



AREAFLIN SA

PARQUE EÓLICO VALENTINES



INFORME AL 30 DE JUNIO DE 2022

PROYECTOS EÓLICOS – UTE

Contenido

1	Resumen ejecutivo	2
2	Operación y Mantenimiento del parque.....	5
3	Gestión medioambiental.....	6
4	Gestión social – Salud y Seguridad Ocupacional	6
5	Ejecución financiera del Proyecto.....	7
6	Ejecución financiera de la Operación y Mantenimiento.....	9
7	Facturación de energía.....	10
8	Asambleas y distribución de fondos a los accionistas	13
9	Relacionamiento con la comunidad	15
10	Anexo 1 – Flujo de Fondos Actualizado	17

PARQUE EOLICO VALENTINES

1 [Resumen ejecutivo](#)

El presente documento contiene información actualizada al 30 de junio de 2022, en relación al parque eólico Valentines.

El 30 de abril de 2022 se completó el quinto año de operación del parque. En dicho período la disponibilidad ascendió a 96,04%, por lo cual la Contratista no alcanzó el mínimo garantizado contractualmente de 97%, lo que determinó la aplicación de una penalidad por indisponibilidad por el monto de USD 201.179,29.

En relación a la ejecución financiera de los flujos operativos, el desempeño de Areaflin SA ha estado alineado a las previsiones incluidas en el modelo financiero, ejecutándose gastos por un monto inferior al presupuestado para el período.

Conforme a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas (AGOA) celebrada el 27 de abril de 2022, el 9 de junio de 2022, se realizó la quinta distribución de utilidades de la sociedad por un monto total de USD 3.318.041,86, que representó para cada inversor un monto de 9,07% sobre el capital integrado de la Sociedad.

La producción del parque en el año móvil julio 2021 – junio 2022 se ubicó 17,5% por debajo de la estimación inicial realizada en etapa de proyecto en P50 y un 9,4% por debajo de la nueva estimación en P50 presentada por G-Advisory en el informe de fecha 23 de julio de 2020.

Antecedentes

En relación al proyecto eólico Valentines, conforme a lo establecido en el contrato de construcción llave en mano firmado entre Areaflin SA (la Contratante) y Gamesa Eólica SL y Gamesa Uruguay SRL, actualmente Siemens Gamesa Renewable Energy - SGRE (la Contratista), el 12 de mayo de 2015 se procedió a dar la Notificación de Comienzo de Suministro, entrando en vigor las obligaciones contractuales para ambas partes, entre las cuales se establecía el plazo de construcción del parque eólico.

Gamesa (SGRE) comenzó efectivamente la construcción en sitio el 3 de setiembre de 2015.

El 5 de enero de 2017 el parque obtuvo el Acta de Habilitación Final que habilitó a la sociedad a poder facturar la totalidad de la energía disponible al 100% del precio indicado en el contrato de compraventa de energía (Precio 2017: USD 65,67 por MWh, 2018: USD 67,05 por MWh, 2019: USD 68,19 por MWh, 2020: USD 68,53 por MWh, 2021: USD 67,32 por MWh y 2022: USD 72,16 por MWh). Desde dicha fecha comienzan a computarse los 20 años del contrato de compra venta de energía, firmado entre UTE y Areaflin SA.

Por su parte con fecha 27 de enero de 2017 Areaflin SA emitió a Gamesa (SGRE) el certificado de Recepción provisional del parque, documento que implica la culminación de la etapa de construcción. En dicha instancia se acordó una lista de tareas pendientes menores, valuada al 150% del valor cada ítem y por tal concepto, de acuerdo a lo establecido en el contrato de construcción llave en mano, la Contratista, constituyó garantías por un monto total de USD 2.746.500. La Contratista completó casi la totalidad de dichos pendientes, lo que determinó la reducción de los avales bancarios, manteniéndose hasta la fecha un único pendiente relativo a eventos electroestáticos para cuya solución Gamesa ha implementado diferentes soluciones que aún no cuentan con conformidad por parte de la Contratante y para cuyo objeto se posee una garantía bancaria por USD 1.000.000.

Teniendo en cuenta que la Recepción Provisional del Suministro se realizó con posterioridad a la fecha comprometida contractualmente por la contratista, de conformidad a lo establecido en el contrato de construcción llave en mano, se aplicaron a Gamesa penalidades por atraso por un total de USD 7.317.725,49 (USD 10.500.000 menos la energía generada) que permitieron a la sociedad compensar el desfase de los flujos financieros respecto a los fondos previstos para el proyecto.

Contractualmente a los dos años de emitido el certificado de Recepción Provisional del parque se otorgaría a la contratista que construyó el parque, la Recepción Definitiva, siempre y cuando no existieran pendientes de obra a resolver. Este período se cumplió el 30 de abril de 2019, pero al existir pendientes, no se concedió la Recepción Definitiva por lo cual hasta la fecha el parque se encuentra aún dentro del período de garantía otorgado por Gamesa. Estas obligaciones se encuentran respaldadas por las siguientes garantías constituidas por la contratista:

- Garantía corporativa emitida por Gamesa Eólica Sociedad Anónima (GESA) por todas las obligaciones del contrato, vigente hasta la Recepción Definitiva del parque.

- Garantía de suministro – USD 15.314.715,40 – garantía bancaria, vencimiento actual 31.12.2022 (prorrogable hasta la Recepción Definitiva).
- Garantía Eventos Electroestáticos - USD 1:000.000 – garantía bancaria, vencimiento actual 31.12.2022 (prorrogable hasta la solución del tema).

El 1º de mayo de 2017 se inició el período de operación y mantenimiento del parque, por lo cual entraron en vigencia todos los derechos y obligaciones establecidas en el contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento firmado entre Areaflin SA y Gamesa. Este contrato tiene un plazo de ejecución de 15 años, previendo revisión de cumplimiento cada 5 años, que le permiten a la contratante Areaflin SA, rescindir en dichas instancias si entiende que el desempeño de la contratista no es el adecuado.

