

# Zonamerica S.A.

Presentación de cierre de ejercicio 2018  
Presupuesto y plan de inversiones 2019  
Actualización de proyecciones financieras 2019-2026

Diciembre 2018

# Zonamerica S.A.: Datos societarios

---

- **Zonamerica S.A.:**

- Explotadora de Zona Franca: Propietaria del predio, infraestructura y la mayoría de edificios del Parque.
- Sociedad Anónima Común (Gravada por Impuestos)
- Autorizada por el M.E.F. en febrero de 1990 para operar una zona franca privada hasta 2040, con posibilidad de extensión de plazo por 30 años más.
- Integra un grupo de empresas que desarrollan una Zona Franca en Montevideo.
- El Capital accionario de todas ellas es propiedad de Zonamerica Ltd.

- **Accionistas de Zonamerica Ltd:**

- America Real Estate International LLC 56,5%
- Siena Enterprises S.A. 43,5%



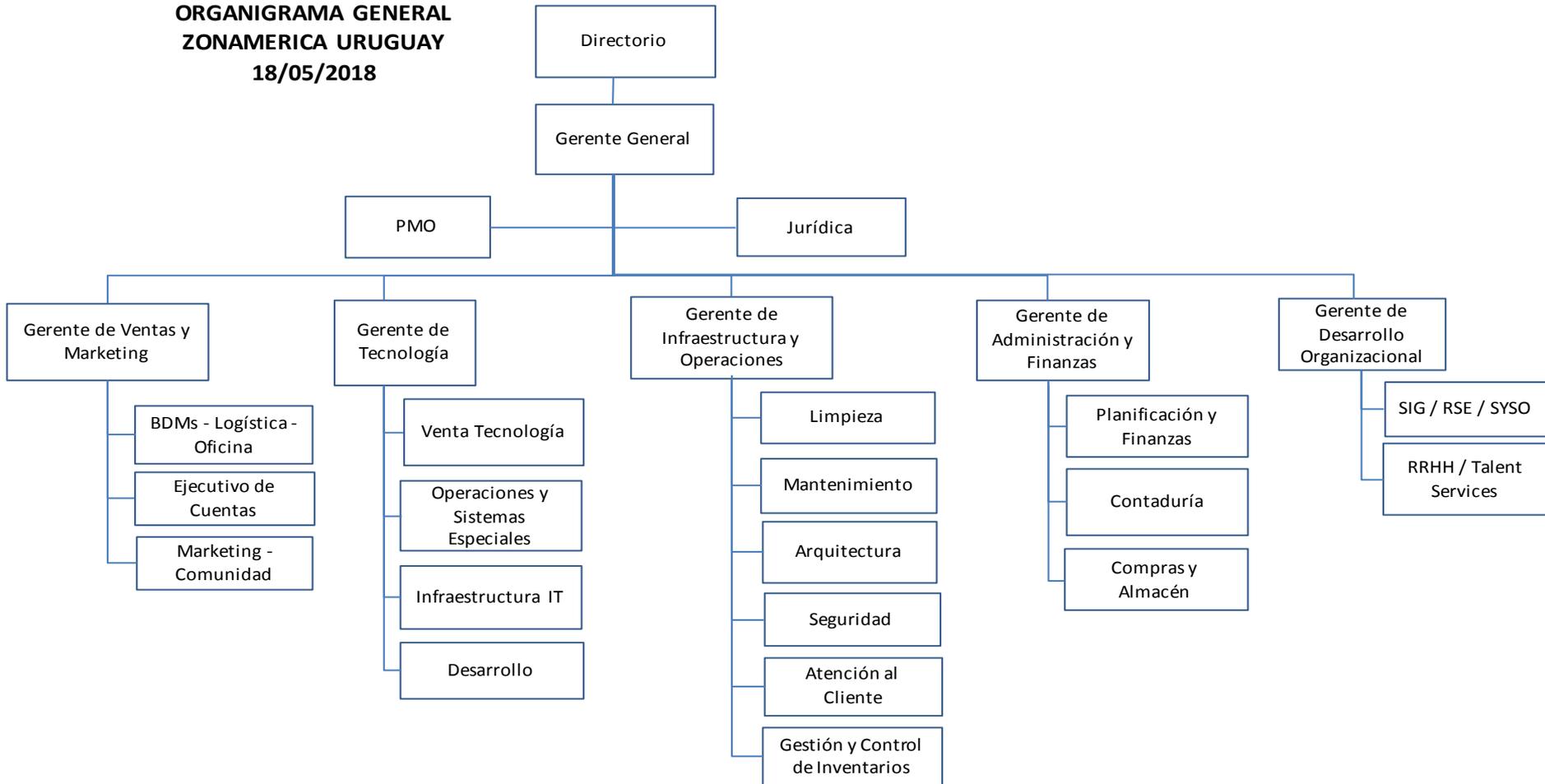
# Zonamerica S.A. - Datos societarios

---

- **Directorio de Zonamerica S.A.:**
  - Presidente: Orlando Dovat Mela
  - Vicepresidente: Isidoro Hodara
  - Director: Pablo Sáez
  - Director: Gabriel Rozman
- **Síndico:**
  - Daniel Azzini

