



# Gralado S.A.

**Informe dirigido al Directorio referente  
a la compilación de los Estados Financieros  
Intermedios Condensados por el período  
1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022**

KPMG  
25 de febrero de 2022

Este informe contiene 22 páginas

## Contenido

Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados	3
<b>Estados financieros intermedios condensados</b>	
Estado de situación financiera condensado al 31 de enero de 2022	4
Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022	5
Estado del resultado integral condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022	6
Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022	7
Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022	8
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2022	9

— —



KPMG S.C.  
Circunvalación Dr. Enrique Tarigo (ex Plaza de Cagancha) 1335 Piso 7  
11.100 Montevideo - Uruguay  
Teléfono: 598 2902 4546  
Telefax: 598 2902 1337

## Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados

Señores del Directorio de  
GRALADO S.A.

Sobre la base de la información proporcionada por la administración, y de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410 "Trabajos para compilar información financiera", según lo establecido por el Pronunciamiento N° 18 emitido por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, hemos compilado el estado de situación financiera intermedio condensado de Galrado S.A. al 31 de enero de 2022, y los correspondientes estados condensados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022, y las notas a los estados financieros intermedios condensados, preparados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*.

La administración de Galrado S.A., es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados.

No hemos auditado ni revisado estos estados financieros intermedios condensados y consecuentemente no expresamos ninguna certeza.

Montevideo, 25 de febrero de 2022

KPMG

Cr. Eduardo Denis  
Socio  
C.J. y P.P.U. N° 67.245



## Estado de situación financiera condensado al 31 enero de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de enero 2022</u>	<u>30 de abril 2021</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		78.739.201	61.194.083
Créditos por ventas	6	121.892.471	94.992.524
Otros créditos	7	146.323.290	150.642.263
Activo por impuesto corriente		34.629.056	32.144.266
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>381.584.018</u>	<u>338.973.136</u>
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	8	1.282.265.949	1.309.245.273
Activos intangibles	8	93.431.737	116.413.870
Créditos por ventas	6	25.724.939	16.879.758
Inversiones		360.513	360.513
Activo por impuesto diferido		53.924.114	31.056.726
<b>Total Activo No Corriente</b>		<u>1.455.707.252</u>	<u>1.473.956.140</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>1.837.291.270</u>	<u>1.812.929.276</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Deudas comerciales	9	35.453.400	32.355.596
Deudas financieras	10	137.398.016	144.484.491
Deudas diversas	11	139.787.787	142.805.092
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>312.639.203</u>	<u>319.645.179</u>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Deudas financieras	10	646.346.820	727.439.186
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<u>646.346.820</u>	<u>727.439.186</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>958.986.023</u>	<u>1.047.084.365</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes de propietarios	16	156.317.920	156.317.920
Reservas		12.000.938	12.000.938
Resultados acumulados		709.986.389	597.526.053
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>878.305.247</u>	<u>765.844.911</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>1.837.291.270</u>	<u>1.812.929.276</u>

Las Notas 1 a 20 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	Nota	Por el período de nueve meses terminado el 31 de enero		Por el período de tres meses terminado el 31 de enero	
		2022	2021	2022	2021
<b>Ingresos de las Actividades Ordinarias</b>	12	420.047.538	263.414.852	169.877.893	105.498.835
<b>Costo de los Servicios Prestados</b>	13	(170.217.825)	(164.286.669)	(60.290.109)	(54.535.668)
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<u>249.829.713</u>	<u>99.128.183</u>	<u>109.587.784</u>	<u>50.963.167</u>
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>	13				
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(23.627.001)	(18.052.825)	(6.560.994)	(6.306.388)
IVA costos		(6.006.351)	(3.583.390)	(1.808.045)	(1.393.562)
Pérdida por deterioro de créditos por ventas y otros créditos	6 y 7	(7.448.330)	(2.846.982)	-	-
Diversos		(6.789.898)	(2.680.845)	1.441.422	(1.688.627)
		<u>(43.871.580)</u>	<u>(27.164.042)</u>	<u>(6.927.617)</u>	<u>(9.388.577)</u>
<b>Otros Resultados Operativos</b>					
Gastos comunes y de promoción		(100.758.788)	(111.257.513)	(36.182.219)	(41.121.852)
Recuperación gastos comunes y promoción		100.758.788	111.257.513	36.182.219	41.121.852
Otros egresos		(8.339.974)	(3.565.020)	(1.442.740)	(2.079.242)
Otros ingresos		10.793.439	10.696.749	1.697.957	4.061.926
		<u>2.453.465</u>	<u>7.131.729</u>	<u>255.217</u>	<u>1.982.684</u>
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>		<u>208.411.598</u>	<u>79.095.870</u>	<u>102.915.384</u>	<u>43.557.274</u>
<b>Resultados Financieros</b>					
Intereses ganados y otros ingresos financieros		213.380	1.399.132	83.286	359.726
Intereses perdidos y gastos financieros		(28.762.018)	(33.600.896)	(9.081.849)	(14.969.960)
Diferencia de cambio		(19.444.162)	(19.922.187)	(4.474.019)	3.590.439
		<u>(47.992.800)</u>	<u>(52.123.951)</u>	<u>(13.472.582)</u>	<u>(11.019.795)</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>160.418.798</u>	<u>26.971.919</u>	<u>89.442.802</u>	<u>32.537.479</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	15	<u>17.747.003</u>	<u>17.111.216</u>	<u>(2.795.159)</u>	<u>(1.908.379)</u>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<u>178.165.801</u>	<u>44.083.135</u>	<u>86.647.643</u>	<u>30.629.100</u>
<b>Ganancia (pérdida) básica por acción</b>	17	<u>13,90</u>	<u>3,44</u>	<u>6,76</u>	<u>2,39</u>
<b>Ganancia (pérdida) diluida por acción</b>	17	<u>13,90</u>	<u>3,44</u>	<u>6,76</u>	<u>2,39</u>

Las Notas 1 a 20 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

## **Estado del resultado integral condensado por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de enero de 2022**

**(en Pesos Uruguayos)**

	<b>Por el período de nueve meses terminado el 31 de enero</b>		<b>Por el período de tres meses terminado el 31 de enero</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<u>178.165.801</u>	<u>44.083.135</u>	<u>86.647.643</u>	<u>30.629.100</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	-	-	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>	<u>178.165.801</u>	<u>44.083.135</u>	<u>86.647.643</u>	<u>30.629.100</u>