El 25 de setiembre de 2017 culminó satisfactoriamente la prueba de curva de potencia, uno de los requisitos técnicos necesarios para validar la producción de los aerogeneradores que tiene por objetivo certificar que los equipos generan la energía que garantizó el contratista en su oferta para la contratación.

Respecto a la ejecución financiera del contrato de construcción llave en mano, debe señalarse que se desarrolló de acuerdo a las previsiones presupuestales iniciales, presentando desviaciones mínimas que fueron cubiertas por la contingencia prevista en los flujos del proyecto.

En lo que respecta a la financiación del parque, con fecha 22 de diciembre de 2016 se realizó la emisión de acciones en el mercado de valores por un total de USD 52.335.692. El capital se compone en un 20% por acciones ordinarias escriturales clase A, propiedad de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE) y el restante 80% acciones preferidas escriturales clase B, que se emitieron a partir de una subasta pública realizada en el mercado de valores a través de la Bolsa de Valores de Montevideo con participación de la Bolsa Electrónica de Valores Sociedad Anónima. Como resultado del proceso de colocación de las acciones clase B, que contó con la distribución a través de una Red de Pagos de alcance nacional, la exitosa emisión logró la participación de aproximadamente 10.000 accionistas que conformaron su paquete accionario que desde dicha fecha hasta la actualidad cotiza en bolsa.

Con fecha 15 de marzo de 2017 se firmó el contrato de financiamiento entre Areaflin SA y la Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest), que luego de cumplidas las condiciones precedentes establecidas en dicho contrato, permitió a la sociedad desembolsar el monto de USD 119.817.463,28 que se destinó a cancelar préstamos puentes obtenidos de la banca local para atender los costos de la construcción del parque y otros costos administrativos y de gestión. El financiamiento tiene un plazo de pago de 18 años y comenzó a amortizarse en mayo de 2017.

2 Operación y Mantenimiento del parque

Desde el 1ro. de mayo de 2017 entró en vigencia el Contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento del parque que está a cargo de Siemens Gamesa Renewable Energy Eólica S.L. Unipersonal (antes Gamesa Eólica, S.L. Unipersonal) y Siemens Gamesa Renewable Energy S.R.L. (antes Gamesa Uruguay SRL).

De acuerdo a la oferta de Gamesa reflejado en los términos contractuales el costo de la operación y mantenimiento de los aerogeneradores por los 2 primeros años estaba incluido en el costo de la inversión inicial, debiendo la sociedad, durante ese período, abonar únicamente el costo del mantenimiento de la obra civil, obra eléctrica y otros servicios generales (limpieza, seguridad y vigilancia, scada). Desde el 1° de mayo de 2019 comenzaron a devengarse conjuntamente con los costos de operación y mantenimiento de obra civil, obra eléctrica y otros servicios generales, los honorarios por operación y mantenimiento de los aerogeneradores.

A finales del año 2020, se firmó el Acuerdo Transaccional mediante el cual se cerraron las diferencias del período mayo 2017 – abril 2020, determinando el monto a pagar de acuerdo a los servicios efectivamente prestados por la Contratista en el mencionado período. En diciembre de 2020 se efectuaron los pagos correspondientes.

Es preciso informar que conforme a lo que establece la cláusula séptima el Acuerdo Transaccional firmado en diciembre de 2020, respecto a los honorarios desde mayo 2020 en adelante, se pagaron los montos no discutidos entre las partes, quedando para eventualmente revisar a posteriori, las diferencias que la contratista y la contratante entiendan pertinente reconsiderar. En ese marco, en febrero 2021 se pagaron honorarios por el período junio – diciembre 2020 por un total de USD 1.081.981,11.

Luego de alcanzado el Acuerdo Transaccional y acordados los criterios referentes al cumplimiento de los servicios involucrados en el Contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento, se han realizado los pagos correspondientes a los servicios efectivamente cumplidos por la contratista, sin inconvenientes.

El parque eólico cumplió su quinto año de operación el 1º de mayo de 2022, instancia en la cual, de acuerdo a contrato, se calculó la disponibilidad del parque, la que ascendió a 96,04%, situándose por debajo del 97% garantizado por el Contratista para ese período, lo que ameritó la aplicación de penalidad por indisponibilidad por la suma de USD 201.179,29.

3 Gestión medioambiental

El 15 de junio de 2017 se obtuvo la Autorización Ambiental de Operación del parque.

De acuerdo a lo establecido en la autorización antes mencionada, en junio de cada año se presenta a la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiente (DINACEA, antes DINAMA), un informe de cumplimiento anual que a la fecha no ha ameritado observaciones.

El 31 de marzo de 2020 se presentó, conforme a lo establecido en la AAO, la solicitud de renovación de dicha Autorización Ambiental de Operación.

El 12 de enero del 2021 se obtuvo la renovación correspondiente por un período de 3 tres años, salvo que se introduzcan modificaciones, reformas o ampliaciones significativas, en cuyo caso deberá solicitarse con suficiente antelación al vencimiento de la AAO concedida. Conforme a lo que establece la normativa de DINACEA con la renovación de la AAO, debe constituirse una Garantía para Recomposición Ambiental, a cuyos efectos se presentó una propuesta de póliza de seguro a emitir, la cual está a estudio de dicha Dirección.

En enero de 2018 se procedió a la contratación de la consultora LKSur para realizar el monitoreo de aves y murciélagos según requerimientos de la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiente (DINACEA, antes DINAMA) y de los financiadores del parque (BID Invest). Este monitoreo se realizó por un período inicial de 3 años para medir el impacto del parque en la fauna del lugar.

El 21 de julio se recibió el informe final del primer trienio por parte de la consultora. Con fecha 16 de junio de 2022 se presentó ante DINACEA un Plan de Monitoreo de Aves y Murciélagos, atendiendo a las recomendaciones presentadas por los especialistas de LKSur en dicho informe.

Paralelamente, de forma continua se realizan inspecciones y monitoreos del cumplimiento de la normativa medioambiental y se van comunicando a los contratistas las observaciones que correspondan.