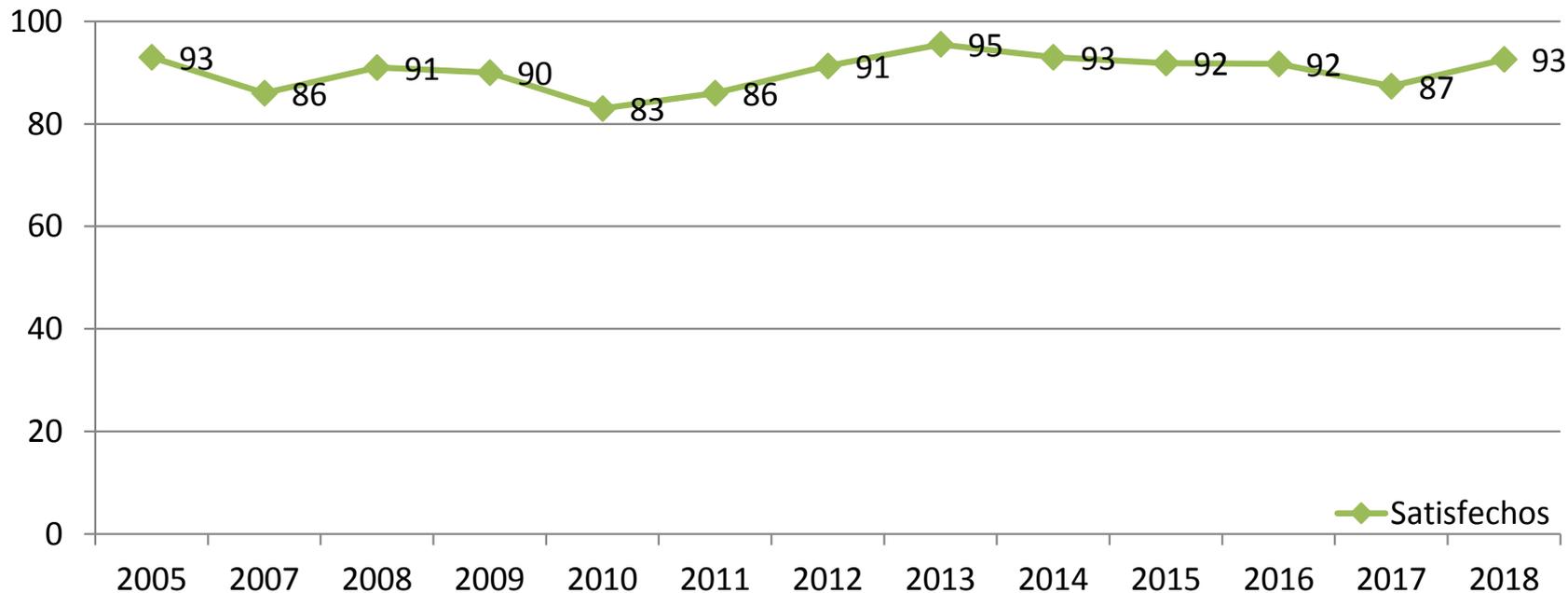


**ORGANIGRAMA GENERAL  
ZONAMERICA URUGUAY  
18/05/2018**



# Resultados de la Encuesta de Satisfacción 2018

## Satisfacción global con Zonamerica:



Base: Total de entrevistados (102)

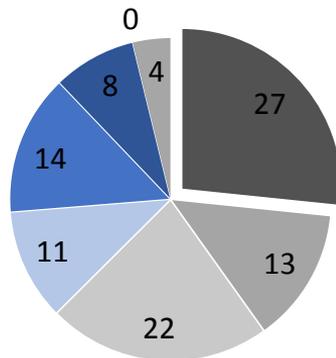
P. En términos generales, ¿cuál diría que es el nivel de satisfacción de su empresa con Zonamerica?