Las Notas 1 a 20 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de enero de 2022</u>	<u>31 de enero de 2021</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Resultado del período		178.165.801	44.083.135
Ajustes por:			
Impuesto a la renta		(17.747.003)	(17.111.216)
Depreciación de propiedades, planta y equipo	8	48.132.669	47.286.230
Amortización de activos intangibles	8	24.337.703	24.127.263
Intereses perdidos y gastos financieros		28.762.018	33.600.896
Resultado por deterioro de créditos por ventas y otros créditos	6	7.448.330	2.846.982
Diferencia de cambio asociada a actividades de financiamiento		(9.609.112)	(13.070.109)
Intereses ganados y otros ingresos financieros		(213.380)	(1.399.132)
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>		<u>259.277.026</u>	<u>120.364.049</u>
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas		(43.193.458)	50.126.027
(Aumento) / Disminución de otros créditos		1.834.183	(13.558.674)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas		80.499	(24.854.490)
Efectivo generado por / (usado en) operaciones		<u>217.998.250</u>	<u>132.076.912</u>
Impuesto a la renta pagado		(5.120.385)	-
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de operación</b>		<u>212.877.865</u>	<u>132.076.912</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisiciones de propiedades, planta, equipo e intangibles	8	(22.508.915)	(40.431.963)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados		213.380	1.399.132
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de inversión</b>		<u>(22.295.535)</u>	<u>(39.032.831)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Ingreso por nuevas deudas financieras	10	-	180.638.772
Pagos de deudas financieras	10	(81.749.541)	(178.052.058)
Intereses y gastos financieros pagados	10	(25.582.206)	(33.488.387)
Distribución de dividendos	16	(65.705.465)	(34.015.362)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiación</b>		<u>(173.037.212)</u>	<u>(64.917.035)</u>
<b>Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes</b>		17.545.118	28.127.046
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>		<u>61.194.083</u>	<u>61.381.616</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	3.3	<u>78.739.201</u>	<u>89.508.662</u>

Las Notas 1 a 20 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	Capital integrado	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO INICIAL</b>						
<b>Aportes de propietarios</b>						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
<b>Ganancias retenidas</b>						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	236.863.590	236.863.590
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	356.210.632	501.468.031
<b>Saldo al 30 de abril de 2020</b>	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	593.074.222	761.393.080
Dividendos en efectivo (Nota 16)	-	-	-	-	(34.015.362)	(34.015.362)
Resultado del período	-	-	-	-	44.083.135	44.083.135
<b>Saldo al 31 de enero de 2021</b>	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	603.141.995	771.460.853
Dividendos en efectivo (Nota 16)	-	-	-	-	(21.728.268)	(21.728.268)
Resultado del período	-	-	-	-	16.112.326	16.112.326
<b>Saldo al 30 de abril de 2021</b>	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	597.526.053	765.844.911
Dividendos en efectivo (Nota 16)	-	-	-	-	(65.705.465)	(65.705.465)
Resultado del período	-	-	-	-	178.165.801	178.165.801
<b>SUBTOTAL</b>	-	-	-	-	112.460.336	112.460.336
<b>SALDO FINAL</b>						
<b>Aportes de propietarios</b>						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
<b>Ganancias retenidas</b>						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	353.775.757	353.775.757
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	356.210.632	501.468.031
<b>Saldo al 31 de enero de 2022</b>	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	709.986.389	878.305.247

Las Notas 1 a 20 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## **Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2022**

### **Nota 1 - Información básica sobre la Sociedad**

#### **Naturaleza jurídica: Sociedad anónima abierta**

GRALADO S.A. (la “Sociedad”) es adjudicataria de la Licitación Internacional N° 32/89, cuyo objeto es la construcción, explotación y mantenimiento de la Terminal de Ómnibus de Montevideo y Servicios Complementarios, por el régimen de concesión de obra pública por 20 años, y la explotación del Centro Comercial, por el régimen de usufructo por 50 años.

El 16 de noviembre de 1994 fueron inaugurados la Terminal de Ómnibus y el Centro Comercial.

El 24 de febrero de 1995 fue modificado el Contrato de Concesión, elevándose a 30 años el plazo de la concesión de obra pública en lugar de los 20 años establecidos originalmente.

El 27 de marzo de 2009 fue modificado el Contrato de Concesión, aprobándose la ampliación del área comercial y del estacionamiento bajo el régimen de usufructo, con las mismas condiciones de la Licitación Internacional N.º 32/89 y se modificó la reducción del precio del toque del 23,83% prevista en el contrato original para el 17 de noviembre de 2009 por el cual se realizó un 11,91% el 17 de mayo de 2009 y el otro 11,91% se aplicó el 17 de noviembre de 2009. Esta reducción tuvo un adicional del 13,27% que se hizo exigible a partir del 22 de diciembre de 2012.

El 29 de octubre de 2009 se modificó el Contrato de Concesión acordando que se construirían áreas de servicio con destino propio, una ampliación en el área lindera al local de la emergencia médica, un área de depósito para el Banco Comercial (actualmente Scotiabank) y un local lindero a la boletería 1, las mismas pasarían a integrar la zona concedida en régimen de usufructo, en contraprestación el Ministerio de Transporte y Obras Públicas recibe un canon anual de U\$S 11.000 (once mil dólares estadounidenses) desde el año 2010 y hasta el año 2024 inclusive.

El 15 de marzo de 2018 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas aprobó el proyecto de ampliación del Complejo el cual prevé agregar 6.300 metros cuadrados destinados a áreas comerciales y 4.600 metros cuadrados a estacionamientos.

El 31 de mayo de 2018 se firmó una modificación del Contrato de Concesión con el MTOP por la cual se autoriza la nueva ampliación del Centro Comercial y de los estacionamientos incluyendo también una reducción del 15,06% en el valor del toque desde el momento de la inauguración de la ampliación autorizada.

Con fecha 12 de diciembre de 2019 se inauguró el tercer nivel del Centro Comercial y la nueva bandeja de estacionamiento.

En diciembre de 2021 se iniciaron los contactos formales con las autoridades del Ministerio de Transporte y Obras públicas para solicitar extensión del plazo de la concesión.