4 Gestión social – Salud y Seguridad Ocupacional

Areaflin SA, a través del equipo Gestor de UTE, cuenta con un pool de profesionales comprometidos y enfocados en analizar, identificar y evaluar con ética y responsabilidad los riesgos laborales, así como también realizar el seguimiento de las condiciones de trabajo de todas las personas que realizar tareas en el Parque Eólico.

En ese marco, todos los trabajadores deberán conocer el Plan de Seguridad y Salud, Plan de Emergencia y Evacuación y Plan de Gestión Ambiental específico del parque, así como deberán conocer la Evaluación de Riesgos que aplica a los trabajos que se realizan.

Por su parte, los visitantes que ingresen al parque recibirán una inducción, donde se indican las principales medidas de salud, seguridad y medio ambiente.

A continuación se resume la información en materia de salud y seguridad ocupacional, del período:

Año 2022	Horas trabajadas	SIN DAÑOS A LA SALUD		CON DAÑOS A LA SALUD			
		Cuasi-accidentes	Daños materiales	Primeros Auxilios	Trat. Médico	Accidente de Trabajo	Días Perdidos
ENERO	1.638	0	0	0	0	0	0
FEBRERO	1.093	0	0	0	0	0	0
MARZO	3.512	0	0	0	0	0	0
ABRIL	3.174	0	0	0	0	0	0
MAYO	1.759	0	0	0	0	0	0
JUNIO	1.989	0	0	0	0	0	0
JULIO							
AGOSTO							
SEPTIEMBRE							
OCTUBRE							
NOVIEMBRE							
DICIEMBRE							
ACUMULADO	12.733	0	0	0	0	0	0

Como puede observarse, a la fecha del informe no ocurrieron incidentes con lesión ni sin lesión.

5 [Ejecución financiera del Proyecto](#)

A continuación, se presenta el presupuesto del proyecto de Construcción Llave en Mano del parque eólico Valentines y los costos incurridos hasta el cierre de la etapa de construcción. Se incluyen movimientos posteriores que correspondían a dicha etapa.

CONSTRUCCIÓN				
Concepto	Pagos acumulados al 30.04.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Obra civil (Presupuesto N° 2, 6 y 7)		22.889.000		
Aerogeneradores (Presupuesto N° 1 y 8)		114.687.000		
Obra eléctrica y comunicaciones (Presupuesto N° 3, 4 y 5)	144.810.942	15.571.154	1.340.000	
Órdenes de cambio, IVA y otros		321.513		321.513
Penalidades atraso construcción		-7.317.725		-7.317.725
Subtotal proyecto	144.810.942	146.150.942	1.340.000	(6.996.212)

CARGAS SOCIALES				
Concepto	Pagos acumulados al 30.04.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Cargas sociales (Pesos Uruguayos)	66.444.826	88.798.154	22.353.328	
Ajustes de precios según contrato (\$)				
Subtotal USD equivalentes	2.559.082	3.948.515	1.389.433	-
Total Contrato Llave en Mano	147.370.024	150.099.457	2.729.433	-

OTROS CONCEPTOS				
Concepto	Pagos acumulados al 30.04.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Arrendamientos	20.292	242.404	222.111	
Costos monitoreo financiamiento	-	18.000	18.000	
Costos asesores legales BID	163.285	1.573.512	260.309	
Costos asociados al financiamiento	28.878			
Costos estructuración sociedad anónima	294.992			
Costos sociedad anónima	73.673			
Costo de gestión	732.000			
Gastos bancarios	8.663			
Auditoría Contable	11.712			
Contingencias		4.892.885	3.746.840	
Tributos e impuestos	1.146.045			
Subtotal otros costos	2.479.540	6.726.801	4.247.261	-

SERVICIO DE DEUDA				
Concepto	Pagos acumulados al 30.04.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Comisión Compromiso		150.002	150.002	
Up front fee	2.161.087	2.164.316	3.229	
Fondeo cuenta reserva	5.100.000	5.294.207	194.207	
Otros costos del financiamiento				-
Intereses durante la construcción	-	-	-	-
Amortizaciones				-
Subtotal	7.261.087,10	7.608.525,24	347.438,14	0,00

Total	157.110.651	164.434.783	7.324.132	(6.996.212)
--------------	--------------------	--------------------	------------------	--------------------

Como puede observarse, la ejecución financiera del proyecto se desarrolló dentro del presupuesto establecido, presentando algunos desvíos mínimos relativos básicamente a tasas y tributos derivados de conceptos que no recibieron la exoneración tributaria o que se presentaron por el solapamiento de producción en modo prueba durante el período de construcción, que no fueron considerados en el modelo financiero en la etapa de construcción. Asimismo, existieron órdenes de cambio y otros costos adicionales no incluidos en el contrato original. Todos estos conceptos se atendieron perfectamente con el monto destinado a contingencias.

Otro aspecto a destacar son las penalidades aplicadas a la contratista de acuerdo a lo establecido en el contrato de construcción llave en mano, en virtud del atraso en la construcción que provocó la

generación de costos adicionales y desfasajes en los ingresos previstos en la sociedad, por lo cual el flujo del proyecto ha quedado ampliamente compensado.

6 Ejecución financiera de la Operación y Mantenimiento

Como se indicara en el punto 3, desde el 1º. de mayo de 2017 el parque eólico se encuentra en fase de operación y mantenimiento.

Desde dicha fecha coexistieron en el parque actividades de construcción tendientes a completar las tareas pendientes definidas al emitir el certificado de Recepción Provisional del parque y las tareas de la etapa de operación y mantenimiento.

