

## **Zonamerica S.A.**

Estados financieros condensados  
intermedios correspondientes al período de  
nueve meses finalizado el 30 de junio de  
2020 e informe de compilación

Zonamerica S.A.

# Estados financieros condensados intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2020 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 revisado la compilación de 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 30 de junio de 2020 y los correspondientes estados condensados intermedios del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros condensados intermedios.

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

Hemos aplicado nuestros conocimientos en contabilidad e informes financieros para revisar 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 julio de 2020



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



Zonamerica S.A.

## Estado de situación financiera condensado intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad planta y equipo	4	57.296.740	57.033.214
Otras cuentas a cobrar	5	391.011	452.780
Otros activos financieros	6	535.036	-
Inventarios	7	219.109	225.946
Deudores comerciales	8	279.232	314.633
Impuesto diferido	19	4.719.094	6.248.287
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>63.440.222</b>	<b>64.274.860</b>
<b>Activo corriente</b>			
Activos disponibles para la venta		-	94.263
Otras cuentas a cobrar	5	22.510.236	18.803.496
Otros activos financieros	6	380.125	211.178
Inventarios	7	406.662	225.005
Deudores comerciales	8	1.902.512	1.716.811
Efectivo y equivalente de efectivo	9	2.534.264	686.122
<b>Total del activo corriente</b>		<b>27.733.799</b>	<b>21.736.875</b>
<b>Total del activo</b>		<b>91.174.021</b>	<b>86.011.735</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Patrimonio</b>			
Capital	10	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 período / ejercicio		2.023.539	2.641.496
<b>Total del patrimonio</b>		<b>54.901.264</b>	<b>55.161.017</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreedores comerciales	12	7.967.069	8.136.617
Deudas financieras	11	16.311.346	16.799.872
Otras deudas	13	41.689	58.378
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>24.320.104</b>	<b>24.994.867</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	12	2.000.746	2.199.106
Deudas financieras	11	8.696.921	2.355.343
Otras deudas	13	1.254.986	1.301.402
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>11.952.653</b>	<b>5.855.851</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>36.272.757</b>	<b>30.850.718</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>91.174.021</b>	<b>86.011.735</b>

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

El informe fechado el 28 de julio de 2020  
se extiende en documento adjunto

Zonamerica S.A.

## Estado del resultado integral condensado intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Ingresos operativos	14	20.225.313	22.798.843
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	15	(10.824.678)	(12.468.230)
<b>Resultado bruto</b>		<b>9.400.635</b>	<b>10.330.613</b>
Gastos de administración y ventas	16	(3.907.097)	(4.198.599)
Otros ingresos y egresos	17	(194.925)	(275.489)
Resultados financieros	18	(1.016.427)	(945.327)
<b>Resultado del período antes de impuesto a la renta</b>		<b>4.282.186</b>	<b>4.911.198</b>
Impuesto a la renta	19	(2.258.647)	(1.013.169)
<b>Resultado del período</b>		<b>2.023.539</b>	<b>3.898.029</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Resultado por conversión		-	-
<b>Resultado integral del período</b>		<b>2.023.539</b>	<b>3.898.029</b>

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

El informe fechado el 28 de julio de 2020  
se extiende en documento adjunto

Zonamerica S.A.