# Resultados de la Encuesta de Satisfacción 2018

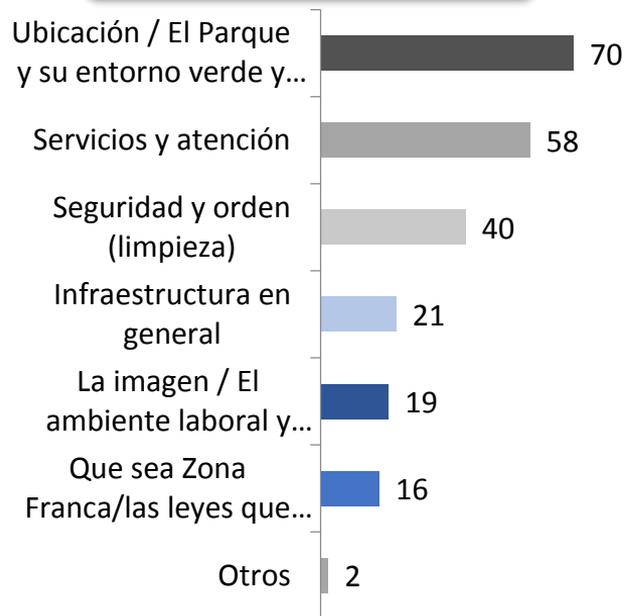
## Aspectos valorados de Zonamerica

Primera mención

- Servicios y atención
- Seguridad y orden (limpieza)
- Ubicación / El Parque y su entorno verde y armonioso
- La imagen / El ambiente laboral y de negocios
- Que sea Zona Franca/las leyes que rigen



Suma de menciones

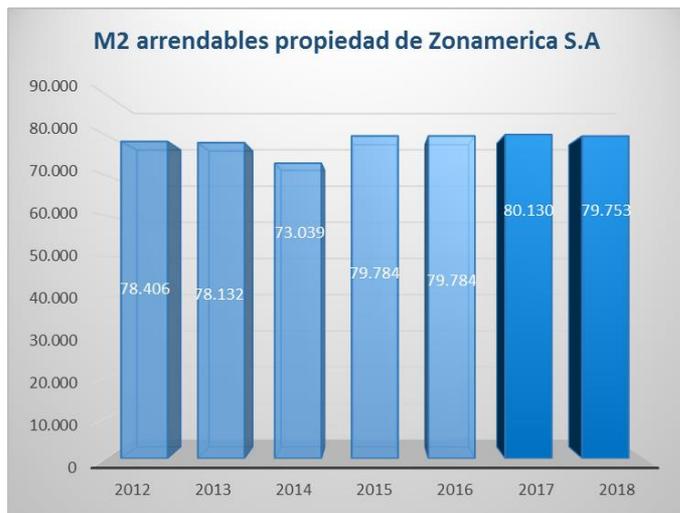


Base: Mandos altos (50 casos)