Respecto a la ejecución financiera de esta etapa, presentamos a continuación un resumen de los costos incurridos en el período 01.01.2022 – 30.06.2022 y su comparación con los gastos previstos en el modelo financiero:

		<u>Presupuesto 2022</u>	<u>Acumulado al 30.06.2022</u>	<u>Saldo</u>	<u>% de ejecución</u>
O&M	USD	2.560.680,62	692.755,02	1.867.925,60	27,1%
Limpieza de palas	USD	-	-	-	N/A
Administración UTE	USD	150.000,00	75.000,00	75.000,00	50,0%
Arrendamientos	USD	199.284,53	19.842,55	179.441,98	10,0%
Seguro	USD	267.286,46	-	267.286,46	0,0%
Tasa Control URSEA	USD	39.620,79	16.605,84	23.014,95	41,9%
Tasa DNC	USD	53.657,07	6.625,23	47.031,84	12,3%
Monitoreo IIC	USD	48.500,00	20.447,17	28.052,83	42,2%
Costos de la sociedad anónima	USD	364.182,13	75.687,51	288.494,62	20,8%
Total Costos Operativos	USD	3.683.211,59	906.963,32	2.776.248,28	24,6%
Amortización deuda	USD	5.254.998,53	2.772.771,52	2.482.227,02	52,8%
Intereses préstamo	USD	4.790.620,67	2.227.725,75	2.562.894,92	46,5%
Otros costos financiamiento	USD	-	-	-	-
Cuenta reserva deuda	USD	-	-	-	-
Total Servicio de deuda	USD	10.045.619,20	5.000.497,27	5.045.121,94	49,8%
Impuesto a la Renta	USD	-	2.376,01	(2.376,01)	N/A
Impuesto al Patrimonio	USD	-	-	-	-
Total tributos	USD	-	2.376,01	(2.376,01)	N/A
Total	USD	13.728.830,79	5.909.836,59	7.818.994,21	43,0%

Como puede apreciarse la ejecución financiera del parque está alineada con el presupuesto elaborado para el año 2021.

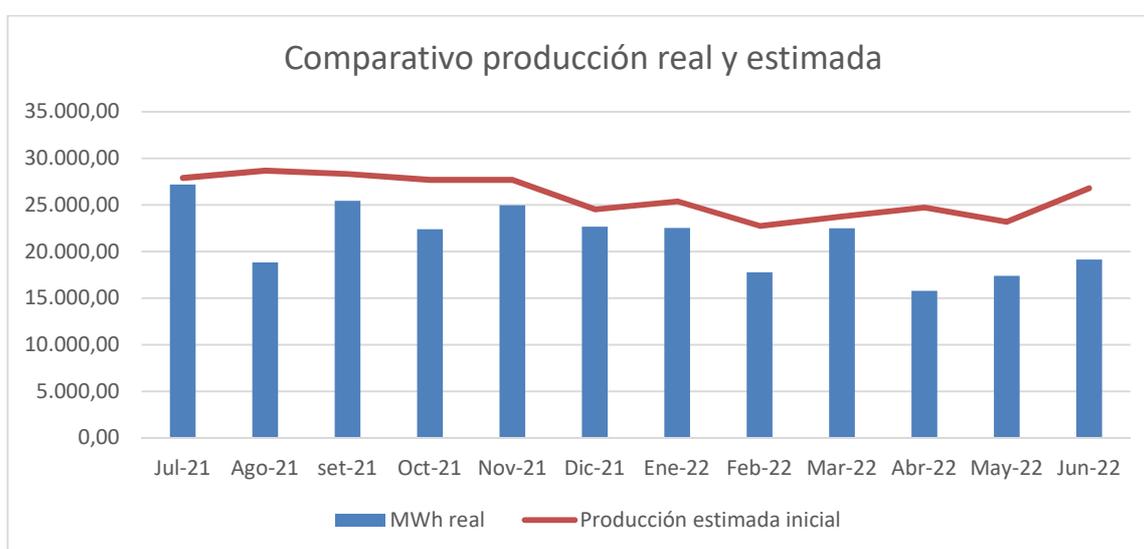
La variación expuesta en el rubro impuestos se debe pago del anticipo de impuestos mensuales que no quedaron cubiertos con la aplicación de certificado de crédito disponible.

Por su parte, para el caso del rubro de O&M, luego de alcanzado el Acuerdo Transaccional y acordados los criterios referentes al cumplimiento de los servicios involucrados en el Contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento, a la fecha del informe se han realizado los pagos correspondientes a los servicios efectivamente cumplidos por la contratista, sin inconvenientes.

7 Facturación de energía

Se presenta a continuación un resumen de la facturación de Areaflin SA durante el período julio 2021 – junio 2022 y un gráfico de la misma, en comparación con las proyecciones previas, incluidas en el modelo de negocio, determinadas antes de la instalación del parque.

Mes de producción	MWh real	Subtotal USD	IVA USD	Total USD
Jul-21	27.191,15	1.830.508,29	402.711,82	2.233.220,11
Ago-21	18.833,22	1.267.852,24	278.927,49	1.546.779,73
set-21	25.459,97	1.713.965,32	377.072,37	2.091.037,68
Oct-21	22.393,39	1.507.523,28	331.655,12	1.839.178,41
Nov-21	24.974,38	1.681.275,13	369.880,53	2.051.155,65
Dic-21	22.667,90	1.526.002,76	335.720,61	1.861.723,37
Ene-22	22.524,58	1.625.373,84	357.582,24	1.982.956,08
Feb-22	17.761,08	1.281.639,39	281.960,67	1.563.600,05
Mar-22	22.493,69	1.623.144,60	357.091,81	1.980.236,41
Abr-22	15.809,54	1.140.816,12	250.979,55	1.391.795,66
May-22	17.388,93	1.170.622,97	257.537,05	1.428.160,02
Jun-22	19.180,79	1.291.250,98	284.075,22	1.575.326,20
Total	256.678,62	17.659.974,90	3.885.194,48	21.545.169,38

