

Zonamerica S.A.

Factores relevantes de la calificación

Confirmación de calificación: FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A. (afiliada a Fitch Ratings) – en adelante FIX – confirmó en A(uy) Perspectiva Estable la calificación de emisor de largo plazo de Zonamerica S.A. (ZA). La confirmación se fundamenta en la estabilidad del margen EBITDA con un importante incremento en los ingresos y por la continua reducción de costos desde 2018, le ha permitido mantener sin alteraciones los niveles de rentabilidad, pasando a incrementar el margen EBITDA de 32% en 2019 a 34,1% de acuerdo al año fiscal 2022 de la compañía. A septiembre 2022, ZA ha logrado un nivel de ocupación superior al 90% con incrementos en los precios de alquiler siguiendo la inflación en USA. Además, durante el año fiscal 2022 la compañía ejerció su derecho a rescatar la ON Serie I, optando por el financiamiento bancario en niveles de tasas de interés muy por debajo de los establecidos por dicho instrumento. Hacia adelante, FIX espera niveles similares de apalancamiento, con mayores coberturas de intereses, apoyada a su vez, en una generación de EBITDA más estable.

Manejo consolidado del grupo: Zonamerica S.A. (ZA) es la principal compañía del grupo Zonamerica con aprox. el 64% de los ingresos y 58% del EBITDA. Zonamerica Ltd. (holding) centraliza la administración del grupo e históricamente brindó soporte a las compañías mediante garantías, mientras que las subsidiarias operativas otorgan financiamiento al resto del grupo para la realización de inversiones a través de dividendos o préstamos entre relacionadas. FIX espera que Zonamerica S.A. siga siendo, mediante la distribución de dividendos, el principal generador de flujos del grupo.

Adecuada estructura de vencimientos de deuda: A septiembre 2022 la deuda financiera resultó en USD 40,6 millones con un ratio de deuda/EBITDA de 3,5x. El mismo se encuentra compuesto por préstamos bancarios amortizables con los bancos locales ITAU, BROU, BBVA Santander y HSBC. FIX estima que el ratio deuda/EBITDA tendrá un salto durante 2023, llegando a niveles menores a 4,0x respecto a la generación de EBITDA de ZA, reduciéndose gradualmente durante los siguientes ejercicios, llegando a un ratio deuda/EBITDA ligeramente por debajo 3,0x después de 2026. FIX considera que el nivel de endeudamiento será mitigado por mejores condiciones en los préstamos bancarios obtenidos durante 2022 dado por mayores plazos y menores tasas de interés negociadas por ZA en torno a 2%-3%, mejorando las coberturas de intereses de la compañía; las cuales FIX estima que se ubicaran por encima de 10,0x desde 2024.

Generación interna de fondos estable: los contratos de arrendamiento y servicios denominados en dólares le han otorgado a Zonamerica S.A. una base de ingresos estable y predecible entre USD 26 millones y USD 31 millones anuales. La Resolución del Poder Ejecutivo le permite a ZA la explotación hasta el año 2040 la zona franca en una zona estratégica de Montevideo y le permitió a la compañía construir más de 80.000 mts² arrendables destinados a una cartera atomizada de aprox. 300 clientes. FIX espera que las ventas crezcan a una tasa promedio de 3% anual medido en dólares hasta 2026, para el año fiscal 2023 proyectamos un crecimiento anual 7%, producto del traspaso a los precios de los niveles de inflación de USA en 2022 y nuevos metros dedicados a logística y de oficinas Clase A. Por el lado del margen EBITDA, esperamos que el mismo se mantenga en torno al 34%.

Consolidación del modelo de negocio: Los ingresos estables junto con un manejo conservador de los costos le permiten a la compañía tener un flujo de caja operativo estable de por lo menos USD 9 millones. FIX estima que a partir de 2025 ZA retomará el flujo de fondos libre positivo, ya que la compañía finalizaría las expansiones en espacios de logísticas y oficinas, adicionalmente de continuar con las inversiones enfocadas en mejoras de edificios e Infraestructura, así como equipamiento y mantenimiento de los mismos por entre USD 2,5-3 millones por año.

Informe Integral

Calificaciones

Emisor	A(uy)
Perspectiva	Estable

Resumen Financiero

Zonamerica S.A.		
Consolidado (USD miles)	30/09/22 12 Meses	30/09/21 12 Meses
Total Activos	96.068	89.228
Deuda Financiera	40.604	31.988
Ingresos	31.182	26.858
EBITDA	10.631	9.379
EBITDA (%)	34,1	34,9
Deuda Total /EBITDA	3,8	3,4
Deuda Neto /EBITDA	3,5	3,3
EBITDA / Intereses	8,9	6,9

Criterios Relacionados

[Manual de Procedimientos de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el Banco Central del Uruguay, disponible en \[www.bcu.gub.uy\]\(http://www.bcu.gub.uy\)](#)

Informes Relacionados

[Fitch Affirms Uruguay at 'BBB-'; Outlook Stable](#)

Analistas

Analista Principal
Cándido Pérez
Director Asociado
candido.perez@fixscr.com
+54 11 5235 8119

Analista Secundario
Gustavo Ávila
Senior Director
gustavo.avila@fixscr.com
+54 11 5235 8142

Responsable del Sector
María Cecilia Minguillón
Senior Director
cecilia.minguillon@fixscr.com
+54 11 5235 8123

Sensibilidad de la Calificación

FIX considerará una baja en la calificación en el caso de existir (i) un menor nivel de rentabilidad producto de la baja en la ocupación o reducción de los precios de arrendamiento y/o alquiler o (ii) un mayor endeudamiento producto de elevados niveles de distribución de dividendos y/o otorgamiento de préstamos intercompañías que generen un flujo de fondos libres negativo constante en el tiempo.

