Deloitte.

Zonamerica S.A.

Estados financieros condensados intermedios correspondientes al semestre finalizado el 31 de marzo de 2021 e informe de revisión limitada independiente

Zonamerica S.A.

Estados financieros condensados intermedios correspondientes al semestre finalizado el 31 de marzo de 2021 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

Deloitte & Touche ZF Ltda.
Ruta 8, Km 17 .500
Zonamerica
Edificio @1, Of. 107
Montevideo, 91600
Uruguay

Tel: +598 2518 2050
Fax: +598 2518 2051
www.deloitte.com/uy

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 2021, 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 2021 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).

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

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.

28 de mayo de 2021

Héctor Cuello
Socio, Deloitte & Touche ZF Ltda.

PROFESIONALES
CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS
$ 200 PESOS URUGUAYOS TIMBRE LEY 17.738
051065 46

HECTOR CESAR CUELLO SUAREZ

Firmado digitalmente por HECTOR CESAR CUELLO SUAREZ
Fecha: 2021.05.28 15:10:07 -03'00'

© 2021 Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de situación financiera condensado intermedio al 31 de marzo de 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	31.03.2021	30.09.2020
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	4	55.352.932	56.133.762
Otras cuentas a cobrar	5	340.997	348.005
Otros activos financieros	6	535.036	535.036
Inventarios	7	218.738	223.029
Deudores comerciales	8	272.055	291.904
Impuesto diferido		5.206.716	5.373.516
Total del activo no corriente		**61.926.474**	**62.905.252**
Activo corriente			
Otras cuentas a cobrar	5	21.344.336	23.861.699
Otros activos financieros	6	584.014	180.147
Inventarios	7	328.107	325.323
Deudores comerciales	8	2.045.059	2.782.287
Efectivo y equivalente de efectivo	9	1.826.020	624.027
Total del activo corriente		**26.127.536**	**27.773.483**
Total del activo		**88.054.010**	**90.678.735**
Pasivo y patrimonio			
Patrimonio	10		
Capital		30.133.586	30.133.586
Reexpresiones contables		3.245.402	3.245.402
Reservas		2.796.719	2.677.745
Resultados acumulados		16.930.333	16.820.990
Resultado del semestre / ejercicio		1.902.174	2.488.736
Total del patrimonio		**55.008.214**	**55.366.459**
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	11	17.874.560	18.623.831
Acreedores comerciales	12	7.546.806	7.715.450
Otras deudas	13	41.690	41.690
Total del pasivo no corriente		**25.463.056**	**26.380.971**
Pasivo corriente			
Deudas financieras	11	4.777.103	5.681.651
Acreedores comerciales	12	1.498.751	1.915.175
Otras deudas	13	1.306.886	1.334.479
Total del pasivo corriente		**7.582.740**	**8.931.305**
Total del pasivo		**33.045.796**	**35.312.276**
Total de pasivo y patrimonio		**88.054.010**	**90.678.735**

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

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

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 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	31.03.2021	31.03.2020
Ingresos operativos	14	13.061.967	14.137.287
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	15	(7.054.887)	(7.712.495)
Resultado bruto		**6.007.080**	**6.424.792**
Gastos de administración y ventas	16	(2.667.687)	(2.799.906)
Otros ingresos y egresos	17	55.913	(86.916)
Resultados financieros	18	(638.225)	(726.759)
Resultado del semestre antes de impuesto a la renta		**2.757.081**	**2.811.211**
Impuesto a la renta	19	(854.907)	(2.678.427)
Resultado del semestre		**1.902.174**	**132.784**
Otros resultados integrales		**-**	**-**
Resultado integral del semestre		**1.902.174**	**132.784**