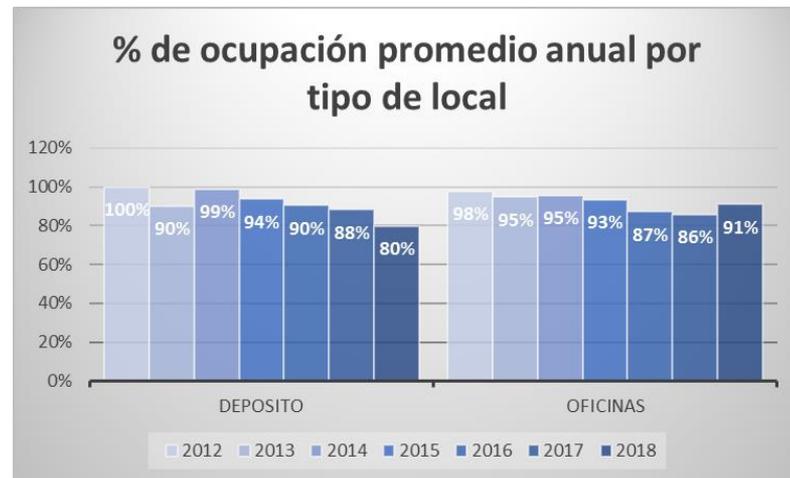
P: ¿Qué es lo que más valora de Zonamerica? Y en segundo lugar? Y en tercer lugar?

# Zonamerica S.A.: m2 arrendables y ocupación

La capacidad construida a la fecha es de 90.364 m2. Dichos metros cuadrados incluyen áreas comunes y áreas arrendables que alcanzan a 79.753 m2.



La evolución del porcentaje de ocupación del área arrendable de los edificios de Zonamerica S.A.



# Cierre de ejercicio 2018 (preliminar no auditado)

## Zonamerica S.A.

### Estado del resultado integral

(importes en miles de dólares)

	Set-2017	Set-2018	Plan 2017-2018	
Ingresos operativos	30.617	31.140	29.642	
Costo de ventas	(17.653)	(18.065)	(17.084)	
<b>Resultado bruto</b>	<b>12.965</b>	<b>13.075</b>	<b>12.557</b>	 4,1%
% s/Ventas	42,3%	42,0%	42,4%	
Gastos de administración y ventas	(8.617)	(8.955)	(8.093)	
Otros ingresos y egresos	(263)	(478)	(150)	
<b>Resultado operativo</b>	<b>4.084</b>	<b>3.642</b>	<b>4.315</b>	 -15,6%
% s/Ventas	13,3%	11,7%	14,6%	
Resultados financieros	(678)	(1.449)	(1.901)	
Impuesto a la renta	(1.307)	(328)	(1.582)	
Impuesto Diferido	971	(1.469)	0	
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3.070</b>	<b>396</b>	<b>832</b>	 -52,4%
% s/Ventas	10,0%	1,3%	2,7%	



# Cierre de ejercicio 2018 (preliminar no auditado)

## Zonamerica S.A.

### Estado del resultado integral

(importes en miles de dólares)

	Set-2017	Set-2018
Ingresos operativos	30.617	31.140
Costo de ventas	(17.653)	(18.065)
<b>Resultado bruto</b>	<b>12.965</b>	<b>13.075</b>
% s/Ventas	42,3%	42,0%
Gastos de administración y ventas	(8.617)	(8.955)
Otros ingresos y egresos	(263)	(478)
<b>Resultado operativo</b>	<b>4.084</b>	<b>3.642</b>
% s/Ventas	13,3%	11,7%
Resultados financieros	(678)	(1.449)
Impuesto a la renta	(1.307)	(328)
Impuesto Diferido	971	(1.469)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3.070</b>	<b>396</b>
% s/Ventas	10,0%	1,3%