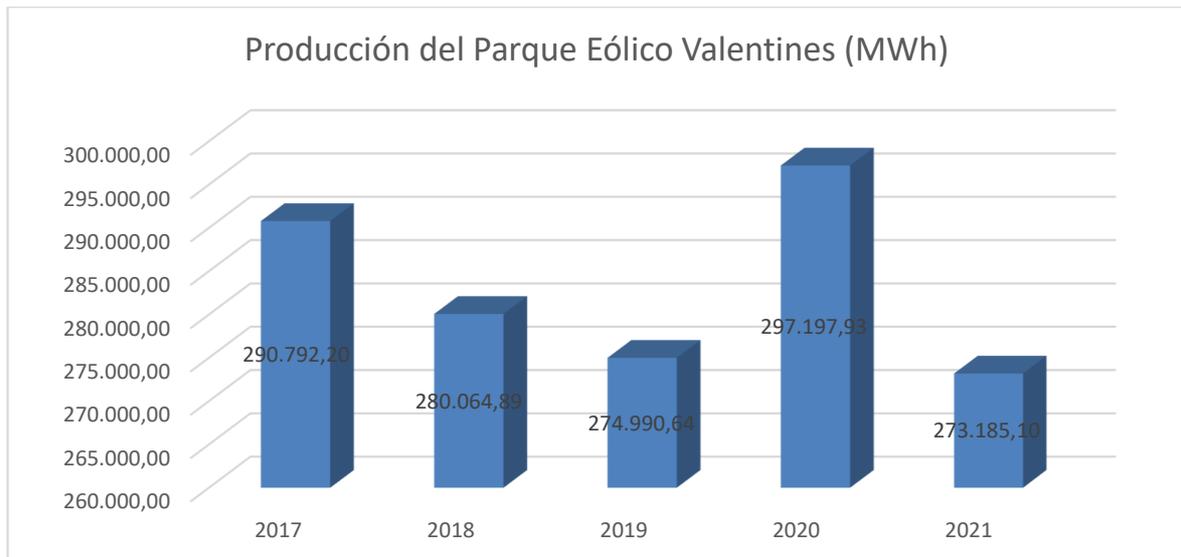


La performance de facturación del parque eólico en el período enero – junio 2022, se presentó en el entorno de 21,5% por debajo de las proyecciones iniciales para un P50¹ mientras se encuentra por

¹ Valor de generación anual de energía con probabilidad del 50% de ser superado.

encima del P90² proyectado. Considerando un período anual de julio 2021 a junio 2022 la producción real se ubicó 17,5% por debajo de dichas proyecciones iniciales.

A continuación, se presenta un resumen de la producción anual, desde inicio de operación del parque:



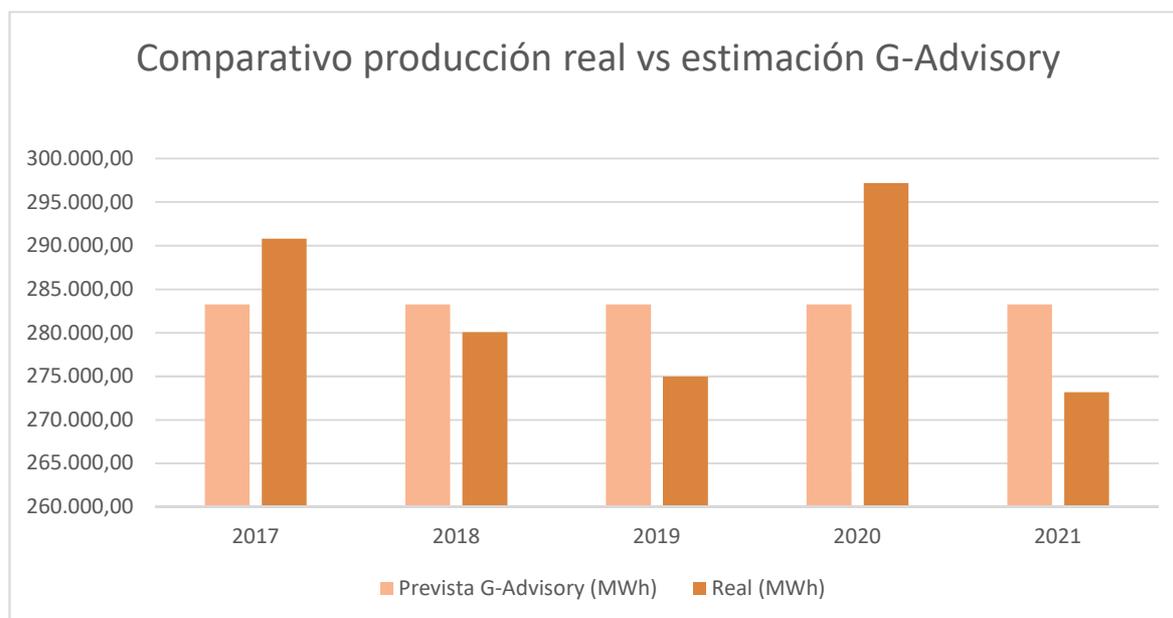
A los efectos de analizar los desvíos que se vienen registrando desde el inicio de la operación del parque en la producción real respecto a la estimación efectuada en P50 en etapa de proyecto, que estimó una generación energética anual de 311.447 MWh, se desarrollaron dos líneas de acción. Por un lado se contrató a la Facultad de Ingeniería que efectuó un análisis de la velocidad de viento registrada en el parque en dicho período comparándola con la considerada para el cálculo de producción previo a la instalación del parque y por otro lado se contrató a una consultora internacional independiente de reconocida trayectoria en energías renovables para analizar el desvío e identificar los factores que lo explicarían, así como efectuar una nueva estimación energética de largo plazo si correspondiere.

Como resultado de estos abordajes, se obtuvo un informe de la Facultad de Ingeniería que concluye que el período de operación ha tenido un recurso eólico similar al estimado para largo plazo en el informe técnico de la consultora independiente que efectuó la estimación en etapa de proyecto; y un informe de la consultora G-Advisory que concluye que la diferencia de producción entre la estimada en P50 y la real se explica principalmente por los cálculos de velocidad del viento estimada por la consultora que efectuó el cálculo previo a la instalación del parque, que fue significativamente superior a la real, lo que explica un 9% de desvío de producción energética, asimismo señala que en un porcentaje muy marginal la indisponibilidad presentada por el parque influyó en un 0,35% en la disminución de dicha producción. G-Advisory además, efectuó una nueva estimación de producción

² Valor de generación anual de energía con probabilidad del 90% de ser superado.

energética de largo plazo que en P50 es de 283.263 MWh/año (9% inferior a la estimación de DNV Garrad Hassan de etapa de proyecto que era 311.447 MWh/año).