Liquidez y Estructura de capital

Holgada liquidez: Zonamerica opera con una holgada posición de liquidez. Durante 2022 la compañía llevo a cabo un proceso de renegociación de ciertos los préstamos bancarios que le permitieron bajar los costos financieros y extender los plazos de dichos préstamos, en 2022 las coberturas de intereses con EBITDA mejoraron a 8,9x desde 6,9x del 2021. La compañía ha demostrado tener buen acceso al financiamiento tanto bancario de mediano/largo plazo y al mercado de capitales.

Perfil del negocio

Zonamerica S.A. (ZA) forma parte del grupo Zonamerica Ltd. que se dedica a desarrollar la zona franca autorizada en las afueras de Montevideo (departamento de Montevideo). La compañía posee dicha concesión por 50 años con vencimiento en 2040. ZA está instalada en un punto estratégico del cono sur (a una hora en avión de Bs As. y Porto Alegre) en un predio de aprox. 92 ha (propias aprox. 85 ha). Con más de 150.000 metros construidos, ZA brinda arrendamientos y distintos tipos de servicios a las compañías alojadas en el predio, las cuales van desde compañías de logística, servicios financieros, call centers, servicios compartidos y consultoras, hasta desarrolladoras de software y biotecnológicas. Con más de 300 empresas físicamente instaladas dentro del parque, alberga a más de 10.000 trabajadores. En la actualidad, de los 26 edificios construidos en la zona franca, ZA es propietaria de 17 de ellos contando con aproximadamente 93.000 m2 construidos.

Estructura Societaria

El grupo Zonamerica opera como un consolidado, con una administración centralizada que busca maximizar la rentabilidad del conjunto. Zonamerica Ltd opera como la inversora del grupo, no realizando operaciones de forma individual. Mientras que Zonamerica S.A. representa aprox. el 64% de los ingresos del grupo y el 58% del EBITDA. Existen operaciones cruzadas entre las compañías del grupo. Zonamerica Ltd le ha brindado soporte financiero a ZA mediante el otorgamiento de garantías. A su vez ZA distribuye dividendos al holding con el fin de financiar inversiones que no se encuentran en cabeza de ZA. FIX espera que Zonamerica S.A. siga siendo, mediante la distribución de dividendos, el principal generador de flujos del grupo.

Actualmente el grupo se encuentra consolidando su expansión regional del modelo de negocios, replicando la metodología utilizada en Montevideo pero con socios y financiación local, con la construcción en Cali, Colombia de una Zona Franca que cuenta en su primer etapa con 15.000 m2 y con expectativas de lanzar una segunda etapa donde ofrecen arrendar espacios con todos los servicios y tecnologías requerida por la industria para convertirse en un gran polo de negocios.

Regulación de Zonas Francas - Beneficios fiscales (ley 15.921)

Los usuarios de una zona franca adquieren derecho a operar mediante contrato oneroso celebrado con el explotador (usuarios directos) o con usuarios existentes (usuarios indirectos). Ambos requieren autorización de la Dirección General de Comercio - Área Zonas Francas para operar. Los usuarios pueden utilizar las instalaciones que le brindan los explotadores de la zona franca o construir las propias, comprando al administrador el terreno y contratando con él los servicios generales, ya que sustituyen lo monopolios estatales por empresas propias o contratadas que prestan los servicios básicos como electricidad, agua, seguridad, telecomunicaciones, entre otros.

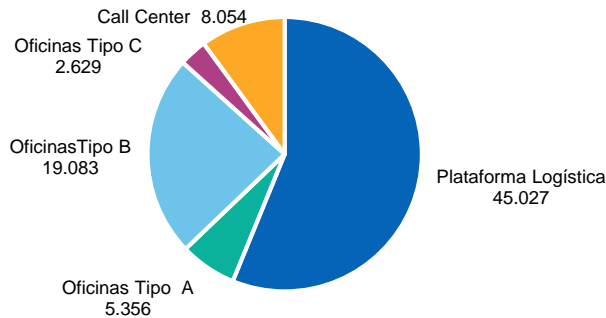
Los clientes de Zonamerica se constituyen como usuarios de Zona Franca, beneficiándose de paquetes fiscales y aduaneros. La ley de Zonas Francas garantiza la exoneración de todo impuesto creado a crearse a las empresas usuarias de Zona Franca durante la duración de su contrato con Zonamerica. Los usuarios cuentan con los siguientes beneficios fiscales:

- Exención del impuesto a la renta (25%) y del patrimonio (1.5% para empresas).
- Exención del impuesto al valor agregado (22%).
- Completa exoneración de todos los impuestos y tasas aduaneras e impuestos sobre ventas.
- Posibilidad de repatriar el 100% de su capital y ganancias.
- Exención a los aportes a la seguridad social para funcionarios extranjeros.
- Almacenaje sin tiempo para todo tipo de bienes.
- Inexistencia de monopolios estatales.