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

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

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 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	31.03.2021	31.03.2020
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del semestre antes de impuesto a la renta		2.757.081	2.811.211
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	(6.491)	123.098
Intereses perdidos por préstamos financieros y O.N.	11	573.549	751.239
Amortizaciones	4	1.722.628	1.762.834
		5.046.767	**5.448.382**
Cambios en los activos y pasivos			
Deudores comerciales		763.568	224.718
Otras cuentas a cobrar		(353.143)	(635.193)
Inventarios		1.507	35.909
Deudas comerciales		(585.068)	(148.639)
Otras deudas		(27.593)	(296.697)
		(200.729)	**(819.902)**
Intereses pagados	11	(571.259)	(751.239)
Impuesto a la renta pagado		(562.817)	(492.952)
		(1.134.076)	**(1.244.191)**
Efectivo proveniente de actividades operativas		**3.711.962**	**3.384.289**
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Variación financiamiento con partes vinculadas		491.805	(4.725.552)
Incorporación de propiedad, planta y equipo	4	(941.795)	(1.686.670)
Variación de inversiones		157.459	(535.036)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		**(292.531)**	**(6.947.258)**
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Ingreso por nuevos préstamos	11	3.516.000	11.316.805
Cancelación de préstamos	11	(5.135.588)	(5.155.456)
Financiamiento de partes vinculadas		(36.521)	125.184
Efectivo (aplicado a) / obtenido de actividades financieras		**(1.656.109)**	**6.286.533**
Aumento de efectivo		**1.763.322**	**2.723.564**
Efectivo al inicio		**624.027**	**897.300**
Efectivo al final	3.5	**2.387.349**	**3.620.864**

En el presente Estado de flujos de efectivo no se expone la distribución de dividendos realizada en el período, debido a que la misma se compensa con saldos deudores con el accionista (Ver Nota 10 a los estados financieros), no correspondiendo a movimientos de fondos.

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

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

Zonamerica S.A.

Estado de cambios en el patrimonio condensado intermedio por el semestre finalizado el 31 de marzo de 2021

(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		-	-	2.557.572	-	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**
Movimientos del semestre finalizado el 30 de setiembre de 2020						
Resultado del período		-	-	-	2.355.950	2.355.950
Subtotales		**-**	**-**	**-**	**2.355.950**	**2.355.950**
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		-	-	-	19.309.726	19.309.726
Saldos al 30 de setiembre de 2020		**30.133.586**	**3.245.402**	**2.677.745**	**19.309.726**	**55.366.459**
Movimientos del semestre finalizado el 31 de marzo de 2021						
Distribución de dividendos	10	-	-	-	(2.260.419)	(2.260.419)
Reserva legal	10	-	-	118.974	(118.974)	-
Resultado del período		-	-	-	1.902.174	1.902.174
Subtotales		**-**	**-**	**118.974**	**(477.219)**	**(358.245)**
Saldos finales						
Acciones en circulación		30.133.586	-	-	-	30.133.586
Ajustes al patrimonio		-	3.245.402	-	-	3.245.402
Reserva legal		-	-	2.796.719	-	2.796.719
Resultados no asignados		-	-	-	18.832.507	18.832.507
Saldos al 31 de marzo de 2021		**30.133.586**	**3.245.402**	**2.796.719**	**18.832.507**	**55.008.214**

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

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

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 2021

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

Zonamerica S.A. es una sociedad constituida en la República Oriental del Uruguay. El 100% de sus acciones pertenece a Zonamerica Ltd., una sociedad con acciones nominativas constituida el 1° de noviembre de 1991 bajo las leyes de Bahamas, con domicilio legal en Winterbotham Place, Malborough & Queen Street, P.O. Box N-3026 Nassau, Commonwealth of The Bahamas. La controladora final del grupo es American Real State International LLC.

1.2 Actividad principal

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

La actividad desarrollada por la Sociedad se enmarca dentro de la operativa y estrategia comercial de la sociedad controlante. Ésta sociedad posee el 100% de las acciones de las sociedades Inversiones Zonamerica S.A., 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 correspondiente autorización 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 Entidades 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 mayo de 2021. Los mismos han sido formulados para cumplir con diversos requerimientos vigentes, básicamente, con motivo de la emisión de Obligaciones negociables realizada por la Sociedad. Han sido elaborados en base a los registros contables de la Sociedad en dólares estadounidenses, moneda que constituye su moneda funcional, (véase Nota 3.7). Los estados financieros que serán sometidos a consideración de la Asamblea de Accionistas de la Sociedad serán los correspondientes al ejercicio que finaliza el 30 de setiembre de 2021.