Teniendo en cuenta esta nueva estimación de producción, se presenta un comparativo de la producción anual hasta el año 2021 y esta proyección de generación ajustada.



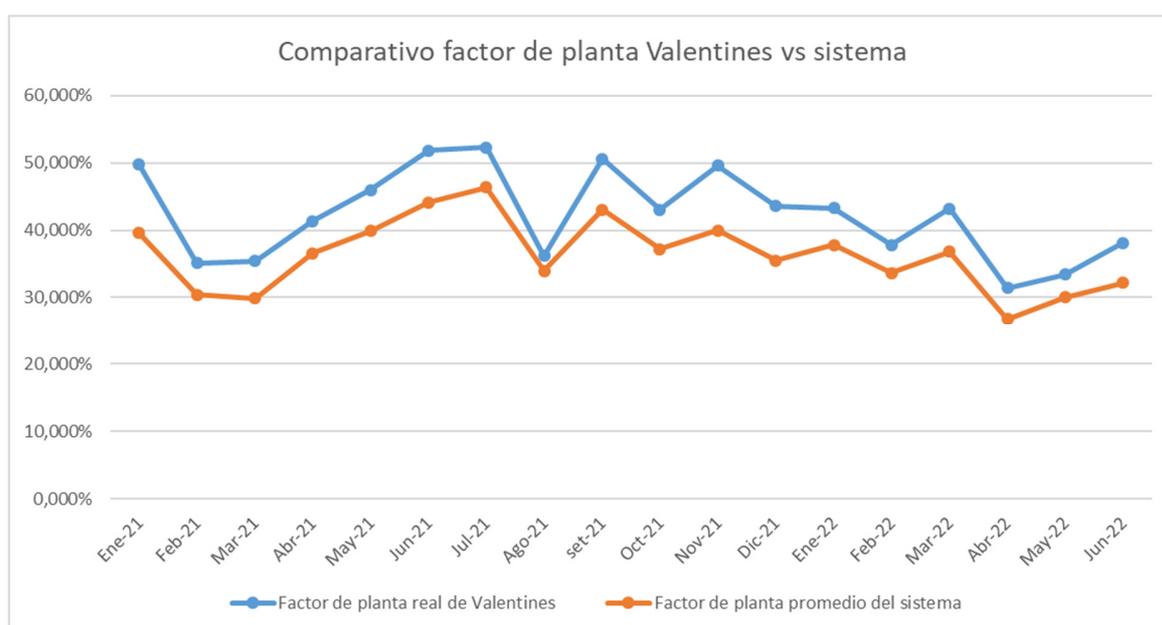
La producción del año 2021 se ubicó 3,56% por debajo de la nueva estimación realizada por G-Advisory en su informe de fecha 23 de julio de 2020. En el año móvil julio 2021-junio 2022 la producción real del parque se ha ubicado 9,4% por debajo de la nueva estimación realizada por G-Advisory.

A continuación, se presenta un cuadro resumen de la producción del parque hasta el 31.12.2021 y su comparación con las estimaciones de producción obtenidas de las consultoras internacionales:

Valentines	MWh/año	% desviación/inicio	% desviac./nueva estim.
Estimado pre-construcción DNV GH año 2014	311.447		
Estimación ajustada G-Advisory julio 2020	283.263	-9,05%	
Producción 2017	290.792	-6,63%	2,66%
Producción 2018	280.065	-10,08%	-1,13%
Producción 2019	274.991	-11,71%	-2,92%
Producción 2020	297.198	-4,58%	4,92%
Producción 2021	273.185	-12,29%	-3,56%
Promedio (2017-2021)	283.246	-9,05%	-0,01%

Con la recepción del informe de la consultora G.Advisory se realizó el ajuste correspondiente a las estimaciones iniciales de producción incluidas en el modelo financiero. En este sentido, se presenta el Anexo 1 con el flujo de fondos actualizado y una descripción de las hipótesis utilizadas incluyendo los fundamentos en base a los cuales se ajustaron las proyecciones respecto a las iniciales.

Adicionalmente, complementando las líneas de acción desplegadas, el equipo gestor del proyecto ha realizado un análisis comparativo de la performance del parque eólico Valentines respecto al resto de los parques eólicos operativos en Uruguay. El resultado de dicho análisis se presenta en la siguiente gráfica:



Como puede apreciarse el desempeño del parque eólico Valentines se encuentra alineado con la producción promedio del resto de parques eólicos de Uruguay, presentando un factor de planta por encima de dicho promedio, en el período analizado.

8 [Asambleas y distribución de fondos a los accionistas](#)

El 27 de abril de 2022, conforme a lo establecido en la ley No. 16060 (Ley de sociedades comerciales), se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas mediante la cual se aprobaron los Estados Financieros, la Memoria Anual, la gestión del directorio y de los órganos de control de la sociedad, se designaron la firma auditora y la calificadora de riesgo para el año siguiente y se resolvió la distribución de utilidades según los resultados contables obtenidos al 31 de diciembre de 2021.

En la mencionada Asamblea se resolvió la designación de nuevas autoridades para la sociedad y el directorio quedó integrado de la siguiente forma:

- Dr. José Alem – Presidente
- Cra. Liliana Rodríguez – Vicepresidente
- Cr. Gonzalo Pérez – Director (designado por los accionistas titulares de acciones preferidas clase B)
- Ing. Javier San Cristobal – Director Suplente
- Ing. Luis Garcia – Director Suplente

La conformación de la Comisión Fiscal y Comité de Auditoría y Vigilancia permaneció sin modificaciones, siendo sus miembros titulares los Cres. Gabriel Ferreira, Jorge Daghero y Fabian Figueroa.

El monto de dividendos a distribuir aprobados, corresponde al importe máximo distribuible del resultado del ejercicio 2021 luego de considerar la resolución del rescate de capital del 30 de setiembre de 2021, la constitución de reserva legal y la posición de la AIN. Cabe mencionar que dicho importe contiene efectos expositivos derivados de las normas de contabilidad aplicadas (amortización de los activos, impuesto diferido, etc) que no representan la disponibilidad de fondos de la sociedad.