Ingresos 2018	US\$	%
Arrend Oficinas	10,1	33%
Arrend Depósitos	3,7	12%
Gastos comunes	7,2	23%
Obras adicionales	0,3	1%
Energía eléctrica	3,5	11%
Servicios	6,3	20%
<b>Total en millones</b>	<b>31,1</b>	<b>100%</b>

↑ 0,9%

Costo de reestructura  
Us\$ 550k

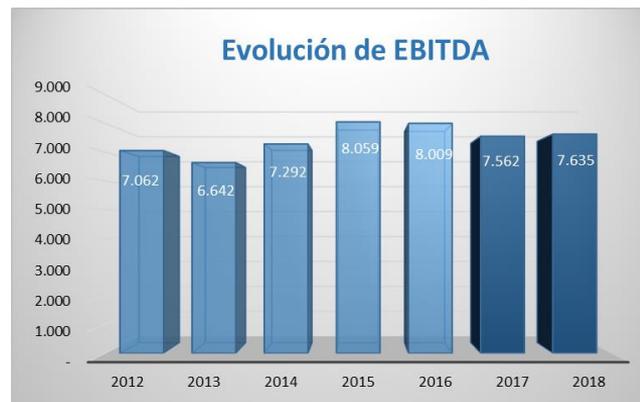
↓ -10,8%

Intereses ON 2017  
Us\$ 579k

↓ -87,1%



# Zonamerica S.A.: Antecedentes Económicos



# Calificación de riesgo de la emisión



## Finanzas Corporativas

Bienes Raíces / Uruguay

### Zonamerica S.A. (ZA)

Informe de Actualización

#### Factores relevantes de la calificación

##### Calificaciones

Emisor A-(uy)  
ON Serie 1 por hasta US\$ 11 MM A-(uy)

##### Perspectiva

Estable

**Manejo consolidado del grupo:** El grupo a través de su holding Zonamerica Ltd. se maneja con una administración centralizada que prioriza la rentabilidad del grupo en su conjunto. Zonamerica S.A. (ZA) es la principal compañía del grupo con aprox. el 63% de los ingresos y 57% del EBITDA. En el pasado Zonamerica Ltd. brindó soporte a las compañías del grupo mediante garantías, mientras que las subsidiarias otorgaron financiamiento al grupo para la realización de inversiones a través de dividendos o préstamos intercompañías. Durante el corriente ejercicio ZA distribuyó dividendos por el equivalente a USD 8.4 millones teniendo además préstamos otorgados a Zonamerica Ltd. por USD 11.4 millones. FIX considera que el mayor endeudamiento de ZA, en beneficio del grupo constituye un riesgo para la compañía, limitado por el cumplimiento de los convenants establecidos en los contratos de ON.

# Zonamerica S.A.: Distribución de ingresos entre clientes.

Importes en miles de us\$

Cliente	2016	%	2017	%	2018	%
1	1.524	5%	1.729	6%	1.739	6%
2	1.005	3%	1.337	4%	1.497	5%
3	1.367	5%	1.377	4%	1.470	5%
4	1.217	4%	1.390	5%	1.305	4%
5	1.309	5%	1.399	5%	1.151	4%
6	1.123	4%	1.177	4%	1.138	4%
7	921	3%	980	3%	1.054	3%
8	866	3%	920	3%	944	3%
9	410	1%	460	1%	894	3%
<b>10</b>	<b>721</b>	<b>2%</b>	<b>712</b>	<b>2%</b>	<b>748</b>	<b>2%</b>
11	616	2%	674	2%	663	2%
12	272	1%	537	2%	642	2%
13	597	2%	632	2%	640	2%
14	547	2%	565	2%	621	2%
15	548	2%	639	2%	607	2%
16	543	2%	586	2%	596	2%
17	496	2%	561	2%	580	2%
18	542	2%	568	2%	573	2%
19	553	2%	505	2%	507	2%
<b>20</b>	<b>459</b>	<b>2%</b>	<b>478</b>	<b>2%</b>	<b>378</b>	<b>1%</b>
Resto	13.341	46%	13.597	44%	13.392	43%
<b>TOTAL</b>	<b>28.976</b>	<b>100%</b>	<b>30.823</b>	<b>100%</b>	<b>31.139</b>	<b>100%</b>