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

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 los 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 2020.

Nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB, cuya vigencia corresponde a ejercicios iniciados a partir del 1º. de enero de 2020, son de aplicación en la preparación de los estados financieros correspondientes al semestre finalizado el 31 de marzo de 2021. En tal sentido, de la evaluación realizada por la Sociedad no surgen nuevas normas e interpretaciones que tengan un impacto significativo en los estados financieros.

3.2 Estacionalidad de las operaciones

Dadas las características de la actividad a las 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 previsiones. 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 2020.

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 2020.

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

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

	31.03.2021	31.03.2020
Caja y fondos fijos	1.478	4.312
Bancos	1.824.542	2.860.782
Disponible	**1.826.020**	**2.865.094**
Depósitos y colocaciones bancarias	561.329	755.770
Efectivo y equivalente de efectivo	**2.387.349**	**3.620.864**

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.

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**	
	31.03.2021	**30.09.2020**	**31.03.2021**	**31.03.2020**
Dólar por peso uruguayo	44,359	42,575	42,864	38,456

Nota 4 - Propiedad, planta y equipo

	Terrenos	Edificios	Infraestructura	Equipos informáticos	Vehículos, muebles y útiles	Sistemas especiales	Otros	Obras en curso	Total
Valores brutos									
Saldos al 30.09.2019	**5.360.224**	**47.949.139**	**34.481.379**	**1.282.993**	**1.998.499**	**2.209.345**	**3.374.536**	**1.495.923**	**98.152.038**
Incorporaciones	-	-	-	183.424	46.677	-	412.366	1.966.282	**2.608.749**
Transferencias	-	1.296.702	937.638	-	-	-	-	(2.234.340)	-
Bajas	-	-	-	-	(27.495)	-	-	-	**(27.495)**
30 de setiembre de 2020	**5.360.224**	**49.245.841**	**35.419.017**	**1.466.417**	**2.017.681**	**2.209.345**	**3.786.902**	**1.227.865**	**100.733.292**
Incorporaciones	-	-	-	16.833	-	-	-	924.964	**941.797**
Transferencias	-	-	-	-	-	-	82.471	(82.471)	-
31 de marzo de 2021	**5.360.224**	**49.245.841**	**35.419.017**	**1.483.250**	**2.017.681**	**2.209.345**	**3.869.373**	**2.070.358**	**101.675.089**
Amortización acumulada									
Saldos al 30.09.2019	**-**	**19.404.795**	**16.522.214**	**1.036.522**	**1.509.268**	**1.450.303**	**1.195.722**	**-**	**41.118.824**
Amortización	-	1.397.547	1.225.679	215.610	124.051	401.577	150.615	-	**3.515.079**
Bajas	-	-	-	-	(27.495)	-	-	-	**(27.495)**
Ajustes	-	-	-	-	-	-	(6.878)	-	**(6.878)**
30 de setiembre de 2020	-	**20.802.342**	**17.747.893**	**1.252.132**	**1.605.824**	**1.851.880**	**1.339.459**	-	**44.599.530**
Amortización	-	742.909	629.522	51.274	58.123	29.812	210.987	-	**1.722.627**
31 de marzo de 2021	**-**	**21.545.251**	**18.377.415**	**1.303.406**	**1.663.947**	**1.881.692**	**1.550.446**	-	**46.322.157**
Valores netos									
30 de setiembre de 2020	**5.360.224**	**28.443.499**	**17.671.124**	**214.285**	**411.857**	**357.465**	**2.447.443**	**1.227.865**	**56.133.762**
31 de marzo de 2021	**5.360.224**	**27.700.590**	**17.041.602**	**179.844**	**353.734**	**327.653**	**2.318.927**	**2.070.358**	**55.352.932**