Infraestructura

El Parque ha sido diseñado para un segmento de empresas multinacionales con altas exigencias en materia de telecomunicaciones, seguridad y demás servicios. Actualmente, ZA posee 80.150 m² rentables con un porcentaje de ocupación promedio superior al 90%. ZA brinda arrendamiento de depósitos, oficinas clasificadas en A, B y C según el nivel arquitectónico e infraestructura y call centers.

Metros cuadrados rentables de Zonamerica S.A. A Sept-22

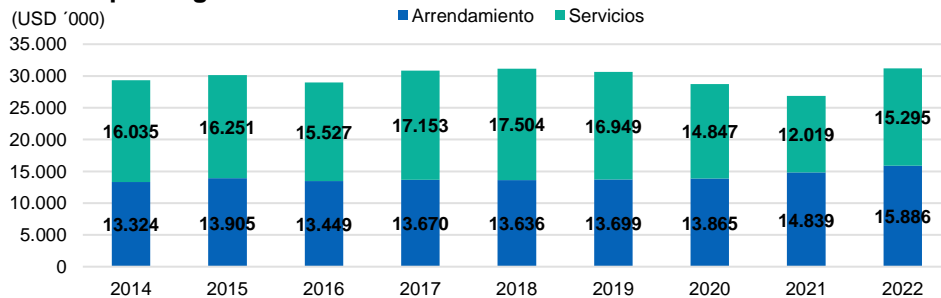


Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Ingresos

Los ingresos de ZA se segmentan en arrendamiento (51%) y servicios (49%). Los principales servicios otorgados son servicios de infraestructura (áreas de parking, veredas, iluminación, áreas verdes y áreas de recreación), energía eléctrica, agua potable, servicios de limpieza y mantenimiento, seguridad y servicios de apoyo (áreas de carga y descarga, de servicio, de contenedores y vehículos).

Ventas por Segmento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

Los precios de arrendamiento se encuentran en línea con los precios de la región más un plus por tratarse de alquileres en una zona franca. (Ver Posición Competitiva).

Los usuarios pagan a Zonamerica un alquiler mensual en dólares por adelantado. Los contratos de usuario (tanto de oficinas como de logística) pueden celebrarse por cualquier plazo, siempre que su vencimiento no exceda el 16/02/2040. A septiembre de 2022 el vencimiento promedio ponderados por el área alquilable remanente de los contratos se ubicó entre los 6,4 años. Los cuales en su mayoría poseen una cláusula de prórroga automática (con excepción de los nuevos contratos debido a la modificación de ley que los rige) mientras que para la actualización de los precios existen cuatro modalidades, la más importante se realiza según la variación del Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, aunque también se cuenta con métodos mixtos que utilizan tanto la variación de precios en Estados Unidos como en Uruguay. Adicionalmente, cada usuario, incluyendo aquellos que poseen instalaciones propias, paga mensualmente a Zonamerica un precio por metro cuadrado ocupado por servicios comunes. Asimismo, la empresa brinda otros servicios tales como seguros, construcción de obras adicionales, mantenimiento, etc.

FIX considera que estas cláusulas contractuales permiten a la compañía mantener un reducido nivel de incobrabilidad. Los contratos establecen que la falta de cumplimiento en los pagos en tiempo y forma puede ser castigada con multas y recargos por mora (equivalente al 10% de la suma adeudada más una tasa LIBOR más intereses moratorios), otorgándose una tolerancia de 45 días después del vencimiento para interferir en la entrada y salida de los bienes al predio. Para el caso de los clientes logísticos adicionalmente, transcurridos el plazo de tolerancia, Zonamerica tiene derecho a dejar de prestar los servicios básicos (luz, energía, agua, etc.).

Costos

Los costos se encuentran mayormente denominados en pesos, siendo las retribuciones al personal y las cargas sociales el de mayor relevancia representando el 22% de los costos y gastos operativos y el 11% de los ingresos. Debido a que los ingresos se encuentran denominados en dólares y los costos salariales en pesos, la compañía podría ver reducidos sus márgenes operativos en los períodos donde la inflación supera la variación del tipo de cambio.