## Estado de flujos de efectivo condensado intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2020

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del período antes de impuesto a la renta		<b>4.282.186</b>	<b>4.911.198</b>
<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	1.197.343	895.538
Amortizaciones	4	2.635.423	2.567.021
Pérdida por deudores incobrables	8	29.519	-
		<b>8.144.471</b>	<b>8.373.757</b>
<b>Cambios en los activos y pasivos</b>			
Deudores comerciales		(909.273)	773.491
Otras cuentas a cobrar		(2.197.610)	(175.702)
Otros activos financieros		(535.036)	-
Inventarios		(174.820)	54.438
Acreedores comerciales		(367.908)	(452.001)
Otras deudas		(624.961)	102.089
		<b>(4.809.608)</b>	<b>302.315</b>
Intereses pagados	11	(1.197.343)	(1.219.976)
Impuesto a la renta pagado		(691.592)	(685.270)
		<b>(1.888.935)</b>	<b>(1.905.246)</b>
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas</b>		<b>1.445.928</b>	<b>6.770.826</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Financiamiento con partes vinculadas		(2.733.397)	(4.839.213)
Incorporación de propiedad, planta y equipo		(2.804.686)	(653.104)
<b>Efectivo aplicado a actividades de inversión</b>		<b>(5.538.083)</b>	<b>(5.492.317)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
Ingreso por nuevos préstamos	11	11.316.805	-
Cancelación de préstamos	11	(5.657.666)	(2.915.199)
Financiamiento de partes vinculadas		450.105	1.352.959
<b>Efectivo (aplicado a) / obtenido de actividades financieras</b>		<b>6.109.244</b>	<b>(1.562.240)</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>2.017.089</b>	<b>(283.731)</b>
<b>Efectivo al inicio</b>		897.300	964.091
Efecto de la conversión en el flujo de efectivo		-	-
<b>Efectivo al final</b>	3.5	<b>2.914.389</b>	<b>680.360</b>

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

El informe fechado el 28 de julio de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de evolución del patrimonio condensado intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2020  
(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
<b>Saldos iniciales</b>						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.535.297	-	2.535.297
Resultados no asignados		-	-	-	17.028.455	17.028.455
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2018</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.535.297</b>	<b>17.028.455</b>	<b>52.942.740</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 30 de junio de 2019</b>						
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(423.219)	(423.219)
Reservas	10	-	-	22.275	(22.275)	-
Resultado del período		-	-	-	3.898.029	3.898.029
<b>Subtotales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.275</b>	<b>3.452.535</b>	<b>3.474.810</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		-	-	2.557.572	-	2.557.572
Resultados no asignados		-	-	-	20.480.990	20.480.990
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.557.572</b>	<b>20.480.990</b>	<b>56.417.550</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 30 de setiembre de 2019</b>						
Resultado del período		-	-	-	(1.256.533)	(1.256.533)
<b>Subtotales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.256.533)</b>	<b>(1.256.533)</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		-	-	2.557.572	-	2.557.572
Resultados no asignados		-	-	-	19.224.457	19.224.457
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2019</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.557.572</b>	<b>19.224.457</b>	<b>55.161.017</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 30 de junio de 2020</b>						
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(2.283.292)	(2.283.292)
Reserva legal	10	-	-	120.173	(120.173)	-
Resultado del período		-	-	-	2.023.539	2,023.539
<b>Subtotales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.173</b>	<b>(379.926)</b>	<b>(259.753)</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		-	-	-	18.844.531	18.844.531
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>		<b>30.133.586</b>	<b>3.245.402</b>	<b>2.677.745</b>	<b>18.844.531</b>	<b>54.901.264</b>

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

El informe fechado el 28 de julio de 2020  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

## Notas a los estados financieros condensados intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de junio 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 1º de noviembre de 1991 bajo las leyes de Bahamas, con domicilio legal en Winterbotham Place, Malborough & Queen Street, P.O. Box N-3026 Nassau, Commonwealth of The Bahamas. La controladora final del grupo es America Real State International LLC.

#### 1.2 Actividad principal

Su principal actividad económica es la explotación de una zona franca privada (denominada Zonamerica) establecida en el Departamento de Montevideo según resolución del Poder Ejecutivo del 16 de febrero de 1990. El plazo autorizado para la explotación vence en febrero de 2040. A partir de febrero de 2020, la Sociedad podrá gestionar la prórroga en el plazo autorizado.

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., Montevideo Teleport International (MTI) S.A., Register of Companies S.A. e Itolem S.A., cuyas actividades se encuentran reguladas por las Leyes 15.921 y 19.566 (Leyes de zonas francas). Zonamerica S.A., en conjunto con éstas sociedades, lleva adelante el desarrollo del emprendimiento conocido como "Parque Zonamerica", a través celebración de contratos que permiten el otorgamiento de la calidad de usuarios de zona franca, la prestación de servicios de tecnología de la información, telecomunicaciones, suministro de agua y energía y otros servicios básicos, administración de inventarios, servicios gastronómicos, etc.