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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

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

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

	31.03.2021	30.09.2020
No corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	249.459	256.464
Otros	91.538	91.541
	340.997	**348.005**
Corriente		
Anticipo a proveedores	363.646	188.128
Partes relacionadas (Nota 20)	20.172.843	22.925.067
Seguros a vencer	74.102	303.793
Anticipo de impuestos	421.246	147.437
Otros	312.499	297.274
	21.344.336	**23.861.699**

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

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

Nota 6 - Otros activos financieros

No corriente	31.03.2021	30.09.2020
Valores públicos en garantía (Nota 22.1) (*)	535.036	535.036
	535.036	**535.036**
Corriente		
Depósitos a plazo fijo	561.329	176.146
Cuentas escrow (préstamo de BBVA)	22.685	-
Cuentas escrow (préstamo de BROU)	-	4.001
	584.014	**180.147**

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

Nota 7 - Inventarios

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

Nota 8 - Deudores comerciales

	31 03.2021	30.09.2020
No corriente		
Documentos a cobrar	272.055	291.904
	272.055	**291.904**
Corriente		
Deudores en cuenta corriente	1.450.677	1.577.429
Arrendamientos a cobrar	321.749	264.908
Documentos a cobrar	703.816	1.157.269
Ingresos a devengar	(343.360)	(119.829)
Previsión incobrables	(91.520)	(101.991)
Otros	3.697	4.501
	2.045.059	**2.782.287**

Ingresos a devengar corresponde al saldo pendiente de devengar como resultado de ajustar la facturación anual de los usuarios indirectos que se realiza por adelantado.

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

	31.03.2021	30.09.2020
Saldos al inicio del período /ejercicio	101.991	674.502
Castigo de deudores	(3.980)	(673.666)
Desafectación /Constitución neta	(6.491)	101.155
Saldos al cierre del período /ejercicio	**91.520**	**101.991**

Al determinar la recuperabilidad de los deudores comerciales, la Sociedad considera cualquier cambio en la calidad crediticia de los deudores desde el momento en que se otorgó el crédito hasta la fecha de cierre. La 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 - Efectivo y equivalente de efectivo

	31.03.2021	30.09.2020
Caja y fondos fijos	1.427	787
Bancos	1.824.593	623.240
	1.826.020	**624.027**

Nota 10 - Patrimonio

- **Capital integrado**

Al cierre del semestre finalizado el 31 de marzo de 2021 el Capital integrado de la Sociedad (acciones en circulación) es de $ 762.859.410, representado por 762.859.410 acciones de $ 1 de valor nominal cada una, equivalente a aproximadamente US$ 30.133.000 al tipo de cambio de la fecha del aporte respectivo. El capital autorizado de la Sociedad asciende a $ 800.000.000.

- **Distribución de dividendos**

El 27 de enero de 2021 la Asamblea de accionistas resolvió distribuir dividendos por $ 95.568.046 (equivalentes a US$ 2.260.419). Este importe se canceló mediante compensación de saldos deudores con el accionista durante el período.

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 período.

- **Reserva legal**

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2021 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal $ 5.029.897 (equivalentes a US$ 118.1974).

Durante el ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2020 la Asamblea de accionistas resolvió destinar a la Reserva legal $ 4.492.557 (equivalentes a US$ 120.173).

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

Nota 11 - Deudas financieras

La composición del saldo es el siguiente:

	31.03.2021	30.09.2020
No corriente		
Obligaciones negociables (O.N.)	11.421.021	11.433.748
BBVA	2.475.000	2.750.000
Banco ITAU	249.611	749.611
HSBC	3.728.928	3.690.472
	17.874.560	**18.623.831**
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	5.172	41.693
Intereses devengados a pagar	29.950	47.010
Intereses devengados a pagar O.N	275.000	275.000
BBVA	595.833	550.000
Banco ITAU	1.000.000	1.000.000
BROU	2.000.000	3.000.000
HSBC	817.488	714.288
Obligaciones negociables (O.N.)	53.660	53.660
	4.777.103	**5.681.651**

El informe fechado el 28 de mayo de 2021
se extiende en documento adjunto
Deloitte & Touche ZF Ltda.