### **Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros intermedios condensados**

#### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*. Determinadas notas son incluidas con el fin de explicar eventos y transacciones significativas para un entendimiento de los cambios en la situación financiera y los resultados de la Sociedad desde los últimos estados financieros anuales al 30 de abril de 2021. No incluyen

toda la información requerida para los estados financieros anuales completos preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y deberán leerse en conjunto con los estados financieros de la Sociedad al y por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2021.

## **2.2 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros intermedios condensados han sido preparados en Pesos Uruguayos que es la moneda funcional de la Sociedad, considerando que refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para ésta.

## **2.3 Fecha de aprobación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio el 24 de febrero de 2022.

## **2.4 Uso de estimaciones contables y juicios**

La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere por parte de la Dirección de la Sociedad la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas contables que afectan a los importes de activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, como así también los ingresos y gastos registrados en el período. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de enero de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se reconocen en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registran en forma prospectiva.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos de la Dirección de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables y las causas claves de incertidumbre de la información fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros al 30 de abril de 2021.

## **Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas**

Excepto por lo expresado en la Nota 3.1, las políticas contables aplicadas por la Sociedad para la preparación y presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados son las mismas que las aplicadas por la Sociedad en sus estados financieros al 30 de abril de 2021 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

### **3.1 Cambios en políticas contables**

En el presente ejercicio, entraron en vigencia modificaciones a las normas ya existentes. Las modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16, Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2 han entrado en vigencia a partir del 1° de enero de 2021, dando lugar a los cambios en la política contable que se describe a continuación.

#### ***Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16, Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2***

Las modificaciones abordan asuntos que podrían afectar la preparación y presentación de la información financiera como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia, incluyendo los efectos de los cambios en los flujos de efectivo contractuales o en las relaciones de cobertura que surgen del reemplazo de una tasa de interés de referencia por una tasa de referencia alternativa. Las modificaciones requerirán que la entidad contabilice un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo

contractuales de un activo financiero o pasivo financiero que se requiera por la reforma de la tasa de interés de referencia mediante la actualización de la tasa de interés efectiva del activo o pasivo financiero. Por otro lado, las modificaciones exigirán que la Sociedad revele información adicional sobre la exposición de la entidad a los riesgos que surgen de la reforma de la tasa de interés de referencia y las actividades de administración de riesgos asociadas.

Al 31 de enero de 2022, la Sociedad tiene préstamos bancarios a LIBOR en Dólares Estadounidenses por US\$ 1.367.971 que estarán sujetos a la referida reforma. A la fecha la Sociedad no ha acordado aún la tasa de referencia que sustituirá la tasa actual, por lo que no se han iniciado el proceso de modificación de los contratos indexados a tasas de interés de referencia que están sujetas a la reforma del IBOR y, en consecuencia, no se ha determinado los posibles efectos de dicho cambio.

### 3.2 Moneda extranjera

El siguiente es el detalle de las cotizaciones de la principal moneda extranjera operada por la Sociedad respecto al Peso Uruguayo, el promedio y cierre de los estados financieros intermedios condensados:

	Promedio		Cierre	
	31 de enero 2022	31 de enero 2021	31 de enero 2022	30 de abril 2021
Dólar Estadounidense	43,741	41,934	44,154	43,802

### 3.3 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujo de efectivo condensado se definió fondos igual efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es la conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera condensado y el estado de flujos de efectivo condensado:

	31 de enero 2022	31 de enero 2021
Caja	333.064	187.633
Bancos	40.406.137	89.321.029
Letras de regulación monetaria	38.000.000	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujo de efectivo condensado</b>	<b>78.739.201</b>	<b>89.508.662</b>

### 3.4 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables para los ejercicios anuales que comiencen después del 1° de enero de 2021 y cuya aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Sociedad no ha adoptado anticipadamente las mismas en la preparación de estos estados financieros.

Se detallan a continuación las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 3, Combinaciones de negocios, efectivo para los ejercicios que inicien a partir del 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo, efectivo para los ejercicios que inicien a partir del 1° de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2022.
- Mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018/2020, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2022.

- Modificaciones a la NIC 1, Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.

De las mismas, se anticipa no tendrán impacto material en los estados financieros de la Sociedad.

#### Nota 4 - Información financiera por segmentos de operación

Un segmento es un componente distinguible de la Sociedad dedicado a prestar servicios dentro de un ambiente económico específico, que está sujeto a riesgos y beneficios diferentes de los correspondientes a otros segmentos.

La información por segmentos para la Sociedad es presentada en relación a los segmentos por producto o servicios.

Los activos, pasivos y resultados de los segmentos incluyen los saldos y transacciones directamente atribuibles a éstos, así como aquellos que pueden ser distribuidos sobre una base razonable. Los saldos y transacciones no distribuidos comprenden principalmente activos y pasivos que no pueden ser directamente atribuibles a los segmentos.

La presentación de la información por segmentos de servicios está basada en los diferentes tipos de servicios que la Sociedad presta, básicamente servicios de Terminal de Ómnibus y de Centro Comercial según se expone a continuación:

	31 de enero 2022			31 de enero 2021		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Arrendamientos y otros	95.399.724	281.346.459	376.746.183	89.593.196	155.076.281	244.669.477
Ingresos por derechos de admisión	-	43.301.355	43.301.355	-	18.745.375	18.745.375
Costo de los servicios prestados	(94.542.141)	(75.675.684)	(170.217.825)	(88.904.340)	(75.382.329)	(164.286.669)
<b>Resultado bruto</b>	857.583	248.972.130	249.829.713	688.856	98.439.327	99.128.183
Gastos de adm. y ventas	(17.001.619)	(26.869.961)	(43.871.580)	(12.271.161)	(14.892.881)	(27.164.042)
Otros resultados operativos	(748.408)	3.201.873	2.453.465	(352.565)	7.484.294	7.131.729
Resultados financieros	(936.672)	(47.056.128)	(47.992.800)	512.605	(52.636.556)	(52.123.951)
Impuesto a la renta	(2.099.358)	19.846.361	17.747.003	7.015.599	10.095.617	17.111.216
<b>Resultado neto</b>	(19.928.474)	198.094.275	178.165.801	(4.406.666)	48.489.801	44.083.135

  

	31 de enero 2022			30 de abril de 2021		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Activos por segmento	116.400.832	1.406.914.264	1.523.315.096	139.927.299	1.397.604.126	1.537.531.425
Activos no asignados	-	-	313.976.174	-	-	275.397.851
<b>Total de activos</b>	116.400.832	1.406.914.264	1.837.291.270	139.927.299	1.397.604.126	1.812.929.276
Pasivos por segmento	-	958.986.023	958.986.023	-	871.923.677	871.923.677
Pasivos no asignados	-	-	-	-	-	175.160.688
<b>Total de pasivos</b>	-	958.986.023	958.986.023	-	871.923.677	1.047.084.365