Con fecha 9 de junio de 2022 se efectivizó la distribución de utilidades antes mencionada, por un total de USD 3.318.041,86, que representó 9,07% sobre el capital integrado promedio de la Sociedad.

Hasta la fecha se han realizado las siguientes distribuciones a los accionistas de la sociedad:

Fecha	Moneda	Importe	Concepto
04/06/2018	USD	5.403.299,87	Distribución de dividendos
06/06/2019	USD	1.314.355,15	Distribución de dividendos
18/12/2019	USD	5.000.000,00	Rescate de capital
30/06/2020	USD	1.005.344,15	Distribución de dividendos
18/12/2020	USD	5.000.000,00	Rescate de capital
21/07/2021	USD	1.131.692,32	Distribución de dividendos
16/12/2021	USD	5.000.000,00	Rescate de capital
09/06/2022	USD	3.318.041,86	Distribución de dividendos

9 [Relacionamiento con la comunidad](#)

Areaflin S.A., a través de sus autoridades y equipo técnico asignado al control de la operación y mantenimiento del parque, siempre ha mantenido una estrecha relación con la comunidad, efectuando diversos eventos de integración y comunicación con los vecinos, procurando colaborar con las necesidades que surgen en los centros de interés común de la zona, a los efectos de aportar a su desarrollo cultural, social, medioambiental y económico.

En esta oportunidad, el directorio de Areaflin S.A. ha resuelto, en el marco de su política de responsabilidad social empresarial, efectuar una donación a la escuela No. 45 de la localidad de Valentines.

Dicha donación consiste en la entrega e instalación de dos aires acondicionados de 24 BTU a ser colocados en las aulas escolares, traslado de los aires acondicionados de menor porte que existen en dichos salones para la casa de los maestros, reparación de la instalación eléctrica de la casa de los maestros y compra de artefactos sanitarios a colocar en los baños de la escuela.

Por Resolución de la Administración Nacional de Educación Pública (ANEP) N° 10 de fecha 10 de marzo del 2022, acepta la donación propuesta por lo que, luego de que la Sociedad fue notificada, comenzaron las gestiones para efectivizar la misma.

En ese marco, los primeros días del mes de julio personal técnico del Gestor UTE y de la Contratista Siemens Gamesa Renewable Energy realizaron la entrega y colocación de los aires acondicionados en la Escuela.

Por su parte, en referencia al resto de los pendientes, el equipo gestor está en permanente contacto con la Arquitecta Residente de ANEP ya que los mismos están condicionados al inicio de las obras de mantenimiento previstas en la Escuela en el marco del convenio ANEP-MEVIR y que se estima comiencen en el último trimestre del año 2022.





La energía que nos une



10 Anexo 1 – Flujo de Fondos Actualizado

FLUJO LIBRE DE CASH PROYECTADO (Anual) (Actualización Diciembre 2021)		Ingresos																	
	Inicio	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030	01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033	01/01/2034	01/01/2035	01/01/2036	
	Fin	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	
Ingresos																			
Ingresos (USD)		20.355	18.385	20.440	20.751	21.055	21.357	21.701	22.026	22.358	22.687	23.044	23.399	23.761	24.132	24.511	24.899	25.295	
Total Ingresos		20.355	18.385	20.440	20.751	21.055	21.357	21.701	22.026	22.358	22.687	23.044	23.399	23.761	24.132	24.511	24.899	25.295	
Costos Operativos																			
Operación y Mantenimiento		(2.252)	(2.327)	(2.683)	(2.871)	(2.772)	(2.882)	(2.889)	(3.488)	(3.407)	(3.656)	(3.582)	(3.821)	(4.187)	(4.488)	(4.377)	(4.672)	(4.575)	
Costos Administrativos		(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(225)	(230)	(236)	(241)	(246)	(252)	(257)	(263)	(269)	(275)	
Arrendamientos		(180)	(184)	(200)	(205)	(210)	(216)	(220)	(225)	(230)	(236)	(241)	(246)	(252)	(257)	(263)	(269)	(275)	
Seguros		(195)	(222)	(288)	(275)	(282)	(289)	(296)	(302)	(309)	(316)	(323)	(330)	(338)	(345)	(352)	(359)	(366)	
Otros Costos		(785)	(1.071)	(507)	(507)	(507)	(510)	(512)	(516)	(518)	(518)	(520)	(522)	(523)	(525)	(527)	(529)	(531)	
Total Costos		(3.562)	(3.984)	(3.788)	(4.008)	(3.922)	(4.148)	(4.071)	(4.689)	(4.613)	(4.876)	(4.796)	(5.070)	(5.451)	(5.749)	(5.672)	(5.935)	(5.754)	
EBITDA		16.793	14.401	16.652	16.743	17.133	17.211	17.630	17.336	17.745	17.821	18.248	18.328	18.310	18.383	18.839	18.964	3.731	
Variación Capital de Trabajo		(1.238)	855	(2.939)	(21)	(70)	(19)	(77)	11	(75)	(20)	(79)	(21)	(44)	(21)	(85)	(26)	3.639	
IPAE		(7)	(4)	(57)	(88)	(149)	(224)	(514)	(521)	(600)	(647)	(729)	(1.950)	(2.042)	(2.130)	(2.335)	(2.454)	-	
IP		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(122)	(221)	(325)	(430)	(534)	
Caja disponible para Servicios de Deuda		15.546	15.252	13.666	16.636	16.913	16.988	17.039	16.827	17.069	17.154	17.440	16.336	16.102	16.011	16.094	16.054	6.836	
Servicios de Deuda																			
Amortización		4.658	5.255	5.478	5.410	5.913	6.330	6.742	7.100	7.287	7.424	8.143	7.311	5.281	6.961	6.961	-	-	
Intereses		5.030	4.447	4.373	4.139	3.936	3.673	3.365	3.275	2.884	2.436	1.987	1.722	1.273	859	367	0	-	
Cuenta reserva servicio deuda		(182)	(342)	166	2	(344)	(9)	(175)	101	163	(182)	118	1.691	(678)	244	3.724	0	-	
Flujo Libre de Caja		5.677	5.208	3.971	7.409	7.101	6.935	6.757	6.553	7.081	7.113	7.427	8.934	8.871	8.435	12.430	16.054	6.836	

El presente documento es de uso privado y confidencial, cuya información reviste el carácter de privilegiada, por lo que en mérito a la normativa vigente no puede ser divulgada con anterioridad a su disposición por los canales formales de comunicación.