#### 1.3 Emisión de Obligaciones Negociables

Tal como se indica en la Nota 11, la Sociedad ha emitido Obligaciones Negociables de acuerdo con la autorización emitida por el Banco Central del Uruguay, listadas en la Bolsa de Valores de Montevideo. Por tal motivo, la Sociedad se encuentra alcanzada por la normativa vigente en relación con las sociedades que emiten dichos instrumentos financieros, en particular la normativa emitida por el Banco Central del Uruguay.

### Nota 2 - 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 julio de 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 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 28 de julio 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.

Nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB, cuya vigencia corresponde a ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2019, son de aplicación en la preparación de los estados financieros correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2020. En tal sentido, la principal norma es la siguiente: NIIF 16 – Arrendamientos. La aplicación de esta norma no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

### 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 2019, salvo por lo expresado en la Nota 3.1.

### 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 2019.

El informe fechado el 28 de julio de 2020  
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, se ha considerado como fondos las disponibilidades y otros activos financieros.

El efectivo y su equivalente al cierre del período se muestran en el estado de flujos de efectivo efectuándose a continuación una reconciliación entre el monto de dicho estado y el que aparece en el estado de situación financiera:

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Caja y fondos fijos	1.212	12.737
Bancos	2.533.052	673.385
<b>Disponibile</b>	<b><u>2.534.264</u></b>	<b><u>686.122</u></b>
Otros activos financieros	380.125	211.178
<b>Efectivo y equivalente</b>	<b><u>2.914.389</u></b>	<b><u>897.300</u></b>

### 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 julio de 2020  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
<b>Valores brutos</b>									
<b>30 de setiembre de 2018</b>	<b>5.360.224</b>	<b>47.464.279</b>	<b>34.206.586</b>	<b>1.223.985</b>	<b>1.990.250</b>	<b>2.209.345</b>	<b>2.259.253</b>	<b>2.566.921</b>	<b>97.280.843</b>
Incorporaciones	-	-	-	59.008	35.867	-	18.883	1.601.428	1.715.186
Transferencias	-	484.860	274.793	-	-	-	1.096.400	-1.856.053	-
Bajas	-	-	-	-	-27.618	-	-	-816.373	-843.991
<b>30 de setiembre de 2019</b>	<b>5.360.224</b>	<b>47.949.139</b>	<b>34.481.379</b>	<b>1.282.993</b>	<b>1.998.499</b>	<b>2.209.345</b>	<b>3.374.536</b>	<b>1.495.923</b>	<b>98.152.038</b>
Incorporaciones	-	-	-	-	93.633	-	-	2.805.318	2.898.951
Transferencias	-	350.021	143.621	-	-	-	28.317	(47.753)	474.206
Bajas	-	-	-	-	(26.865)	-	-	(474.206)	-501.071
<b>30 de junio de 2020</b>	<b>5.360.224</b>	<b>48.299.160</b>	<b>34.625.000</b>	<b>1.282.993</b>	<b>2.065.267</b>	<b>2.209.345</b>	<b>3.402.853</b>	<b>3.779.282</b>	<b>101.024.124</b>
<b>Amortización acumulada</b>									
<b>30 de setiembre de 2018</b>	-	<b>18.053.819</b>	<b>15.301.682</b>	<b>806.177</b>	<b>1.393.959</b>	<b>1.134.314</b>	<b>1.043.775</b>	-	<b>37.733.726</b>
Amortización	-	1.350.976	1.220.532	230.345	115.309	315.989	144.152	-	3.377.303
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	7.795	-	7.795
<b>30 de setiembre de 2019</b>	-	<b>19.404.795</b>	<b>16.522.214</b>	<b>1.036.522</b>	<b>1.509.268</b>	<b>1.450.303</b>	<b>1.195.722</b>	-	<b>41.118.824</b>
Amortización	-	1.043.940	919.576	164.969	92.718	301.790	112.430	-	2.635.423
Bajas	-	-	-	-	(26.863)	-	-	-	(26.863)
<b>30 de junio de 2020</b>	-	<b>20.448.735</b>	<b>17.441.790</b>	<b>1.201.491</b>	<b>1.575.123</b>	<b>1.752.093</b>	<b>1.308.152</b>	-	<b>43.727.385</b>
<b>Valores netos</b>									
<b>30 de setiembre de 2019</b>	<b>5.360.224</b>	<b>28.544.344</b>	<b>17.959.165</b>	<b>246.471</b>	<b>489.231</b>	<b>759.042</b>	<b>2.178.814</b>	<b>1.495.923</b>	<b>57.033.214</b>
<b>30 de junio de 2020</b>	<b>5.360.224</b>	<b>27.850.425</b>	<b>17.183.210</b>	<b>81.502</b>	<b>490.144</b>	<b>457.252</b>	<b>2.094.701</b>	<b>3.779.281</b>	<b>57.296.740</b>