#### Nota 5 - Administración de riesgo financiero

Los objetivos y políticas de administración de riesgo financiero de la Sociedad son consistentes con los revelados en los estados financieros al 30 de abril de 2021 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

## Nota 6 - Créditos por ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	<u>31 de enero</u> <u>2022</u>	<u>30 de abril</u> <u>2021</u>
<b>Corriente</b>		
Deudores simples plaza	91.214.309	68.303.144
Documentos a cobrar plaza	39.177.125	36.245.094
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	23.281.470	14.776.389
	<u>153.672.904</u>	<u>119.324.627</u>
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(31.780.433)	(24.332.103)
	<u>121.892.471</u>	<u>94.992.524</u>
<b>No Corriente</b>		
Deudores simples plaza	6.873.103	6.873.103
Documentos a cobrar plaza	25.724.939	16.879.758
	<u>32.598.042</u>	<u>23.752.861</u>
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(6.873.103)	(6.873.103)
	<u>25.724.939</u>	<u>16.879.758</u>

Dentro del rubro documentos a cobrar plaza se incluyen principalmente los documentos pendientes de cobro correspondientes a los derechos de admisión relacionados con la ampliación del Centro Comercial.

La evolución de la pérdida por deterioro para créditos por ventas del ejercicio es la siguiente:

	<u>31 de enero</u> <u>2022</u>	<u>31 de enero</u> <u>2021</u>
Saldos al inicio	31.205.206	17.465.971
Constitución neta del ejercicio	7.448.330	2.846.982
Utilización del ejercicio		(988.620)
Saldos al cierre	<u>38.653.536</u>	<u>19.324.333</u>

## Nota 7 - Otros créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	<u>31 de enero</u> <u>2022</u>	<u>30 de abril</u> <u>2021</u>
<b>Corriente</b>		
Anticipos a proveedores	12.703.961	9.770.125
Crédito fiscal	84.786.658	106.651.505
Diversos	49.956.719	35.344.681
	<u>147.447.338</u>	<u>151.766.311</u>
Menos: Previsión para otros créditos	(1.124.048)	(1.124.048)
	<u>146.323.290</u>	<u>150.642.263</u>

La evolución de la pérdida por deterioro para otros créditos incobrables del ejercicio es la siguiente:

	<u>31 de enero 2022</u>	<u>31 de enero 2021</u>
Saldos al inicio	1.124.048	2.812.091
Desafectación del ejercicio	-	-
Saldos al cierre	<u>1.124.048</u>	<u>2.812.091</u>

## Nota 8 - Propiedades, planta y equipo y activos intangibles

### 8.1 Valores de origen, sus amortizaciones y depreciaciones

El detalle de propiedades, planta y equipo y activos intangibles se muestra a continuación:

	Valores originales reexpresados				Depreciación, Amortización y pérdidas por deterioro			Valor neto al 31 de enero de 2022
	Saldos iniciales	Altas	Traslados	Saldos finales	Saldos iniciales	Depreciación/Amortización	Saldos finales	
<b>Propiedades, planta y equipo</b>								
Centro comercial	1.649.686.205	17.565.502	10.753.282	1.678.004.989	352.564.085	46.638.754	399.202.839	1.278.802.150
Muebles y útiles	22.482.210	10.052	-	22.492.262	21.931.855	551.028	22.482.883	9.379
Equipos de computación	13.109.631	1.670.263	-	14.779.894	12.557.523	675.479	13.233.002	1.546.892
Mejoras	40.134.556	-	-	40.134.556	39.867.148	267.408	40.134.556	-
Bienes en leasing	4.453.299	-	-	4.453.299	4.453.299	-	4.453.299	-
Anticipo a proveedores	10.753.282	1.907.528	(10.753.282)	1.907.528	-	-	-	1.907.528
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>1.740.619.183</b>	<b>21.153.345</b>	<b>-</b>	<b>1.761.772.528</b>	<b>431.373.910</b>	<b>48.132.669</b>	<b>479.506.579</b>	<b>1.282.265.949</b>
<b>Activos intangibles</b>								
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	713.200.288	21.063.557	734.263.845	80.920.493
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	42.284.401	2.143.110	44.427.511	11.203.236
Software	9.933.332	1.355.570	-	11.288.902	8.849.858	1.131.036	9.980.894	1.308.008
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	7.214.647	-	7.214.647	-
<b>Total activos intangibles</b>	<b>887.963.064</b>	<b>1.355.570</b>	<b>-</b>	<b>889.318.634</b>	<b>771.549.194</b>	<b>24.337.703</b>	<b>795.886.897</b>	<b>93.431.737</b>

  

	Valores originales reexpresados				Depreciación, Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 30 de abril 2021
	Saldos iniciales	Altas	Traslados	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Depreciación/Amortización	Saldos finales	
<b>Propiedades, planta y equipo</b>									
Centro comercial	1.582.425.775	35.392.031	31.868.399	1.649.686.205	292.360.614	-	60.203.471	352.564.085	1.297.122.120
Muebles y útiles	21.911.438	570.772	-	22.482.210	21.360.853	-	571.002	21.931.855	550.355
Equipos de computación	12.474.872	634.759	-	13.109.631	11.096.501	-	1.461.022	12.557.523	552.108
Mejoras	40.078.595	55.961	-	40.134.556	38.595.466	-	1.271.682	39.867.148	267.408
Bienes en leasing	4.453.299	-	-	4.453.299	4.453.299	-	-	4.453.299	-
Anticipo a proveedores	31.868.399	10.753.282	(31.868.399)	10.753.282	-	-	-	-	10.753.282
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>1.693.212.378</b>	<b>47.406.805</b>	<b>-</b>	<b>1.740.619.183</b>	<b>367.866.733</b>	<b>-</b>	<b>63.507.177</b>	<b>431.373.910</b>	<b>1.309.245.273</b>
<b>Activos intangibles</b>									
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	685.115.545	-	28.084.743	713.200.288	101.984.050
Mejoras	53.748.329	1.882.418	-	55.630.747	39.554.211	-	2.730.190	42.284.401	13.346.346
Software	8.769.191	1.164.141	-	9.933.332	7.983.575	-	866.283	8.849.858	1.083.474
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	6.672.044	-	542.603	7.214.647	-
<b>Total intangibles</b>	<b>884.916.505</b>	<b>3.046.559</b>	<b>-</b>	<b>887.963.064</b>	<b>739.325.375</b>	<b>-</b>	<b>32.223.819</b>	<b>771.549.194</b>	<b>116.413.870</b>