Los términos de las deudas financieras más significativas se detallan a continuación:

Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU)

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2021 se celebró un acuerdo con el BROU que implicó la cancelación de un préstamo por un capital de US$ 3.000.000 y un nuevo préstamo para capital de trabajo por US$ 2.000.000.

BBVA Uruguay S.A. (BBVA)

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 cancela 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 marzo de 2020 la sociedad pre-canceló el total del préstamo.

En el mes de setiembre de 2020 se firmó con BBVA Uruguay S.A. un vale a plazo fijo por la suma de US$ 3.300.000. El cual se cancela en 72 cuotas mensuales de US$ 45.833,33 más intereses. La primera cuota venció el 31 de octubre de 2020.

Asimismo, durante el presente semestre se canceló un préstamo de corto plazo obtenido durante el mismo con BBVA por un importe de US$ 1.000.000.

Banco Itaú Uruguay S.A. (Banco ITAU)

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. La primera cuota venció el 6 de julio de 2017.

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

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.

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2021 se celebró un acuerdo con el Banco por el cual se obtuvo un préstamo por un capital de US$ 516.000 el cual se está cancelando en 60 cuotas mensuales de US$ 8.600. La primera cuota venció en febrero de 2021.

Las tasas de interés de los préstamos recientes varían en un rango aproximado de entre 2% y 5% anual.

Obligaciones negociables (O.N.)

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

El 3 de noviembre de 2017 se concretó la emisión del primer tramo de Obligaciones 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 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 y el primero de ellos 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.

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

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

	31.03.2021	30.09.2020 (*)
Saldo inicial de préstamos financieros	24.305.482	19.155.215
Préstamos obtenidos	3.516.000	11.300.000
Intereses pagados	(571.259)	(1.276.714)
Intereses devengados	573.549	1.269.732
Cancelaciones del período	(5.135.588)	(6.140.288)
Financiamiento con partes relacionadas	(36.521)	(2.463)
Saldo final de préstamos financieros	**22.651.663**	**24.305.482**

(*) Incluye los movimientos correspondientes al período de 12 meses finalizado el 30 de setiembre de 2020; correspondiendo al período de seis meses finalizado el 31 de marzo de 2020 hubo ingresos por nuevos préstamos obtenidos de instituciones financieras por US$ 11.316.805 y las cancelaciones fueron de US$ 5.155.456.

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

Al 31 de marzo de 2021

Acreedor	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
BBVA Uruguay S.A.	1.100.000	1.100.000	275.000	2.475.000
Banco Itaú Uruguay S.A.	249.611	-	-	249.611
HSBC	1.634.976	2.093.952	-	3.728.928
Obligaciones Negociables	94.593	1.940.652	9.385.776	11.421.021
Total	**3.079.180**	**5.134.604**	**9.660.776**	**17.874.560**

Al 30 de setiembre de 2020

Acreedor	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total deuda
BBVA Uruguay S.A.	1.100.000	1.100.000	550.000	2.750.000
Banco Itaú Uruguay S.A.	749.611	-	-	749.611
HSBC	1.428.576	2.261.896	-	3.690.472
Obligaciones Negociables	107.320	1.940.652	9.385.776	11.433.748
Total	**3.385.507**	**5.302.548**	**9.935.776**	**18.623.831**

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

Nota 12 - Acreedores comerciales

	31.03.2021	30.09.2020
No corriente		
Partes relacionadas (Nota 20)	12.777	12.606
Anticipo de alquileres	3.089.104	3.175.479
Depósitos en garantía	4.444.925	4.527.365
	7.546.806	**7.715.450**
Corriente		
Proveedores	1.032.627	1.162.782
Provisiones comerciales	103.225	228.045
Anticipos de alquileres	172.752	172.752
Adelanto de usuarios	125.969	288.370
Partes relacionadas (Nota 20)	58.378	56.226
Documentos a pagar	5.800	7.000
	1.498.751	**1.915.175**

Depósitos en garantía corresponde a los importes recibidos de los clientes en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con los contratos de Usuario. El vencimiento de los mismos se produce con el vencimiento de los respectivos contratos, los cuales tienen una duración promedio de aproximadamente 5 años. La Sociedad reintegra dichos depósitos al valor actualizado según la cláusula de reajuste que corresponda por contrato al finalizar la relación contractual.