# Presupuesto 2019

Zonamerica S.A.

## Estado del resultado integral

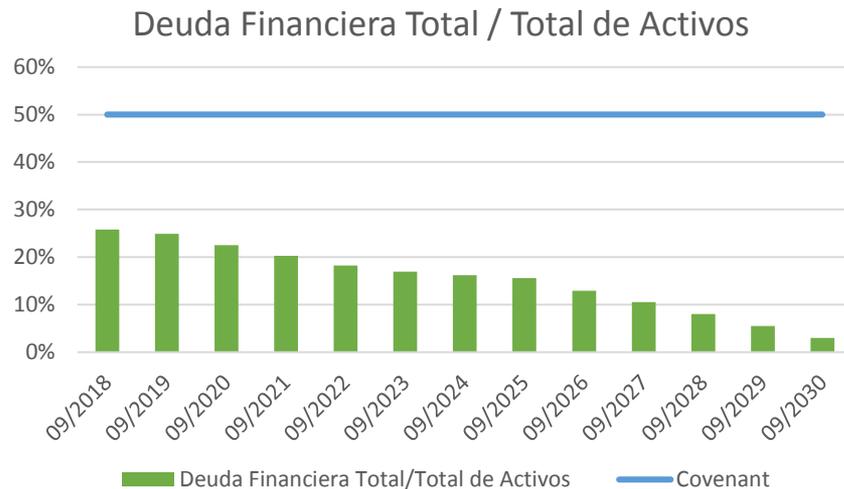
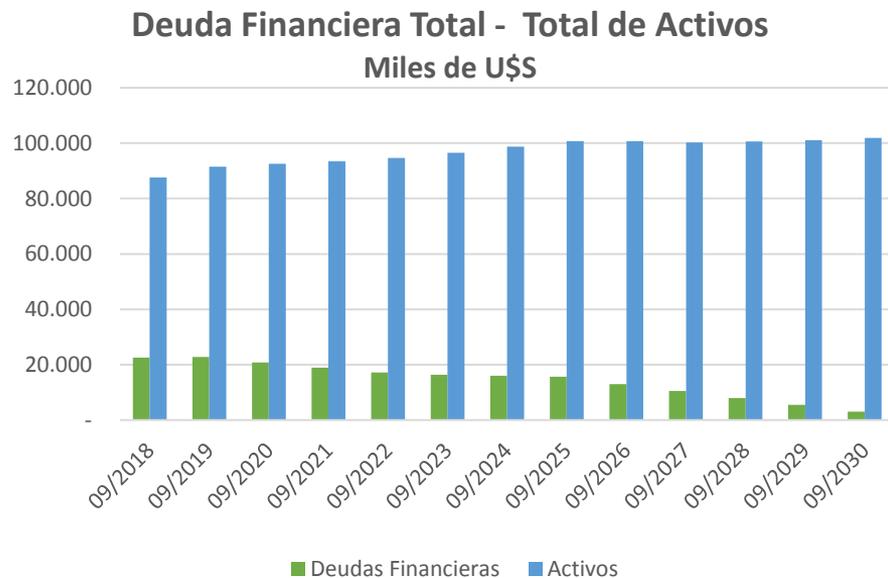
(importes en miles de dólares)