Estructura de costos

USD 000	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ventas	28.976	30.617	31.140	30.648	28.712	26.858	31.182
Retibuciones y cargas sociales	3.712	4.420	4.549	3.929	2.884	2.945	3.505
Amortizaciones	2.879	3.097	3.275	3.156	3.285	3.252	3.305
Servicios Contratados	2.829	2.844	2.878	2.774	2.228	2.460	3.180
Energía Eléctrica	2.535	2.744	2.711	2.411	2.053	2.025	2.489
Canon	783	787	809	784	751	809	767
Otros	3.623	3.761	3.842	3.908	5.043	2.878	3.582
Costos de Ventas	16.361	17.653	18.065	16.962	16.243	14.368	16.827
Retibuciones y cargas sociales	3.578	4.203	4.799	3.444	3.216	3.212	3.564
Impuestos	926	1.227	1.220	1.180	1.122	1.067	1.061
Publicidad	679	505	394	208	249	193	281
Honorarios	531	536	546	336	370	406	515
Amortizaciones	92	177	241	222	230	183	201
Otros	1.782	1.968	1.754	1.878	1.260	1.484	1.607
Gastos de Adm y Comercialización y otros	7.588	8.617	8.955	7.267	6.448	6.545	7.229

Elaboración: Información de la empresa

Posición competitiva

La competencia es regional y en ciertas actividades no solo se consideran los beneficios fiscales sino también los costos, accesos a las oficinas, la plataforma de telecomunicaciones, situación socio-económica y marco regulatorio del país, ampliando la competencia a zonas no francas. Los mayores competidores inmediatos de Zonamerica son: Los operadores de otras zonas francas, que en el Uruguay actualmente funcionan 12 Nueva Palmira (estatal), Fray Bentos (UPM), CUECAR S.A. (UPM), Libertad, Punta Pereira (Montes del Plata), Colonia, Colonia Suiza, Florida, Zonamerica, WTC Free Zone, Parque de las Ciencias y Aguada Park.

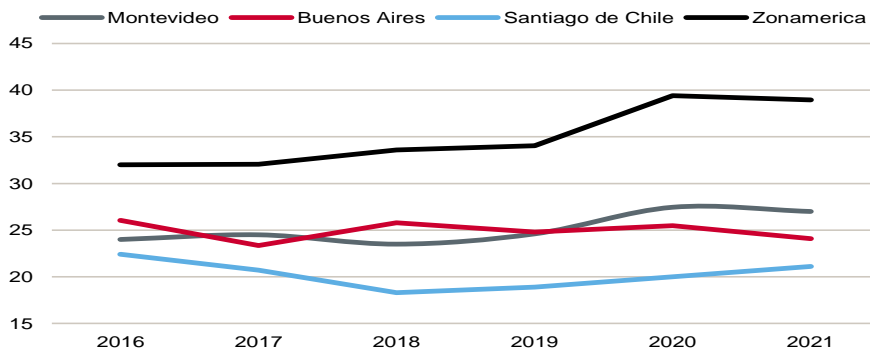
Las zonas francas (ZZFF) son parte del motor de crecimiento de la economía uruguaya y son intensivas en empleo, en diversos casos con alto nivel de capacitación. En base al último censo (2020) de zonas francas el Valor Agregado Bruto (VAB) representó aproximadamente el 5.2% del PIB creciendo desde el 3,5% del PIB (2014). Según datos del Ministerio de Economía y Finanzas en 2020 las 11 zonas francas representaron más del 33% de las exportaciones totales del país al sumar unos USD 4.549 millones. De igual forma, las zonas francas se han consolidado como un instrumento válido para atraer inversiones. En 2020 la inversión fue de un total de USD 780 millones representando un 9% del total de la inversión del país.

Riesgo del Sector

De acuerdo a la inmobiliaria Coldwell Banker Commercial (especializada en oficinas y logística), entre 2020-2024 ingresarán al mercado uruguayo 31.869 mts² de oficinas rentables considerando los actuales edificios en construcción y los que todavía no han comenzado. Si se mantiene el ritmo de ocupación de los últimos años de 6.600 mts² anuales, se podrían absorber 26.400 mts² en cuatro años, generando un excedente de la oferta con la demanda proyectada. La vacancia promedio del mercado es del 16,1%, siendo sensiblemente menor entre las oficinas Premium.

Precios de alquiler de oficinas Clase A+/A

(USD/M²)



Fuente: Información de la empresa, Coldwell Banker Commercial Uruguay, Colliers international Argentina y Chile, Fix Scr.

De acuerdo a Colliers International Argentina el precio promedio mensual de arrendamiento de la categoría premium ronda en 22,6 USD/m², siendo la zona de Catalinas la de mayor valor de alquiler rondando los 28,5 USD/M² seguido por la zona del norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y Plaza Roma como las zonas con mayor valor con precios de 26,9 y 25 USD/m², respectivamente

Administración y Calidad de los accionistas

Zonamerica es una empresa enfocada en el desarrollo de servicios de zona franca y servicios complementarios con actividad en Uruguay desde 1990. Además, el grupo realiza negocios inmobiliarios, que ya opera el primer edificio de zona franca Colombia. Zonamerica Ltd, es la empresa holding del grupo que consolida con las demás compañías operativas del grupo.