Anticipo de alquileres incluye aproximadamente US$ 2.990.000 al 31 de marzo de 2021 (aproximadamente US$ 3.060.000 al 30 de setiembre de 2020) en relación con el importe percibido en el mes de setiembre de 2013 por el uso del predio 2400 ubicado en la Zona Franca por un período aproximado de 27 años a partir de dicha fecha.

Nota 13 - Otras deudas

No corriente

	31.03.2021	30.09.2020
Varios	41.690	41.690
	41.690	**41.690**
Corriente		
Provisiones por remuneraciones	938.862	976.312
Dirección Nacional de Zonas Francas	156.497	187.534
Banco de previsión social	211.527	164.485
Varios	-	6.148
	1.306.886	**1.334.479**

Nota 14 - Ingresos operativos

	31.03.2021	31.03.2020
Ingresos por arrendamientos y contratos de usuarios	7.174.863	7.522.535
Gastos comunes	3.242.244	3.346.415
Energía eléctrica	1.132.470	1.417.143
Ingresos por servicios (*)	326.819	481.678
Limpieza	365.834	483.533
Administración	203.972	244.843
Servicios por sistema de incendio	390.671	460.248
Obras adicionales	225.094	244.842
	13.061.967	**14.137.287**

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

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

	31.03.2021	31.03.2020
Retribuciones	1.489.193	1.678.733
Amortizaciones	1.629.410	1.643.685
Servicios Contratados (*)	971.308	1.283.266
Energía eléctrica	964.261	1.095.823
Canon	365.596	381.286
Impuestos, tasas y contribuciones	362.839	330.258
Varios	271.053	273.224
Jardinería	248.902	248.054
Materiales consumidos	150.354	238.000
Seguros	201.870	198.516
Mantenimiento	219.591	172.463
Agua potable	36.224	86.210
Costo obras adicionales	144.286	82.977
	7.054.887	**7.712.495**

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

Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	31.03.2021	31.03.2020
Retribuciones personales y cargas sociales	1.729.853	1.463.298
Otros	318.170	549.017
Honorarios	203.767	172.351
Incobrables	(6.491)	123.098
Amortizaciones	93.216	119.149
Servicios contratados	124.513	116.824
Gastos de representación	36.204	109.956
Promoción y marketing	92.427	100.642
Mantenimiento de hardware y software	76.028	45.571
	2.667.687	**2.799.906**

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 2021, será de aproximadamente US$ 1.050.000. El resultado reconocido como pérdida por Impuesto al patrimonio al 30 de setiembre de 2020 ascendió a aproximadamente US$ 1.120.000.

Nota 17 - Otros ingresos y egresos

	31.03.2021	31.03.2020
Donaciones	(5.978)	(125.284)
Descuentos concedidos	(30.030)	(27.975)
Impuestos no recuperables	(12.416)	(16.547)
Otros ingresos	24.179	26.357
Multas	80.158	56.533
	55.913	**(86.916)**

Nota 18 - Resultados financieros

	31.03.2021	31.03.2020
Intereses ganados	20.421	50.997
Intereses perdidos por préstamos	(260.404)	(317.227)
Intereses perdidos O.N.	(313.145)	(308.829)
Intereses por depósitos en garantía	(80.488)	(75.827)
Resultado por conversión	20.302	(28.968)
Comisiones y otros gastos financieros	(24.911)	(46.905)
	(638.225)	**(726.759)**

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

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 período

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

Concepto	**31.03.2021**	**31.03.2020**
Impuesto corriente	(688.107)	(239.904)
Impuesto diferido - ganancia / (pérdida)	(166.800)	(2.438.523)
Resultado neto por impuesto a la renta	**(854.907)**	**(2.678.427)**

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.