El informe fechado el 28 de enero de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

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

## Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b><u>No corriente</u></b>		
Partes relacionadas	-	270.480
Otros	391.011	182.300
	<b>391.011</b>	<b>452.780</b>
<b><u>Corriente</u></b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	20.757.862	17.505.915
Anticipo de impuestos	921.708	37.281
Otros	436.042	487.612
Anticipo a proveedores	385.745	462.131
Seguros a vencer	8.879	310.557
	<b>22.510.236</b>	<b>18.803.496</b>

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

## Nota 6 - Otros activos financieros

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b><u>No corriente</u></b>		
Valores públicos en garantía	535.036	-
	<b>535.036</b>	-
<b><u>Corriente</u></b>		
Depositos a plazo fijo	327.661	67.667
Cuentas escrow (préstamo de BBVA)	40.867	26.570
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	11.597	116.941
	<b>380.125</b>	<b>211.178</b>

## Nota 7 - Inventarios

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

## Nota 8 - Deudores comerciales

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b><u>No corriente</u></b>		
Documentos a cobrar (*)	279.232	314.633
	<b>279.232</b>	<b>314.633</b>
<b><u>Corriente</u></b>		
Cuenta corriente	1.874.021	1.969.958
Previsión incobrables	(29.519)	(674.502)
Documentos a cobrar	269.504	519.310
Ingresos a devengar	(211.494)	(97.955)
	<b>1.902.512</b>	<b>1.716.811</b>

El informe fechado el 28 de enero de 2020  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte & Touche ZF Ltda.

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.

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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Saldos al inicio del ejercicio	(674.502)	(391.870)
Castigo de deudores	644.983	158.465
Constitución neta del ejercicio	-	(441.097)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>(29.519)</b>	<b>(674.502)</b>

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

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

## Nota 9 - Efectivo y equivalente de efectivo

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Bancos	2.533.052	673.385
Caja y fondos fijos	1.212	12.737
	<b>2.534.264</b>	<b>686.122</b>

## Nota 10 - Patrimonio

### • Capital integrado

Al 30 de setiembre de 2019 y al 30 de junio 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

Al 30 de junio 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.

<p>El informe fechado el 28 de enero de 2020 se extiende en documento adjunto Deloitte &amp; Touche ZF Ltda.</p>
--

## Nota 11 - Deudas financieras

La composición del saldo es el siguiente:

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b><u>No corriente</u></b>		
Obligaciones negociables (O.N.)	11.442.302	11.487.407
Banco HSBC	3.869.044	-
Banco ITAU	1.000.000	1.750.000
BBVA	-	1.674.464
Banco de la República Oriental del Uruguay	-	1.888.001
<b>Total de deudas financieras a largo plazo</b>	<b>16.311.346</b>	<b>16.799.872</b>
<b><u>Corriente</u></b>		
Partes relacionadas (Nota 20)	499.122	44.156
Intereses devengados a pagar	19.854	25.699
Intereses devengados a pagar O.N	110.000	303.297
BBVA	3.316.808	574.531
Banco HSBC	714.288	-
Banco ITAU	1.000.000	1.000.000
Banco de la República Oriental del Uruguay	2.999.997	354.000
Obligaciones negociables (O.N.)	53.660	53.660
<b>Total de deudas financieras a corto plazo</b>	<b>8.696.921</b>	<b>2.355.343</b>

### **Obligaciones negociables**

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 se cancelará en seis cuotas anuales y consecutivas, una vez finalizado el período de gracia de 6 años, venciendo la primera cuota el 3 de noviembre de 2024 y devengará 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. El saldo corriente corresponde al devengamiento de la ganancia por sobreprecio de la emisión.