Factores de Riesgo

- Actividad altamente regulada. Cambios en las regulaciones nacionales y del MERCOSUR, así como cualquier cambio legal en los países de la región respecto de las zonas francas o actividades relacionadas podría afectar las actividades de la compañía.
- Ingresos sensibles a las variaciones en la actividad económica y comercio de la región, con impacto principalmente en la actividad de logística, así como también en los precios de los alquileres.
- Competencia de parques industriales y zonas francas en la región, mitigado por el grado de desarrollo alcanzado por Zonamerica y la diferenciación en cuanto a calidad de producto ofrecido.
- Necesidades de financiamiento del grupo. La mayor necesidad de fondos del grupo podría producir un incremento de endeudamiento de la compañía.
- Tipo de cambio. Un incremento de la inflación local mayor a la variación del tipo de cambio podría provocar una reducción de los márgenes operativos.

Perfil Financiero

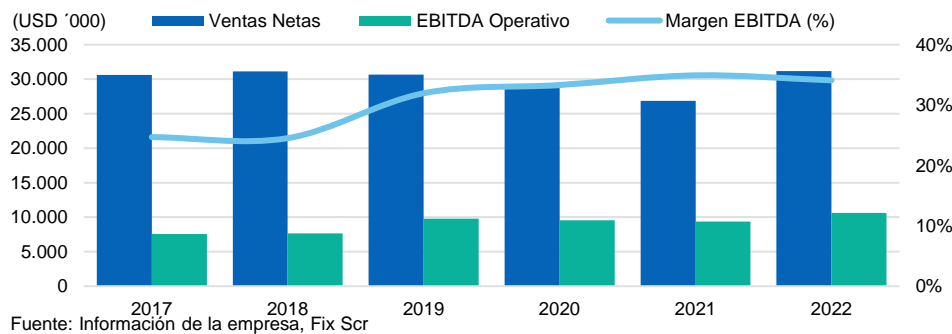
Rentabilidad

Los ingresos de ZA resultan estables y predecibles dado que los contratos con los arrendatarios se estipulan en dólares siendo el plazo promedio de los mismos entre 5 y 7 años. Los ingresos de la compañía varían según los m² rentables, al nivel de ocupación y la variación de los precios de los espacios arrendados ingresados/salidos de la zona franca, que impactan en los ingresos por control de inventarios.

A septiembre 2022 los ingresos de ZA alcanzaron los USD 31,2 millones incrementándose del 16,1% con respecto al 2021, explicado por mayores ingresos tanto por servicios como por arrendamiento. Por su parte los ingresos por arrendamiento crecieron en un 7,1% en el mismo periodo de tiempo, principalmente explicado por el incremento en los precios de arriendo de oficinas tipo A y B (+1,5% A y +4,3% B) y el incremento del precio promedio en la categoría Call Centers por +7,1% y los depósitos de logística por +4,0%, marcando una suba generalizada para todos los rubros de negocios. Por otro lado, la ocupación mejoró tanto en segmento logístico al pasar a 92% desde el 82% registrado en 2021, como en el de oficinas clase B que se ubicó en 80% desde el 78% registrado el año anterior. Mientras que en oficinas clase C y Call Centers la ocupación se mantuvo en los mismo niveles que el 2021 en 100%, en ambos casos. Mientras que la ocupación de las oficinas clase A mostraron una leve reducción a 91% desde 98% alcanzado en 2021.

En tanto, el EBITDA cerró 2022 en USD 10,6 millones, creciendo al 13,4% con respecto a sept'21 (USD 9,4 millones). El margen de EBITDA retrocedió en 0,8 puntos porcentuales alcanzando 34,1% frente al 34,9% obtenido un año atrás. La leve contracción del margen EBITDA se debe principalmente al incremento en los costos de los servicios contratados (recolección y reciclado de residuos, limpieza, seguridad, mantenimiento eléctrico del parque y transporte interno, entre otros) a pesar de una reducción en los gastos operativos, proceso de reducción de costos que viene realizando la compañía desde 2019.

Evolución Ventas - EBITDA

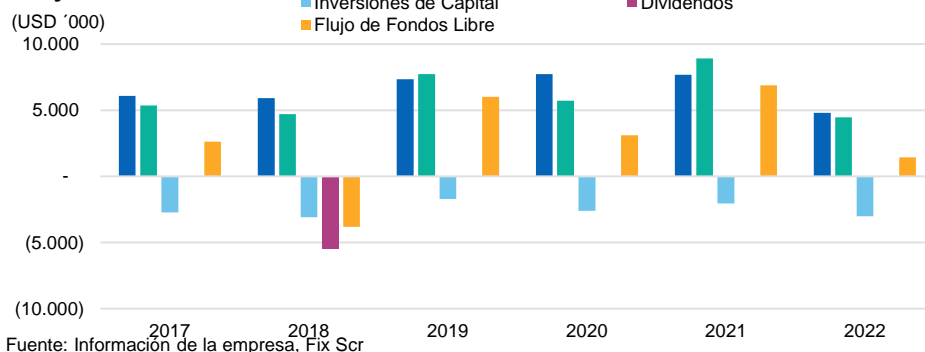


FIX espera que las ventas crezcan a una tasa promedio de 3% anual medido en dólares hasta 2026, para el año fiscal 2023 proyectamos un crecimiento anual 7%, producto del traspaso a los precios de los niveles de inflación de USA en 2022 y nuevos metros dedicados a logística y de oficinas Clase A. Por el lado del margen EBITDA, esperamos que el mismo se mantenga en torno al 34%.