El informe fechado el 28 de mayo de 2021

se extiende en documento adjunto

Deloitte & Touche ZF Ltda.

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	**31.03.2021**	**30.09.2020**
Costa Oriental S.A.	74.149	110.969
Montevideo Teleport Int. S.A.	41.843	42.819
Distritrade S.A.	19.128	7.354
Inversiones Zonamerica S.A.	9.555	31.654
Register Of Companies S.A.	2.330	-
Itolem S.A	1.966	-
Otros	3.402	-
	152.373	**192.796**
Otras cuentas a cobrar – corriente		
Zonamerica Ltd.	20.158.827	22.911.051
Costa Oriental S.A.	14.016	14.016
Montevideo Teleport Int. S.A.	-	-
Itolem S.A.	-	-
	20.172.843	**22.925.067**
Otras cuentas a cobrar - no corriente		
Costa Oriental S.A.	249.459	256.464
	249.459	**256.464**

Pasivo

Acreedores comerciales - corriente		
Greenpel S.A.	42.467	40.885
Inversiones Zonamerica S.A.	9.751	9.620
Montevideo Teleport Int. S.A.	4.657	5.005
Distritrade S.A.	1.503	716
	58.378	**56.226**
Deudas financieras corriente		
Inversiones Zonamerica S.A.	-	33.761
Montevideo Teleport Int. S.A.	5.172	7.932
	5.172	**41.693**
Acreedores comerciales - no corriente		
Distritrade S.A.	12.777	12.606
	12.777	**12.606**

Transacciones durante el período

Ingresos

Devengamiento contratos de usuarios

	31.03.2021	31.03.2020
Inversiones Zonamerica S.A.	609.286	636.320
Distritrade S.A.	181.024	165.315
Register Of Companies S.A.	104.196	102.339
Montevideo Teleport Int. S.A.	47.574	46.726
Costa Oriental S.A.	53.949	27.355
Itolem S.A.	1.680	-
	997.709	**978.055**

Ingresos por servicios

Itolem S.A.	12.024	375.914
Montevideo Teleport Int. S.A.	270.089	329.188
Costa Oriental S.A.	268.361	253.428
Register Of Companies S.A.	61.905	65.923
Inversiones Zonamerica S.A.	53.332	65.862
Distritrade S.A.	43.916	51.765
Greenpel S.A.	3.903	-
Altenix S.A.	702	-
	820.362	**1.142.080**

Egresos

Costo de los servicios prestados

	31.03.2021	31.03.2020
Greenpel S.A.	261.998	435.323
Costa Oriental S.A.	-	4.814
	261.988	**440.137**
Gastos de administración y ventas		
Inversiones Zonamerica S.A.	71.264	68.402
Montevideo Teleport Int. S.A.	27.822	28.352
Distritrade S.A.	12.000	4.120
Itolem S.A.	-	-
	111.086	**100.874**
Resultados diversos		
Fundación Zonamerica	-	50.000
	-	**50.000**

Compensaciones al personal gerencial clave

Durante el semestre finalizado el 31 de marzo de 2021, las remuneraciones devengadas de los miembros del personal gerencial clave ascendieron a aproximadamente US$ 459.000 (aproximadamente US$ 540.000 al 31 de marzo de 2020).

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

Obligaciones asociadas a la emisión de Obligaciones Negociables

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

La Sociedad ha cumplido con todos 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 2020 y 31 de marzo de 2021, según lo establecido en los respectivos contratos.

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

22.1 Restricciones a la libre disposición de activos

Inmuebles hipotecados

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con el préstamo obtenido del BROU sobre los padrones 418.619 y 418.621 cuyos valores contables netos al 31 de marzo de 2021 totalizan aproximadamente US$ 9.000.000 (aproximadamente US$ 9.180.000 al 30 de setiembre de 2020).