### 8.2 Depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022, ascendieron a \$ 48.132.669 (\$ 47.286.230 al 31 de enero de 2021). Dichas depreciaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por el período 1° de mayo de 2021 al 31 de enero de 2022, ascendieron a \$ 24.337.703 (\$ 24.127.262 al 31 de enero de 2021). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

## Nota 9 - Deudas comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	<u>31 de enero 2022</u>	<u>30 de abril 2021</u>
<b>Corriente</b>		
Proveedores de plaza	<u>35.453.400</u>	<u>32.355.596</u>

## Nota 10 - Deudas financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

		<u>31 de enero 2022</u>					
	<u>Importe total</u>	<u>Tasa</u>	<u>Menor</u>	<u>1 año a</u>	<u>Mayor a 3 años</u>	<u>Total</u>	
	<u>Moneda de origen</u>		<u>a 1 año</u>	<u>3 años</u>			
<b>Préstamos bancarios</b>							
Banco Itaú	UI	3.483.143	7,20%	9.374.683	8.593.459	-	17.968.141
Banco Itaú	US\$	699.510	Libor 180 d. + 3,5%	10.589.542	20.296.622	-	30.886.164
Banco Itaú - Ampliación II	UI	54.495.574	4,51%	33.298.200	77.158.279	170.664.390	281.120.869
Banco Itaú - Ampliación II	US\$	9.257.130	5,00%	46.962.889	152.481.972	209.294.463	408.739.324
Scotiabank	UI	4.818.154	7,20%	17.015.348	7.839.580	-	24.854.927
Scotiabank	US\$	668.451	Libor 180 d. + 3,5%	15.431.109	14.083.696	-	29.514.805
Banco República	UI	8.166.223	3,04%	10.003.143	32.123.137	-	42.126.279
Banco República	US\$	835.475	2,50%	8.663.700	28.225.876	-	36.889.576
Intereses a vencer	UI	(9.652.225)		(12.995.857)	(17.980.966)	(18.815.146)	(49.791.969)
Intereses a vencer	US\$	(1.444.392)		(17.267.253)	(25.060.995)	(21.447.424)	(63.775.672)
				<u>121.075.503</u>	<u>297.760.659</u>	<u>339.696.283</u>	<u>758.532.445</u>
<b>Documentos descontados</b>							
Banco Itaú	US\$	571.010	4,07%	16.322.513	8.889.878	-	25.212.391
				<u>16.322.513</u>	<u>8.889.878</u>	<u>-</u>	<u>25.212.391</u>
<b>Total de deudas financieras</b>				<b><u>137.398.016</u></b>	<b><u>306.650.537</u></b>	<b><u>339.696.283</u></b>	<b><u>783.744.836</u></b>
		<u>30 de abril 2021</u>					
	<u>Importe total</u>	<u>Tasa</u>	<u>Menor</u>	<u>1 año a</u>	<u>Mayor a</u>	<u>Total</u>	
	<u>Moneda de origen</u>		<u>a 1 año</u>	<u>3 años</u>	<u>3 años</u>		
<b>Préstamos bancarios</b>							
Banco Itaú	UI	4.846.081	7,20%	8.939.472	14.899.371	-	23.838.843
Banco Itaú	US\$	880.748	Libor 180 d. + 3,5%	10.521.416	21.042.831	7.014.284	38.578.531
Banco Itaú - Ampliación II	UI	60.195.876	4,50%	37.221.874	70.830.260	188.063.418	296.115.552
Banco Itaú - Ampliación II	US\$	10.068.340	5,00%	45.799.622	132.093.050	263.120.706	441.013.378
Scotiabank	UI	8.540.798	7,20%	24.346.803	17.667.090	-	42.013.893
Scotiabank	US\$	858.878	Libor 180 d. + 3,5%	10.795.108	20.356.545	6.468.916	37.620.569
Banco República	UI	9.554.974	3,04%	9.079.962	27.416.360	10.506.508	47.002.830
Banco República	US\$	975.302	2,500%	8.144.436	24.941.217	9.634.504	42.720.157
Intereses a vencer	UI	(11.953.519)		(14.699.979)	(20.770.426)	(23.331.345)	(58.801.750)
Intereses a vencer	US\$	(1.798.159)		(19.369.121)	(30.420.085)	(28.973.756)	(78.762.962)
				<u>120.779.593</u>	<u>278.056.213</u>	<u>432.503.235</u>	<u>831.339.041</u>
<b>Documentos descontados</b>							
Banco Itaú	US\$	912.798	4,07%	23.704.898	16.879.738	-	40.584.636
				<u>23.704.898</u>	<u>16.879.738</u>	<u>-</u>	<u>40.584.636</u>
<b>Total de deudas financieras</b>				<b><u>144.484.491</u></b>	<b><u>294.935.951</u></b>	<b><u>432.503.235</u></b>	<b><u>871.923.677</u></b>

Con fecha 26 de octubre de 2010 se firmó el contrato de financiamiento de la ampliación con Banco Itaú y Scotiabank por US\$ 10.650.000 o su equivalente en unidades indexadas. En dicho contrato se establecía que el repago del crédito se realizaría en 72 cuotas iguales mensuales y consecutivas equivalentes al 1/72 a partir del mes siguiente a la apertura de la ampliación o como máximo el 28 junio de 2012. Con fecha 31 de mayo de 2012 se modificó el plazo del pago de la primera cuota como máximo al 30 de noviembre de 2012. El monto final de los vales firmados con dichas instituciones financieras oportunamente fue de US\$ 6.200.000 y UI 38.694.984 más sus respectivos intereses.

Con fecha 28 de julio de 2014 se modificó la forma de pago del saldo a la fecha en 71 cuotas variables, comenzando la primera el 28 de julio y hasta la 35 serán de US\$ 21.527,78 y UI 134.357,59 y de la 36 a la 71 serán de US\$ 42.457,56 y UI 264.983,01 respectivamente.