Flujo de fondos

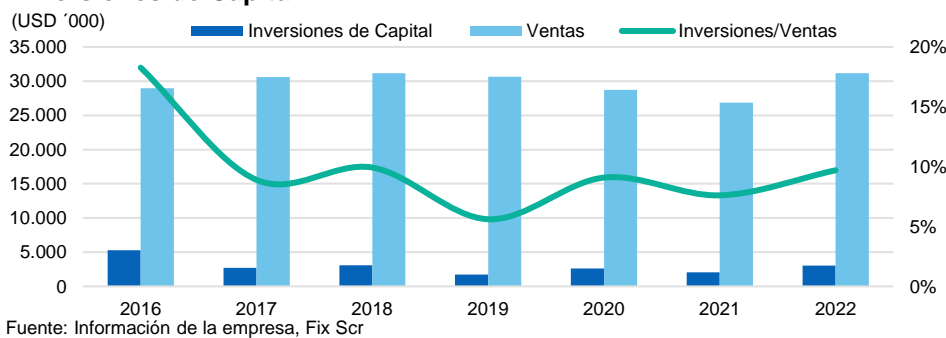
En los últimos años ZA generó un flujo de caja operativo estable por el orden de los USD 6 millones. La compañía realizó inversiones de capital destinadas a la mejora en infraestructura actual, no habiendo construido nuevos edificios en los últimos años. Las inversiones fluctuaron entre USD 1.7 millones y USD 5.7 millones por año. No existe una política definida con respecto a la distribución de dividendos. En el pasado la distribución de dividendos ha sido errática dependiendo de la generación de fondos de ZA y las necesidades del grupo. El flujo de fondos libre suele ser positivo con excepción a los períodos con elevadas inversiones y/o distribución de dividendos. En 2022 la empresa no distribuyó dividendos, se realizaron inversiones por un total de USD 3,1 millones y el flujo de fondos libre resultó positivo en USD 1,4 millones.

Flujo de Fondos



En el corto/mediano plazo ZA planea realizar inversiones adicionales por USD 16 millones en nuevos edificios en cabeza de ZA alquilables tanto para espacios de logística como para oficinas dentro del parque. Las inversiones para 2023 rondarán los USD 10 millones, de los cuales USD 3 millones serán destinados a mejoramientos puntuales de ciertos edificios y depósitos. Para adelante las inversiones por mantenimiento seguirían manteniéndose en torno a USD 3 millones, destinadas a equipamientos que genere una mayor reducción de costos para la compañía.

Inversiones de Capital

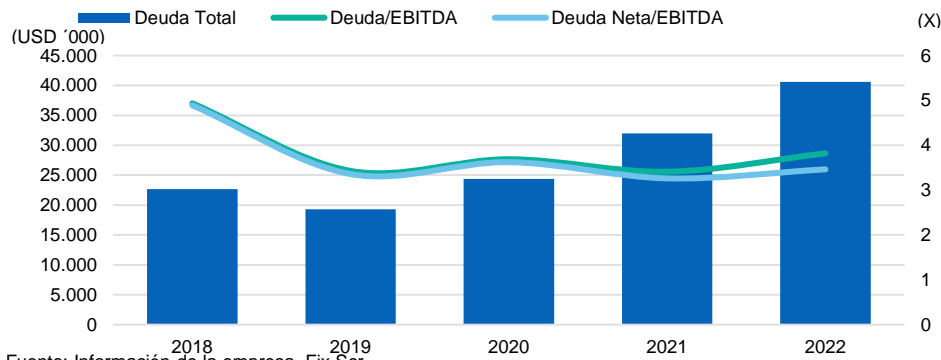


FIX espera que para 2023 el flujo de fondos libre resulte negativo en torno a un intervalo de USD 3-3.8 millones como consecuencia de una distribución de dividendos por USD 2,5 millones e inversiones por USD 10 millones, a pesar de un flujo estable de caja operativo de entre USD 8-9 millones. A partir del año fiscal 2025, FIX espera que la compañía logre un flujo de fondos positivo cercano a USD 3 millones, dependiendo de los niveles de inversiones y pagos de dividendos.

Liquidez y estructura de capital

A septiembre 2022 la deuda financiera resultó en USD 40,6 millones con un ratio de deuda/EBITDA de 3,8x. El mismo se encuentra compuesto por préstamos bancarios amortizables con los bancos locales HSBC, BROU, Santander y BBVA. FIX estima que el ratio deuda/EBITDA tendrá un salto durante 2023, llegando niveles cercanos a 4,0x respecto a la generación de EBITDA de ZA, reduciéndose gradualmente durante los siguientes ejercicios, llegando a un ratio deuda/ EBITDA ligeramente por debajo 3,0x después de 2026. FIX considera que el nivel de endeudamiento será mitigado por mejores condiciones en los préstamos bancarios dado por mayores plazos y menores tasas de interés obtenidos durante 2022 con el sistema bancario uruguayo en torno a 2%-3%, mejorando las coberturas de intereses de la compañía; las cuales FIX estima que se ubicaran por encima de 10,0x desde 2024.

