechado el 29 de mayo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 24 - Contexto económico-sanitario

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

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

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre del 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 la condición de la empresa en períodos futuros.

Con posterioridad al 31 de marzo de 2020 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.