De acuerdo con los términos contractuales de los préstamos detallados en los párrafos anteriores mantenidos con Itaú y Scotiabank, la Sociedad debe cumplir ciertas obligaciones relativas a presentación de información contable y financiera, cumplimiento del destino de los fondos prestados, no hipotecar ni preñar sin previa autorización, entre otras; así como mantener los siguientes coeficientes financieros:

- Deuda Financiera Total / EBITDA inferior a 2,50;
- Generación de Caja / Servicio de Deuda superior a 1,00.

Con el Banco de la República Oriental del Uruguay (“Banco República”) la Sociedad obtuvo una línea de crédito por US\$ 10.000.000 (utilizable en Dólares Estadounidenses y/o unidades indexadas), de los cuales se utilizaron oportunamente, US\$ 1.800.000 y UI 32.951.922 más sus respectivos intereses, pactándose el repago en 108 cuotas mensuales iguales y consecutivas. Posteriormente y hasta la fecha de la refinanciación que se detalla en el párrafo siguiente, se utilizaron US\$ 1.200.000 adicionales de la línea de crédito antes mencionada.

Con fecha 28 de enero de 2014 se refinanció la totalidad de la deuda mantenida con el Banco República a esa fecha por US\$ 2.750.146 y UI 29.348.004 pagadera en 98 cuotas mensuales y consecutivas de acuerdo al siguiente cronograma: los primeros 36 meses se pagará el 20% del capital; del mes 37 al mes 72 se pagará el 40% del capital y del mes 73 al final se pagará el 40% del capital, adicionando en todos los casos los intereses correspondientes.

Adicionalmente se utilizaron en febrero, marzo, abril y mayo de 2014, US\$ 400.000 en cuatro vales de US\$ 100.000 cada uno, pagaderos en 97, 96, 95 y 94 cuotas respectivamente.

Con fecha 30 de marzo de 2017 se refinanció la totalidad de la deuda mantenida con los bancos Itaú y Scotiabank por US\$ 1.571.527,62 y UI 9.808.103,30 pagadera en 87 cuotas mensuales y consecutivas de US\$ 18.064 y pagadera en 75 cuotas mensuales y consecutivas de UI 130.775 adicionando en todos los casos los intereses correspondientes. La tasa de interés para la deuda en dólares pasa a ser de 3,50% + Libor a 180 días y la de UI pasa a 7,2% efectiva anual.

Con fecha 20 de julio de 2018 la Sociedad obtuvo una línea de crédito para financiar la nueva ampliación por US\$ 9.000.000 (utilizable en Dólares Estadounidenses y/o unidades indexadas). Con fecha 28 de agosto de 2019 la Sociedad obtuvo una modificación de dicha línea incrementándose el monto máximo del crédito a US\$ 12.000.000 (utilizable en Dólares Estadounidenses y/o unidades indexadas), de los cuales se utilizaron oportunamente, US\$ 6.800.000 y UI 63.756.451 más sus respectivos intereses. Se pactó el repago en 114 cuotas mensuales iguales y consecutivas, pagaderas a partir del 15 de diciembre de 2020 (fecha de vencimiento de los desembolsos).

Con fecha 29 de diciembre de 2020 se refinanció la totalidad de la deuda mantenida con el Banco República a esa fecha por US\$ 979.759 y U.I. 9.494.080 pagadera en 48 cuotas mensuales y consecutivas a una tasa de 2,5% y 3,04% respectivamente.

Con fecha 26 de enero de 2021 se obtuvo una nueva línea de crédito por US\$ 3.000.000 equivalentes al momento de la firma de \$ 126.834.000 pagadero en 60 cuotas mensuales, a una tasa de 3,45% para cancelar la deuda a corto plazo que se mantenía con el banco a la fecha.

De acuerdo con los términos contractuales del préstamo detallado en el párrafo anterior mantenido con el Banco Itaú, la Sociedad debe cumplir ciertas obligaciones relativas a la presentación de información contable

y financiera, cumplimiento del destino de los fondos prestados, no hipotecar ni preñar sin previa autorización, entre otras; así como mantener los siguientes coeficientes financieros:

- Deuda Financiera Total / EBITDA inferior a 2,50.
- Generación de Caja / Servicio de Deuda superior a 1,20.

Con fecha 4 de mayo de 2020 se firmó un vale con el Banco Itaú por US\$ 169.903 pagadero en 17 cuotas mensuales y consecutivas de US\$ 9.994, a una tasa de 4,07%.

Con fecha 17 de julio de 2020 se firmó un vale con el Scotiabank por U.I. 6.005.000 equivalentes al momento de la firma a \$ 28.000.000 pagadero en 24 cuotas mensuales, a una tasa de 4,25% para cancelar el sobregiro acordado mientras el Centro Comercial estuvo cerrado.

Ante la imposibilidad de cumplir por parte de la Sociedad las relaciones técnicas detalladas anteriormente al 30 de abril de 2021, principalmente por el impacto de la pandemia Covid-19 en sus operaciones, la Sociedad recibió una dispensa (“waiver”) por parte del Scotiabank con fecha 21 de abril de 2021 y del Banco Itaú con fecha 29 de abril de 2021, donde se establece que por dicho incumplimiento no se harán exigibles las deudas en forma anticipada. A su vez, se acordó con el banco Itaú, Scotiabank y Banco República, diferir el vencimiento de las cuotas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2020 para pagar a partir del último vencimiento acordado de cada préstamo.

El valor contable del pasivo financiero de largo plazo al 30 de abril de 2021 no difiere significativamente de su valor razonable.