Deuda Total y Endeudamiento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

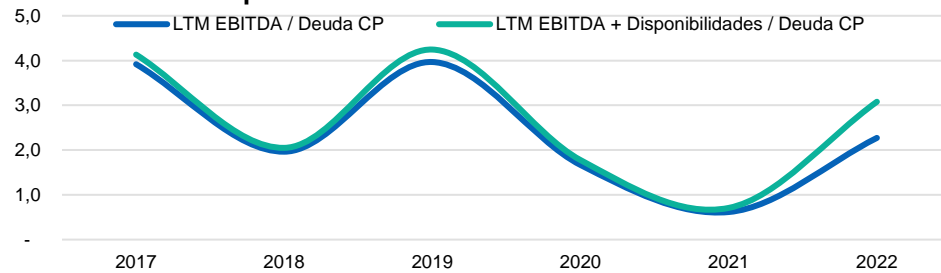
Zonamerica opera con una adecuada posición de liquidez. FIX espera que en los próximos años la liquidez se incremente por el crecimiento de financiamiento mediante préstamos bancarios con una estructura de capital mayormente enfocada hacia el largo plazo y con una menor presión por el lado del costo financiero, sumado a una mayor generación de flujos esperada para los próximos producto de la mejora en costos encarada por la compañía.

Capitalización

USD '000	Sep'22	
Deuda de Corto Plazo	4.679	6%
Deuda de Largo Plazo	35.925	43%
Otros	0	0%
Deuda Total Ajustada	40.604	49%
Total Patrimonio	43.057	51%
Total Capital Ajustado	83.661	100%

Fuente: Información de la empresa, FIX SCR

Indicadores de Liquidez



Fuente: Información de la empresa. Fix Scr

Fondeo y flexibilidad financiera

La compañía ha demostrado tener buen acceso al financiamiento bancario de mediano/largo plazo y al mercado de capitales. En 2004 la compañía emitió ON por USD 9.7 millones garantizadas por Zonamerica Ltd. Las mismas fueron canceladas al vencimiento. Los principales bancos del grupo son BROU, BBVA, Santander y HSBC. En noviembre'17 la compañía emitió una serie de ON por USD 11 millones con vencimiento en 12 años, con 6 años de gracias al pago de capital y con una tasa de interés con un máximo de 7,25% y un mínimo de 6% anual. Durante 2021, la compañía decidió hacer uso de la opción de rescate anticipado de las ON Serie I saliendo de la financiación provista por el mercado de capitales, haciendo uso de préstamos bancarios de largo plazo.

Anexo I – Resumen Financiero

Resumen Financiero - Zonamerica S.A

(miles de USD, año fiscal finalizado en Septiembre)

Cifras Consolidadas

Normas Contables	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF
Período	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses
Rentabilidad							
EBITDA Operativo	10.631	9.379	9.565	9.795	7.636	7.562	7.998
EBITDAR Operativo	10.631	9.379	9.565	9.795	7.636	7.562	7.998
Margen de EBITDA	34,1	34,9	33,3	32,0	24,5	24,7	27,6
Margen de EBITDAR	34,1	34,9	33,3	32,0	24,5	24,7	27,6
Retorno del FGO / Capitalización Ajustada (%)	7,2	11,7	10,0	9,8	8,1	7,6	10,2
Margen del Flujo de Fondos Libre	(17,5)	(26,3)	(16,0)	9,4	(12,2)	8,6	(6,3)
Retorno sobre el Patrimonio Promedio	12,8	8,2	4,5	4,8	0,9	5,2	6,0
Coberturas							
FGO / Intereses Financieros Brutos	5,0	6,7	6,7	6,3	5,2	11,3	26,0
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	8,9	6,9	7,1	7,1	5,4	12,9	32,2
EBITDAR Operativo / (Intereses Financieros + Alquileres)	8,9	6,9	7,1	7,1	5,4	12,9	32,2
EBITDA / Servicio de Deuda	1,8	0,6	1,4	2,5	1,4	3,0	10,0
EBITDAR Operativo / Servicio de Deuda	1,8	0,6	1,4	2,5	1,4	3,0	10,0
FGO / Cargos Fijos	5,0	6,7	6,7	6,3	5,2	11,3	26,0
FFL / Servicio de Deuda	(0,7)	(0,3)	(0,5)	1,1	(0,5)	1,3	(2,0)
(FFL + Caja e Inversiones Corrientes) / Servicio de Deuda	(0,1)	(0,3)	(0,4)	1,3	(0,4)	1,4	(0,5)
FCO / Inversiones de Capital	1,5	4,4	2,2	4,5	1,5	2,0	1,1
Estructura de Capital y Endeudamiento							
Deuda Total Ajustada / FGO	6,8	3,5	3,9	3,9	5,2	4,0	0,8
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,8	3,4	2,5	2,0	3,0	1,5	0,7
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	3,5	3,3	2,5	1,9	2,9	1,4	0,5
Deuda Total Ajustada / EBITDAR Operativo	3,8	3,4	3,7	3,4	4,9	3,5	0,7
Deuda Total Ajustada Neta / EBITDAR Operativo	3,5	3,3	3,6	3,4	4,9	3,5	0,5
Costo de Financiamiento Implícito (%)	3,2	4,8	6,2	6,7	6,3	7,2	5,0
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)	11,5	47,6	23,5	12,8	17,1	17,5	10,1
Balance							
Total Activos	96.068	89.228	90.679	86.012	87.699	84.530	75.879
Caja e Inversiones Corrientes	3.777	1.389	624	686	331	413	1.142
Deuda Corto Plazo	4.679	15.217	5.738	2.469	3.888	1.930	548
Deuda Largo Plazo	35.925	16.771	18.636	16.812	18.794	9.096	4.850
Deuda Total	40.604	31.988	24.374	19.281	22.682	11.026	5.398
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	40.604	31.988	24.374	19.281	22.682	11.026	5.398
Deuda Fuera de Balance	0	0	10.907	14.300	15.000	15.700	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	40.604	31.988	35.282	33.581	37.682	26.726	5.398
Total Patrimonio	43.057	45.223	55.366	55.161	52.943	60.809	57.740
Total Capital Ajustado	83.661	77.211	90.648	88.742	90.625	87.535	63.137