	Set-2017	Set-2018	Plan Set-2019		
Ingresos operativos	30.617	31.140	31.963		
Costo de ventas	<u>(17.653)</u>	<u>(18.065)</u>	<u>(18.776)</u>		
<b>Resultado bruto</b>	<b>12.965</b>	<b>13.075</b>	<b>13.187</b>	↑	0,9%
% s/Ventas	42,3%	42,0%	42,3%		
Gastos de administración y ventas	(8.617)	(8.955)	(6.414)		
Otros ingresos y egresos	<u>(263)</u>	<u>(478)</u>	<u>(150)</u>		
<b>Resultado operativo</b>	<b>4.084</b>	<b>3.642</b>	<b>6.623</b>	↑	81,9%
% s/Ventas	13,3%	11,7%	21,3%		
Resultados financieros	(678)	(1.449)	(1.331)		
Impuesto a la renta	(1.307)	(328)	(1.311)		
Impuesto Diferido	971	(1.469)	(1.300)		
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3.070</b>	<b>396</b>	<b>2.681</b>	↑	
% s/Ventas	10,0%	1,3%	8,6%		



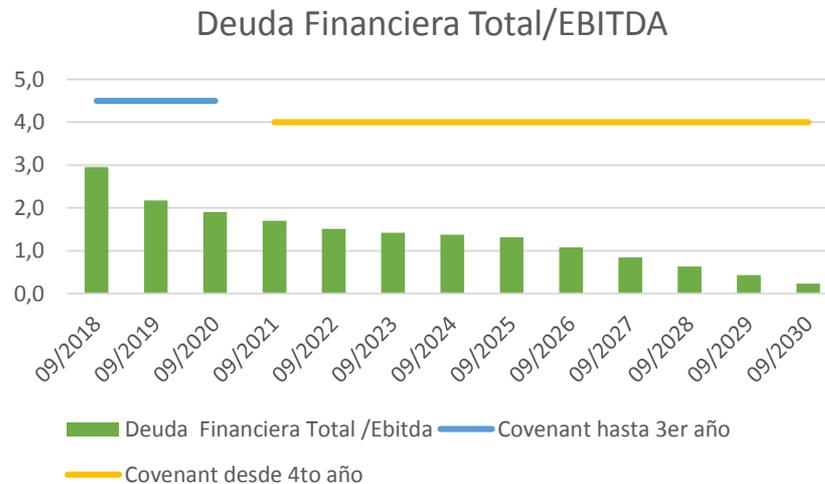
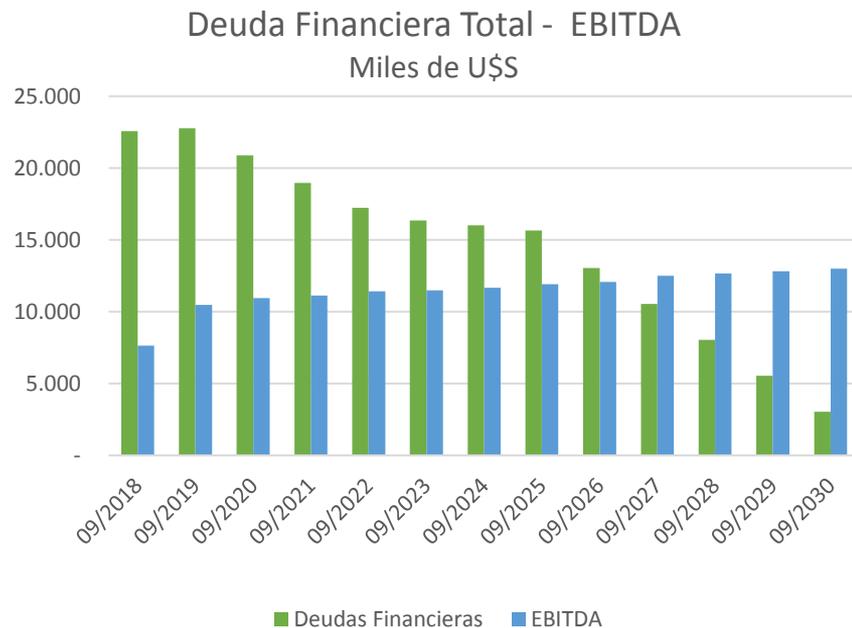
# Seguimiento de Covenants