La evolución de las deudas financieras del ejercicio es la siguiente:

	<b>31 de enero de 2022</b>		
	<b>Préstamos bancarios</b>	<b>Leasing</b>	<b>Total</b>
Saldos al inicio	871.923.677	-	871.923.677
Ingreso por nuevas deudas financieras	-	-	-
Gastos por intereses	28.762.018	-	28.762.018
Pagos de deudas financieras	(81.749.541)	-	(81.749.541)
Pagos de intereses	(25.582.206)	-	(25.582.206)
Diferencia de cambio o resultado por tenencia	(9.609.112)	-	(9.609.112)
Saldos al cierre	783.744.836	-	783.744.836
	<b>31 de enero de 2021</b>		
	<b>Préstamos bancarios</b>	<b>Leasing</b>	<b>Total</b>
Saldos al inicio	904.916.120	78.598	904.994.718
Ingreso por nuevas deudas financieras	180.638.772	-	180.638.772
Gastos por intereses	33.600.393	503	33.600.896
Pagos de deudas financieras	(177.974.522)	(77.536)	(178.052.058)
Pagos de intereses	(33.487.884)	(503)	(33.488.387)
Diferencia de cambio o resultado por tenencia	(13.069.047)	(1.062)	(13.070.109)
Saldos al cierre	894.623.832	-	894.623.832

## Nota 11 - Deudas diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	<b>31 de enero 2022</b>	<b>30 de abril 2021</b>
<b>Corriente</b>		
Retribuciones al personal y cargas sociales	9.669.719	11.691.806
Acreedores por construcción de propiedades, planta y equipo	121.087.694	118.933.076
Otras deudas	9.030.374	12.180.210
	<b>139.787.787</b>	<b>142.805.092</b>

## Nota 12 - Ingresos de actividades ordinarias

### 12.1 Fuente de ingresos

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias es el siguiente:

	<b>31 de enero 2022</b>	<b>31 de enero 2021</b>
Ingresos por arrendamientos	332.947.332	207.777.258
Ingresos por servicios y otros	43.798.851	36.892.219
Ingresos por derechos de admisión	43.301.355	18.745.375
	<b>420.047.538</b>	<b>263.414.852</b>

### 12.2 Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias

En la siguiente tabla se desagregaron los ingresos por principales servicios y por el momento en que los ingresos son reconocidos. La tabla incluye además una reconciliación de los ingresos desagregados con los segmentos reportados por la Sociedad.

	<b>Terminal</b>		<b>Centro Comercial</b>		<b>Total</b>	
	<b>31 de enero 2022</b>	<b>31 de enero 2021</b>	<b>31 de enero 2022</b>	<b>31 de enero 2021</b>	<b>31 de enero 2022</b>	<b>31 de enero 2021</b>
<b>Principales Servicios</b>						
Toques	35.810.178	27.320.076	-	-	35.810.178	27.320.076
Parking	2.505.679	1.468.310	3.605.733	2.112.933	6.111.412	3.581.243
Derechos de admisión	-	-	43.301.355	18.745.375	43.301.355	18.745.375
Otros	227.823	-	1.649.438	5.990.900	1.877.261	5.990.900
	<b>38.543.680</b>	<b>28.788.386</b>	<b>48.556.526</b>	<b>26.849.208</b>	<b>87.100.206</b>	<b>55.637.594</b>
<b>Momento del reconocimiento</b>						
Transferidos en un momento del tiempo	38.543.680	28.788.386	48.556.526	26.849.208	87.100.206	55.637.594
<b>Arrendamientos</b>	<b>56.856.044</b>	<b>60.804.810</b>	<b>276.091.288</b>	<b>146.972.448</b>	<b>332.947.332</b>	<b>207.777.258</b>
<b>Total de Ingresos</b>	<b>95.399.724</b>	<b>89.593.196</b>	<b>324.647.814</b>	<b>173.821.656</b>	<b>420.047.538</b>	<b>263.414.852</b>

### Nota 13 - Gastos por naturaleza

El detalle de los gastos por naturaleza es el siguiente:

	<b>Nota</b>	<b>31 de enero 2022</b>	<b>31 de enero 2021</b>
Limpieza		3.911.169	4.004.917
Seguridad		6.669.018	7.156.108
Retribuciones y cargas sociales		20.140.267	18.989.203
Costos asumidos		56.192.702	52.654.034
Publicidad		425.375	736.241
Mantenimiento		11.372.420	8.965.571
Honorarios		21.802.034	16.213.831
Iva costos		6.006.351	3.583.390
Depreciaciones y amortizaciones	8	72.470.372	71.413.493
Pérdida por deterioro de créditos por ventas	6	7.448.330	2.846.982
Costos de comercialización		4.981.252	-
Otros		2.670.115	4.886.942
<b>Total costo de los servicios prestados, gastos de administración y ventas</b>		<b>214.089.405</b>	<b>191.450.711</b>

### Nota 14 - Partes relacionadas

#### Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave son las siguientes:

	<b>31 de enero 2022</b>	<b>31 de enero 2021</b>
Retribuciones a corto plazo	42.288.647	31.480.717

### Nota 15 - Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la administración de la tasa esperada promedio ponderada de impuesto a las ganancias para el año completo aplicada al resultado antes de impuesto del período intermedio. La tasa tributaria efectiva de la Sociedad respecto de operaciones continuas para el período de seis meses terminado el 31 de enero de 2022 fue estimada en 3% (6% para el período de seis meses terminado el 31 de enero de 2021).

La Sociedad ha obtenido la promoción como Proyecto de Inversión por obra de ampliación del Complejo por UI 113.633.347, según Resolución del 23 de diciembre de 2020, lo que le permitirá exoneraciones fiscales por las importaciones, un crédito por Impuesto al Valor Agregado por hasta un monto imponible de UI 103.806.895 y exoneración del pago del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por UI 22.726.669 equivalente a 20 % de la inversión elegible que será aplicado por un plazo de 3 años a partir del ejercicio comprendido entre el 1° de mayo de 2018 y el 30 de abril de 2021.

El 28 de abril de 2021 se presentó un nuevo proyecto de inversión para mejoras edilicias, de acuerdo al régimen establecido por el decreto 268/020, por un monto de inversión de UI 21.592.065 del que se estima un beneficio de exoneración de IRAE del 39 % para usar en 6 años con beneficios incrementales del 50% adicional para lo invertido en entre el 1 de mayo de 2020 y 31 de marzo de 2021 y del 30% para lo invertido entre el 1 de abril de 2021 y el 30 de setiembre de 2021.

## **Nota 16 - Patrimonio**

### **Aportes de propietarios**

Los Aportes de propietarios se compone del Capital integrado, las Primas de emisión y por los Ajustes de capital que corresponden a las Reexpresiones contables.

Los Aportes de propietarios al 31 de enero de 2022 asciende a \$ 12.816.000 y está representado por 12.816.000 acciones ordinarias escriturales de \$ 1 cada una. Los tenedores de acciones ordinarias tienen derecho a recibir dividendos tal como se declaren oportunamente, y tienen derecho a un voto por acción.