La Sociedad constituyó hipoteca en relación con la línea de crédito otorgada en forma conjunta por los bancos BBVA Uruguay S.A. y Banco Itaú Uruguay S.A. sobre el padrón 426.765 (incluyendo mejoras). cuyo valor contable al 31 de marzo de 2021 es aproximadamente US$ 5.800.000 (aproximadamente US$ 5.860.000 al 30 de setiembre de 2020) en los registros de la Sociedad.

En el mes de agosto de 2020. la Sociedad constituyó hipoteca en relación con el préstamo obtenido del HSBC sobre el padrón 418.618 cuyo valor contable neto al 31 de marzo de 2021 y 30 de setiembre de 2020 totaliza aproximadamente US$ 700.000.

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$ 180.000.

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$ 140.000.

Cesión de créditos en garantía de préstamos otorgados a Inversiones Zonamerica S.A. por BBVA Uruguay S.A. / Banco Itaú Uruguay S.A.

Zonamerica S.A. 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$ 140.000.

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

Zonamerica S.A. en el mes de noviembre 2019 ha cedido a la Dirección Nacional de Zonas Francas inversiones en bonos globales por un importe aproximado de US$ 530.000, garantizando las obligaciones a raíz de la explotación de la Zona Franca “Zonamerica S.A”, de acuerdo a lo estipulado en el Numeral 9 de la Resolución del Poder Ejecutivo con fecha 16 de febrero de 1990 de autorización a Zonamerica S.A.

Zonamerica S.A. continúa como el titular de dichas inversiones, y la garantía se ejecutaría en caso de incumplimiento de obligaciones ante la Dirección Nacional de Zonas Francas por parte de la Sociedad.

22.2 Fianzas

En garantía del cumplimiento de obligaciones contraídas por la Sociedad y por Inversiones Zonamerica S.A. con entidades financieras, las sociedades: Montevideo Teleport International (MTI) S.A. Register of Companies S.A. y 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$ 4.300.000 al 31 de marzo de 2021 (aproximadamente a US$ 4.750.000 al 30 de setiembre de 2020).

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

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

	31.03.2021		30.09.2020	
	$	**US$**	**$**	**US$**
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	4.054.217	91.396	5.451.346	128.041
Activos financieros	24.900.002	561.329	7.499.927	176.158
Deudores comerciales	25.326.022	570.933	24.777.884	581.982
Otras cuentas a cobrar	20.765.117	468.115	19.072.918	447.984
Total	**75.045.358**	**1.691.773**	**56.802.075**	**1.334.165**
Pasivos				
Acreedores comerciales	22.151.779	499.375	29.398.165	90.503
Otras deudas	58.783.794	1.325.181	49.249.994	1.156.782
Total	**80.935.573**	**1.824.556**	**78.648.159**	**1.847.285**
Posición neta pasiva	**5.890.215**	**132.783**	**21.846.084**	**513.120**

Nota 24 - Contexto económico - sanitario

Desde el primer trimestre de 2020, se ha propagado en nuestra región y en el mundo el virus Coronavirus COVID-19 que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas extraordinarias tomadas 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 todavía incierta y en consecuencia también lo son las medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

De la evaluación realizada no se han identificado hechos que afecten significativamente la operativa de la Sociedad. Se han negociado descuentos puntuales con determinados clientes por montos no significativos, los que sustancialmente se compensan con descuentos acordados con proveedores de la Sociedad.

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre de cada período. A la fecha de emisión de estos estados financieros no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y/o la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y en la condición de la empresa en períodos futuros.

Nota 25 - Hechos posteriores

En el mes de mayo de 2021 la Sociedad acordó con el banco HSBC precancelar un préstamo por un capital aproximado de US$ 4.000.0000 y tomar un nuevo préstamo por un capital de aproximadamente US$ 5.000.000, con mejores condiciones de plazo y tasa.

No se han producido otros hechos o circunstancias adicionales a las mencionadas en el párrafo anterior 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.