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

El informe fechado el 28 de enero de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019 (*)</b>
<b>Saldo inicial de préstamos financieros</b>	<b>19.155.215</b>	<b>22.574.397</b>
Préstamos obtenidos	11.316.805	-
Financiamiento con partes relacionadas	450.105	28.697
Intereses pagados	(1.197.343)	(1.313.782)
Intereses devengados por préstamos	957.956	1.311.005
Cancelaciones del ejercicio	(5.657.666)	(3.445.102)
<b>Saldo final de préstamos financieros</b>	<b>25.008.267</b>	<b>19.155.215</b>

(\*) Incluye los movimientos correspondientes al período de 12 meses finalizado el 30 de setiembre de 2019; correspondiendo al período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2019 no hubo ingresos por nuevos préstamos obtenidos de instituciones financieras y las cancelaciones ascendían a US\$ 2.915.199.

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

#### Al 30 de junio de 2020

<b>Acreeador</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>
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.000.000	-	-	1.000.000
HSBC	1.250.004	2.619.040	-	3.869.044
Obligaciones Negociables	107.319	107.319	11.227.664	11.442.302
<b>Total</b>	<b>1.107.319</b>	<b>107.319</b>	<b>11.227.664</b>	<b>12.442.302</b>

#### Al 30 de setiembre de 2019

<b>Acreeador</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.	1.270.741	403.722	-	1.674.463
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	11.272.770	11.487.408
<b>Total</b>	<b>3.836.061</b>	<b>1.219.042</b>	<b>11.744.769</b>	<b>16.799.872</b>

Durante el período finalizado el 30 de junio 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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b><u>No corriente</u></b>		
Depósitos en garantía	4.723.796	4.763.829
Anticipo de alquileres	3.218.667	3.348.230
Partes relacionadas (Nota 20)	12.606	12.558
Documentos a pagar	12.000	12.000
	<b>7.967.069</b>	<b>8.136.617</b>
<b><u>Corriente</u></b>		
Proveedores	1.181.471	1.280.711
Provisiones comerciales	346.226	365.411
Anticipos de alquileres	172.752	172.752
Adelanto de usuarios	151.138	204.877
Documentos a pagar	86.182	61.750
Partes relacionadas (Nota 20)	62.977	113.605
	<b>2.000.746</b>	<b>2.199.106</b>

## Nota 13 - Otras deudas

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b><u>No corriente</u></b>		
Varios	41.689	58.378
	<b>41.689</b>	<b>58.378</b>
<b><u>Corriente</u></b>		
Provisiones por remuneraciones	734.316	988.455
Dirección Nacional de Zonas Francas	344.440	16.649
Banco de previsión social	158.458	161.485
Varios	17.772	100.795
Provisión impuestos	-	34.018
	<b>1.254.986</b>	<b>1.301.402</b>

## Nota 14 - Ingresos operativos

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Ingresos por arrendamientos y contrato de usuarios	9.682.257	10.178.673
Gastos comunes	4.581.166	5.290.129
Energía eléctrica	1.981.202	2.352.212
Ingresos por servicios (*)	2.148.748	2.433.919
Limpieza	638.200	1.118.228
Administración	338.985	471.560
Servicios por detección de incendios	657.662	583.544
Obras adicionales	197.093	370.579
	<b>20.225.313</b>	<b>22.798.843</b>

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

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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Amortizaciones	(2.464.368)	(2.371.113)
Retribuciones	(2.322.895)	(3.019.015)
Servicios Contratados (*)	(1.680.991)	(2.042.828)
Energía eléctrica	(1.542.322)	(1.866.248)
Canon	(571.979)	(588.499)
Varios	(502.079)	(606.839)
Jardinería	(365.586)	(426.916)
Impuestos, tasas y contribuciones	(356.509)	(405.169)
Materiales consumidos	(344.002)	(293.544)
Seguros	(298.550)	(294.780)
Mantenimiento	(259.444)	(283.994)
Agua potable	(111.163)	(123.173)
Costo obras adicionales	(4.790)	(146.112)
	<b>(10.824.678)</b>	<b>(12.468.230)</b>