La siguiente es la evolución de las acciones integradas:

	<b>31 de enero 2022</b>	<b>30 de abril 2021</b>
	<b>Acciones ordinarias</b>	<b>Acciones ordinarias</b>
Acciones en circulación al inicio	12.816.000	12.816.000
Emisión efectivo	-	-
Emisión dividendos	-	-
Acciones en circulación al final	<u>12.816.000</u>	<u>12.816.000</u>

El 6 de noviembre de 2018 la Auditoría Interna de la Nación aprobó la modificación del estatuto para pasar las acciones a escriturales, se inscribió en el Registro Público General de Comercio y en marzo de 2019 se realizó el canje de acciones, siendo la entidad registrante y el agente de pago la Bolsa de Valores de Montevideo.

### **Dividendos**

Con fecha 10 de setiembre de 2020 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 5.430.000 equivalentes a \$ 25.485.162, pagaderos U.I. 2.715.000 el 20 de setiembre de 2020 y U.I. 2.715.000 el 9 de diciembre de 2020.

Con fecha 8 de diciembre de 2020 el Directorio resolvió distribuir dividendos de forma anticipada por U.I. 1.786.392 equivalentes a \$ 8.530.200, pagaderos a partir del 9 de diciembre de 2020.

Con fecha 9 de marzo de 2021 el Directorio resolvió distribuir dividendos de forma anticipada por U.I. 4.470.377 equivalentes a \$ 21.728.268, pagaderos a partir del 10 de marzo de 2021.

Con fecha 3 de junio de 2021 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por U.I. 4.415.332 equivalentes a \$ 21.867.373, pagaderos el 10 de junio de 2021.

Con fecha 18 de agosto de 2021 la Asamblea General de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 8.740.000 equivalentes a \$ 43.838.092, pagaderos U.I. 4.370.000 el 20 de setiembre de 2021 y U.I. 4.370.000 el 15 de noviembre de 2021.

### **Reservas**

El saldo de Reservas se compone de la Reserva legal y las Reexpresiones contables.

La reserva legal es un fondo de reserva creado en cumplimiento del artículo 93 de la Ley 16.060 de sociedades comerciales, el cual dispone destinar no menos del 5% de las utilidades netas que arroje el Estado de Resultados del ejercicio para la formación de la referida reserva, hasta alcanzar un 20% del capital integrado. Al 31 de enero de 2022 y 30 de abril de 2021 la misma asciende a \$ 2.563.200.

## **Nota 17 - Resultado por acción**

### **Ganancia /(pérdida) básica y diluida por acción**

El cálculo de la ganancia básica por acción al 31 de enero de 2022 está basado en el resultado neto atribuible a los accionistas y el promedio ponderado de la cantidad de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

La ganancia /(pérdida) básica por acción al 31 de enero de 2022 asciende a \$ 13,90.

La ganancia/(pérdida) básica por acción al 31 enero de 2021 asciende a \$ 3,44.

La ganancia /(pérdida) diluida por acción al 31 de enero de 2022 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 13,90.

La ganancia/(pérdida) diluida por acción al 31 enero de 2021 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 3,44.

## **Nota 18 - Activos afectados en garantía (cesión de activos)**

En garantía del pago de las cuotas de los vales firmados con el Banco Itaú, Scotiabank y Banco República fueron cedidas cobranzas de arrendamientos mínimos y porcentuales hasta el monto que cubre dichas cuotas mensuales.

## **Nota 19 - Hechos relevantes**

### **Impacto del virus Covid-19 en la Sociedad**

Por efectos de la pandemia de Covid-19, el Centro Comercial estuvo cerrado desde el 18 de marzo de 2020 al 9 el junio de 2020. Durante dicho período, los contratos de arrendamiento del Centro Comercial quedaron suspendidos por lo cual, no fue posible para la Sociedad percibir ingresos por arrendamiento. Se les facturó gastos comunes del orden del 34% del de un mes normal.

A partir de la reapertura del Centro Comercial, el 9 de junio de 2020, se aplicaron condiciones comerciales diferentes a las previstas en los contratos como forma de minimizar los impactos en los costos de los comercios ante la caída de los volúmenes de ventas.

En relación a la Terminal de Ómnibus, la facturación de toques se vio afectada con el cierre de fronteras a fines de marzo de 2020 hasta la fecha debido a que dejaron de operar los servicios internacionales, y desde el 21 de diciembre de 2020 por la medida de reducción de aforos en los coches para servicios domésticos dispuesta por el MTOP. Mientras duraron las medidas, a las empresas de transporte se les facturó el 100% de precio de uso de andén por los servicios sin acoplado y para los servicios que salieron con acoplados se les facturó el primer coche al 100% y los restantes con un descuento que surge de aplicar una reducción del 50% menos la incidencia de los costos extraordinarios de seguridad con motivo de la medida distribuidos por la totalidad de servicios realizados en el período.

Los arrendamientos de boleterías se reducen de acuerdo con el porcentaje de caída de los toques. Ese descuento tiene un componente del 30% asociado al pago en fecha. Esa reducción estará vigente en porcentaje variable, hasta que la reducción de toques comparada con el mismo mes del año previo sea inferior al 20%. Se realizó un descuento del 25% en el arrendamiento de los locales de encomiendas durante abril, mayo y junio 2020.

Debido a la situación sanitaria y por la caída en la actividad se hizo uso del seguro de desempleo para parte de los trabajadores. Asimismo, se redujeron las horas de seguridad y limpieza al mínimo y se acordaron condiciones comerciales de excepción con los proveedores.

Como se menciona en la Nota 10 a los presentes estados financieros, la Sociedad ha reestructurado sus deudas financieras obteniendo una refinanciación o reperfilamiento de sus vencimientos, así como la obtención de una dispensa (“waiver”) al 30 de abril de 2021 por parte de sus principales acreedores debido a la imposibilidad de cumplir las relaciones técnicas acordadas.

Estas situaciones mencionadas anteriormente han impactado en la generación de ingresos por parte de la Sociedad, reduciendo los resultados alcanzados en el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2021.

De todas formas, se ha producido una recuperación gradual del negocio, principalmente a partir del mes de mayo de 2021, viéndose un incremento en los ingresos del Centro Comercial, alcanzándose un 100% de ocupación de los locales y valores de ingresos cercanos a valores prepandemia. En relación con la Terminal de Ómnibus, si bien se ha experimentado un incremento en la cantidad de toques se continúa a valores sensiblemente menores a prepandemia.

## **Nota 20 - Hechos posteriores**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no existen hechos posteriores que puedan afectar los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2021.

— · —