CONSIDERACIONES GENERALES

a) A los efectos de proceder con la distribución de dividendos a los accionistas de Areaflin S.A, se deberán observar las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales en la materia;

b) Debe notarse especialmente que ni Areaflin S.A. ni la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE) garantizan rendimientos de tipo alguno.

En relación al flujo de fondos antes presentado se remiten los siguientes comentarios:

- Se trata de proyecciones realizadas en base a hipótesis y evolución de variables, previstas de acuerdo a la información disponible a la fecha de la actualización, por lo cual no se asegura el logro de los flujos estimados.
- Las decisiones que se adopten en base a esta información son de total responsabilidad de quien las tome, no implicando responsabilidad alguna para Areaflin SA.
- La información se elaboró con el objetivo de ser presentada al Organismo financiador del proyecto para acreditar el cumplimiento de los covenants establecidos en el contrato de préstamo y como todo modelo es una representación simplificada de la estructura económica del emprendimiento; por lo tanto, hay algunos impactos contables que no fueron considerados por no tener repercusión sobre los ratios exigidos por el financiador o porque al suponer evolución acompañada de las variables macroeconómicas (inflación de Estados Unidos, inflación de Uruguay, devaluación) no generan a priori partidas relevantes a considerar. En este sentido, las exposiciones contables no incorporadas al modelo corresponden a:
 - aplicación de las NIIF 9, 15 y 16, NIC 12, 23, 38 y 39 en relación a la valuación de activos fijos y pasivos
 - aplicación de la NIIF 9 en relación a la valuación de swap

HIPÓTESIS ECONÓMICAS UTILIZADAS

INGRESOS

Ingresos por venta de energía: Se incluye la producción real desde inicio de la operación hasta el 31.12.2021. A posteriori se proyecta la generación según estimación de G-Advisory de julio 2020: 283.263 MWh/año. El precio de la energía de acuerdo a contrato de compraventa de energía es de USD 63,50 al año 2010, ajustado por paramétrica. Precio actual de energía 2022: USD 72,16 /MWh.

COSTOS

O&M: Areaflin SA firmó un contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento por 15 años, el modelo contiene hasta dicho período de operación los honorarios de la contratista Siemens Gamesa Renewable Energy estipulados en el mencionado contrato y a posteriori un monto estimado de 15% adicional para aerogeneradores.

Para Operación y Mantenimiento de aerogeneradores:

- Años 1 y 2 50.000 USD/aerogenerador/año
- Años 3 a 10 62.100 USD/aerogenerador/año
- Años 11 a 15 69.085 USD/aerogenerador/año
- Años 16 a 20 se consideró un incremento de 15%

Los honorarios correspondientes a los dos primeros años de operación se abonaron por anticipado junto al costo de la inversión.

Para Mantenimiento de BOP:

- Obra eléctrica 202.625 USD/año.
- Obra civil: 54.000 USD/año.
- Vigilancia y seguridad: 92.500 USD/año
- Limpieza: 8.500 USD/año
- Gestión de residuos (incluida su disposición final): 35.000 USD/año
- Comunicación del SCADA vía satélite: 15.000 USD/año

Todos los honorarios se ajustan por paramétrica conforme a lo establecido en el contrato que incluye un 65% por evolución de inflación de Estados Unidos y 35% por inflación de Uruguay expresada en dólares.

Costos administrativos: Considera el contrato de gestión firmado con UTE con un costo anual fijo de USD 400 mil durante construcción y USD 150 mil por año durante todo el período de operación.

Arrendamientos: El costo corresponde al monto pactado en los contratos de arrendamiento firmado con los propietarios de los terrenos donde se instaló el parque eólico, con un costo de UI 41.187 por año y por aerogenerador. Este monto se convierte a dólares equivalentes según evolución del tipo de cambio de la UI y USD proyectada para el período del proyecto.

Seguros: El costo del seguro es anual y se paga por anticipado. En el modelo financiero se considera el costo real incurrido y para proyectar se utiliza la evolución de la inflación de Estados Unidos ya que los seguros casi en su totalidad están reasegurados en el mercado internacional y dependen de ese mercado.

Otros: Este concepto incluye:

Tasa de control de URSEA: Es del 2‰ (dos por mil) del monto facturado sin impuestos.

Tasa de DNC: Es una tasa en Pesos Uruguayos que equivale aproximadamente a 0,2 USD/MWh producido. Para proyectar se ajusta por IPC y evolución del tipo de cambio.

Costos SA: Incluye costos de Directorio, Comisión Fiscal, Comité de Auditoría y Vigilancia, servicios jurídicos y contables contratados, Auditoría Externa y otros gastos administrativos (gastos bancarios, timbres, certificados, aportes BPS, firma digital, proventos AIN, costos de Asambleas) se proyecta un costo total de USD 110 mil anuales.

Monitoreo BID: Costos de asesores técnicos, legales y de seguros, así como monitoreos medioambientales requeridos por el financiador. Monto anual aproximado USD 200.000 para los primeros 5 años, posteriormente USD 50 mil (culmina monitoreo de aves y murciélagos).

Costos del mercado de valores: Incluye los costos de Calificadora de Riesgo, administración del mercado minorista y Bolsa de Valores de Montevideo, en sus roles de Agente de Pagos, Entidad registrante y Entidad representante de los accionistas. Este concepto incluye un monto destinado a contingencias. Se prevé un total de USD 255 mil por año.