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

## Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Retribuciones personales, honorarios y cargas sociales	(2.264.885)	(2.581.678)
Otros	(641.224)	(516.514)
Honorarios	(252.123)	(262.688)
Amortizaciones	(171.055)	(195.908)
Servicios contratados	(154.956)	(166.576)
Publicidad	(152.779)	(157.494)
Gastos de representación	(140.033)	(157.525)
Mantenimiento de hardware y software	(130.042)	(160.216)
	<b>(3.907.097)</b>	<b>(4.198.599)</b>

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 al 30 de setiembre de 2020, será de aproximadamente US\$ 1.100.000 (equivalentes a aproximadamente \$ 42.000.000).

## Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Donaciones	(155.265)	(232.650)
Descuentos concedidos	(32.910)	(28.095)
Impuestos no recuperables	(30.929)	-
Otros resultados diversos	24.179	(14.744)
	<b>(194.925)</b>	<b>(275.489)</b>

El informe fechado el 28 de enero de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 18 - Resultados financieros

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Intereses perdidos financieros	(525.431)	(362.377)
Intereses perdidos ON	(460.414)	(521.020)
Intereses perdidos por depósitos en garantía	(75.827)	(63.809)
Resultado por conversión	(25.515)	56.528
Comisiones y otros gastos financieros	1.815	(71.375)
Intereses ganados	68.945	16.726
	<b>(1.016.427)</b>	<b>(945.327)</b>

## Nota 19 - Impuesto a la renta

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

<b>Concepto</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Impuesto corriente	(729.454)	(923.395)
Impuesto diferido	(1.529.193)	(89.774)
<b>Resultado neto por impuesto a la renta</b>	<b>(2.258.647)</b>	<b>(1.013.169)</b>

El impuesto a la renta corriente (gasto por el impuesto a las ganancias) del período fue calculado aplicando la tasa del 25% (tasa vigente a la fecha) sobre el resultado fiscal del período. En tal sentido se ha considerado, la mejor estimación del promedio ponderado de la tasa impositiva que se espera para el ejercicio anual.

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.

## 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 ejercicio**

### Activo

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Deudores comerciales</b>		
Costa Oriental S.A.	70.567	75.506
Montevideo Teleport Int. S.A.	44.409	66.263
Distritrade S.A.	11.911	19.538
Inversiones Zonamerica S.A.	10.142	131.829
Register Of Companies S.A.	1.184	(2.426)
	<b>138.213</b>	<b>290.710</b>

### Otros cuentas a cobrar - corrientes

Costa Oriental S.A.	-	270.480
	-	<b>270.480</b>

### Otros cuentas a cobrar - corrientes

Zonamerica Ltd.	20.743.846	17.491.899
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
	<b>20.757.862</b>	<b>17.505.915</b>

### Pasivo

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Acreeedores comerciales - corrientes</b>		
Greenpel S.A.	38.826	78.979
Inversiones Zonamerica S.A.	18.910	9.071
Montevideo Teleport Int. S.A.	4.525	25.525
Distritrade S.A.	716	30
	<b>62.977</b>	<b>113.605</b>
<b>Deudas financieras corrientes</b>		
Inversiones Zonamerica S.A.	487.221	-
Montevideo Teleport Int. S.A.	11.901	44.156
	<b>499.122</b>	<b>44.156</b>
<b>Acreeedores comerciales - no corrientes</b>		
Distritrade S.A.	12.606	12.558
	<b>12.606</b>	<b>12.558</b>