## Deuda Financiera / Total de Activos



# Seguimiento de Covenants

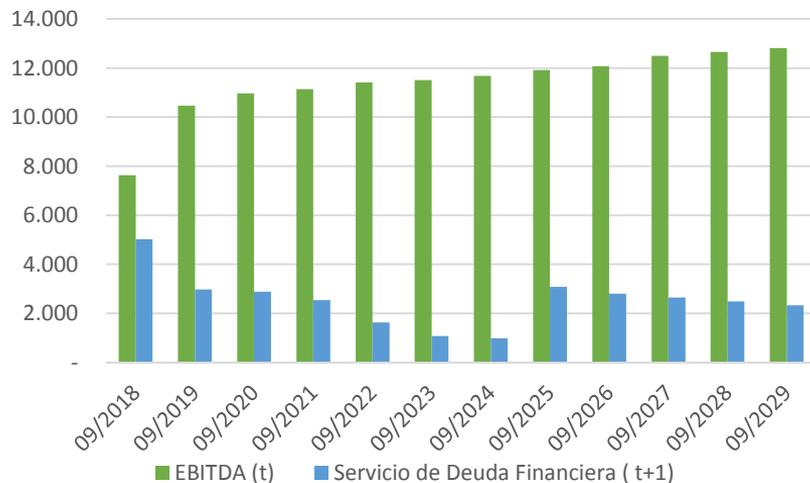
## Deuda Financiera Total/ EBITDA



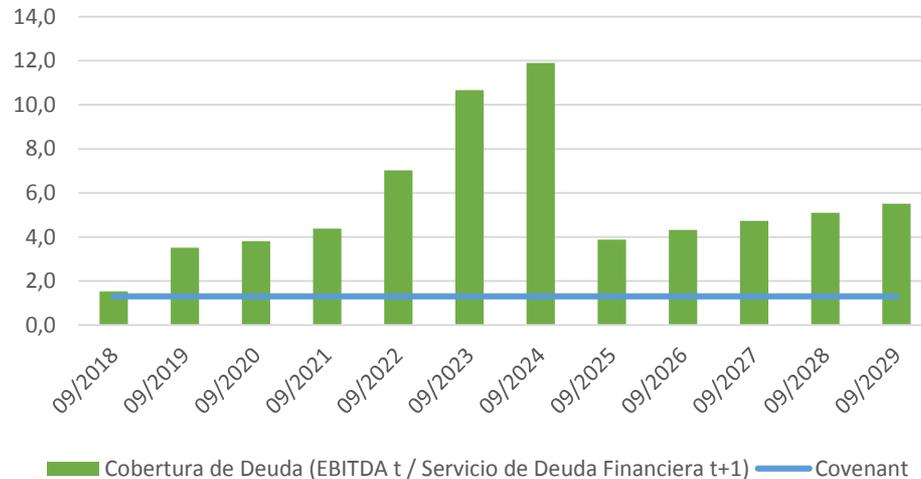
# Seguimiento de Covenants

## Cobertura del Servicio de Deuda

EBITDA (t) - Servicio de Deuda (t+1)  
Miles de U\$S



Cobertura de Deuda



# Muchas gracias!

Contacto:

Martin Dovat

[mdovat@zonamerica.com](mailto:mdovat@zonamerica.com)

Leonardo Ilha

[lilha@zonamerica.com](mailto:lilha@zonamerica.com)



ZONAMERICA®