Flujo de Caja							
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	4.801	7.671	7.732	7.336	5.914	6.075	6.208
Variación del Capital de Trabajo	(343)	1.252	(2.023)	392	(1.198)	(719)	(321)
Flujo de Caja Operativo (FCO)	4.458	8.923	5.710	7.728	4.717	5.356	5.887
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones de Capital	(3.025)	(2.043)	(2.609)	(1.719)	(3.091)	(2.723)	(5.294)
Dividendos	(6.876)	(13.943)	(7.704)	(3.137)	(5.427)	0	(2.411)
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(5.443)	(7.062)	(4.603)	2.871	(3.802)	2.633	(1.818)
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	27	502	262	0	850
Otras Inversiones, Neto	(2.544)	176	(644)	427	(494)	0	8
Variación Neta de Deuda	8.878	7.685	5.160	(3.445)	11.252	5.396	873
Variación Neta del Capital	0	0	0	0	0	0	0
Otros (Inversión y Financiación)	(8)	(34)	(2)	0	(7.300)	(8.758)	12
Variación de Caja	884	765	(62)	355	(82)	(729)	(75)
Estado de Resultados							
Ventas Netas	31.182	26.858	28.712	30.648	31.140	30.617	28.976
Variación de Ventas (%)	16,1	(6,5)	(6,3)	(1,6)	1,7	5,7	(3,9)
EBIT Operativo	7.126	5.944	6.050	6.418	4.120	4.348	5.027
Intereses Financieros Brutos	1.201	1.352	1.346	1.375	1.401	587	249
Alquileres	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Neto	6.377	4.117	2.489	2.641	486	3.070	3.867

Anexo II - Glosario

- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones
- EBITDAR: EBITDA + Alquileres devengados
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo
- Cargos Fijos: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Alquileres devengados
- Costo de Financiamiento Implícito: Intereses Financieros Brutos / Deuda Total
- Deuda Ajustada: Deuda Total + Deuda asimilable al Patrimonio + Deuda Fuera de Balance

Anexo IV - Dictamen de calificación

FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A.

El Consejo de Calificación de **FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A.** (afiliada de Fitch Ratings), en adelante **FIX**, realizado el **31 de Enero de 2023**, confirmó en **Categoría A (uy) Perspectiva Estable** la calificación de emisor de largo plazo de **Zonamerica S.A.**.

Categoría A(uy): "A" nacional implica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Uruguay se agregará "(uy)".

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

La Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. La Perspectiva puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen.

La calificación asignada se desprende del análisis de los Factores Cuantitativos y Factores Cualitativos. Dentro de los Factores Cuantitativos se analizaron la Rentabilidad, el Flujo de Fondos, el Endeudamiento y Estructura de Capital, y el Fondo y Flexibilidad Financiera de la Compañía. El análisis de los Factores Cualitativos contempló el Riesgo del Sector, la Posición Competitiva, y la Administración y calidad de los Accionistas.

Crterios Relacionados

Manual de Procedimientos de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el Banco Central del Uruguay, disponible en www.bcu.gub.uy

Fuentes

- Estados Contables Generales auditados anuales hasta el 30/09/2022.
- Auditor externo a la fecha del último balance: Deloitte & Touche ZF Ltda.
- Información de gestión suministrada por la compañía.

Las Calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A. (Afiliada de Fitch Ratings) –en adelante la calificadora-, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR SA (www.fixscr.com)

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA considera creíbles. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o disseminación de una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA no constituye el consentimiento de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO SA pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.