- **Transacciones durante el periodo**

### Ingresos

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Devengamiento contratos de usuarios</b>		
Inversiones Zonamerica S.A.	1.266.746	950.136
Distritrade S.A.	361.218	269.676
Register Of Companies S.A.	205.322	154.730
Montevideo Teleport Int. S.A.	91.965	68.866
Costa Oriental S.A.	43.236	32.375
	<b>1.968.487</b>	<b>1.475.783</b>
<b>Ingresos por servicios</b>		
Montevideo Teleport Int. S.A.	787.619	619.547
Costa Oriental S.A.	501.085	379.244
Inversiones Zonamerica S.A.	330.947	97.153
Register Of Companies S.A.	219.251	185.915
Distritrade S.A.	122.288	84.853
Itolem S.A.	33.209	26.697
	<b>1.994.399</b>	<b>1.393.409</b>

El informe fechado el 28 de enero de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Egresos

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Costo de los servicios prestados</b>		
Greenpel S.A..	(817.844)	(582.516)
Costa Oriental S.A.	(4.814)	(3.979)
	<b>(822.658)</b>	<b>(586.495)</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>		
Montevideo Teleport Int. S.A.	(240.935)	(60.556)
Inversiones Zonamerica S.A.	(109.082)	(27.213)
Distitrade S.A.	(50.785)	(41.138)
Itolem S.A.	(27.107)	-
	<b>(427.909)</b>	<b>(128.907)</b>
<b>Resultados diversos</b>		
Fundación Zonamerica	(2.386)	(130.000)
	<b>(2.386)</b>	<b>(130.000)</b>

## Compensaciones al personal gerencial clave

Durante los nueve meses finalizados el 30 de junio de 2020, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal gerencial clave ascendieron a aproximadamente US\$ 770.000 equivalente a aproximadamente \$ 30.750.000 (US\$ 750.000 equivalentes a aproximadamente \$ 24.900.000 al 30 de junio de 2019).

## 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, según lo establecido en los respectivos contratos.

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 2019 y 30 de junio de 2020, según lo establecido en los respectivos contratos.

El informe fechado el 28 de enero de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

## Nota 22 - Restricciones a la libre disposición de activos, fianzas y garantías solidarias

### 22.1 Restricciones a la libre disposición de activos

#### Inmuebles hipotecados

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con el préstamo obtenido del BROU sobre los padrones 418.619 y 418.621 cuyos valores contables netos al 30 de junio de 2020 totalizan aproximadamente US\$ 8.490.000 (aproximadamente US\$ 8.600.000 al 30 de setiembre de 2019).

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con la línea de crédito otorgada en forma conjunta por los bancos BBVA Uruguay S.A. y Banco Itaú Uruguay S.A. sobre el padrón 426.765 (incluyendo mejoras), cuyo valor contable al 30 de junio de 2020 es aproximadamente US\$ 5.900.000 (aproximadamente US\$ 6.080.000 al 30 de setiembre de 2019) en los registros de la Sociedad.

#### 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\$ 5.000.000 al 30 de junio 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).

	30.06.2020		30.09.2019	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activos</b>				
Disponible	21.922.194	521.188	4.780.993	129.429
Deudores comerciales	23.093.148	549.026	26.831.571	726.375
Otras cuentas por cobrar	43.166.572	1.026.261	5.844.758	158.227
<b>Total</b>	<b>88.181.914</b>	<b>2.096.475</b>	<b>37.457.322</b>	<b>1.014.032</b>
<b>Pasivos</b>				
Acreedores comerciales	(27.489.224)	(653.541)	(17.557.569)	(475.313)
Deudas diversas	(43.606.625)	(1.036.723)	(57.243.481)	(1.549.676)
<b>Total</b>	<b>(71.095.849)</b>	<b>(1.690.264)</b>	<b>(74.801.050)</b>	<b>(2.024.989)</b>
<b>Posición Activa / (pasiva)</b>	<b>17.086.065</b>	<b>406.211</b>	<b>(37.343.728)</b>	<b>(1.010.957)</b>

### 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. El impacto fundamentalmente se observa en la realización de dos tipos de descuentos, por un lado negociaciones puntuales en función de la actividad de las empresas (clientes), y por otro lado descuentos generales (cómo es el caso de los gastos comunes) que se corresponden con menores costos debido a la baja actividad en el parque. En ambos casos se trata de montos no significativos respecto al total de los ingresos.

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 30 de junio 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.

