



Gralado S.A.

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

KPMG
29 de diciembre de 2022

Este informe contiene 23 páginas



Contenido

Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios condensados	3
Estados financieros intermedios condensados	
Estado de situación financiera condensado al 31 de octubre de 2022	4
Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022	5
Estado del resultado integral condensado por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022	6
Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022	7
Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022	8
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de octubre 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 revisión sobre los estados financieros intermedios condensados

Señores del Directorio de
GRALADO S.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Gralado S.A. ("la Sociedad") los que comprenden el estado de situación financiera condensado al 31 de octubre de 2022, los estados condensados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período de seis meses terminado en esa fecha, sus notas, que contienen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas. La dirección es responsable por la preparación razonable de estos estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos faculta a obtener seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de octubre de 2022 y por el período de seis meses terminado en esa fecha, no están preparados en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*.

Montevideo, 29 de diciembre de 2022

KPMG

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



Estado de situación financiera condensado al 31 octubre de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de octubre 2022</u>	<u>30 de abril 2022</u>
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo		52.769.299	108.758.281
Otras inversiones	6	88.781.758	-
Créditos por ventas	7	132.688.735	120.041.884
Otros créditos	8	62.857.625	76.636.400
Total Activo Corriente		<u>337.097.417</u>	<u>305.436.565</u>
Activo No Corriente			
Propiedades, planta y equipo	9	1.255.061.788	1.268.691.761
Activos intangibles	9	68.713.523	85.680.048
Créditos por ventas	7	14.561.837	21.120.098
Inversiones		804.593	804.593
Activo por impuesto diferido		104.815.599	73.195.447
Total Activo No Corriente		<u>1.443.957.340</u>	<u>1.449.491.947</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>1.781.054.757</u></u>	<u><u>1.754.928.512</u></u>
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Deudas comerciales	10	32.607.513	31.672.999
Deudas financieras	11	164.283.311	141.843.279
Deudas diversas	12	97.867.395	58.608.376
Pasivo por impuesto corriente		9.035.104	11.615.483
Total Pasivo Corriente		<u>303.793.323</u>	<u>243.740.137</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	11	516.545.931	589.327.971
Total Pasivo No Corriente		<u>516.545.931</u>	<u>589.327.971</u>
TOTAL PASIVO		<u>820.339.254</u>	<u>833.068.108</u>
PATRIMONIO			
Aportes de propietarios	17	156.317.920	156.317.920
Reservas		12.000.938	12.000.938
Resultados acumulados		792.396.645	753.541.546
TOTAL PATRIMONIO		<u>960.715.503</u>	<u>921.860.404</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>1.781.054.757</u></u>	<u><u>1.754.928.512</u></u>

Las Notas 1 a 21 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	Nota	Por el período de seis meses terminado el 31 de octubre		Por el período de tres meses terminado el 31 de octubre	
		2022	2021	2022	2021
Ingresos de las Actividades Ordinarias	13	310.764.826	250.169.645	156.170.930	140.980.409
Costo de los Servicios Prestados	14	(128.922.007)	(109.927.716)	(66.716.117)	(53.048.821)
RESULTADO BRUTO		<u>181.842.819</u>	<u>140.241.929</u>	<u>89.454.813</u>	<u>87.931.588</u>
Gastos de Administración y Ventas	14				
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(23.059.847)	(17.066.007)	(16.092.360)	(10.687.745)
IVA costos		(3.379.911)	(4.198.306)	(1.696.279)	(2.190.235)
Resultado por deterioro de créditos por ventas y otros créditos	7 y 8	7.103.756	(7.448.330)	7.103.756	(7.448.330)
Diversos		(2.261.140)	(8.231.320)	(955.187)	(7.042.368)
		<u>(21.597.142)</u>	<u>(36.943.963)</u>	<u>(11.640.070)</u>	<u>(27.368.678)</u>
Otros Resultados Operativos					
Gastos comunes y de promoción		(104.754.089)	(64.576.569)	(53.407.841)	(33.178.843)
Recuperación gastos comunes y promoción		104.754.089	64.576.569	53.407.841	33.178.843
Otros egresos		(8.130.572)	(6.897.234)	(4.913.040)	(6.049.318)
Otros ingresos		8.696.875	9.095.482	5.819.211	3.064.310
		<u>566.303</u>	<u>2.198.248</u>	<u>906.171</u>	<u>(2.985.008)</u>
RESULTADO OPERATIVO		<u>160.811.980</u>	<u>105.496.214</u>	<u>78.720.914</u>	<u>57.577.902</u>
Resultados Financieros					
Intereses ganados y otros ingresos financieros		4.942.118	130.094	4.923.363	866
Intereses perdidos y gastos financieros		(17.649.355)	(19.680.169)	(12.230.222)	(9.421.884)
Diferencia de cambio		(10.462.886)	(14.970.143)	(4.551.324)	(10.430.201)
		<u>(23.170.123)</u>	<u>(34.520.218)</u>	<u>(11.858.183)</u>	<u>(19.851.219)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>137.641.857</u>	<u>70.975.996</u>	<u>66.862.731</u>	<u>37.726.683</u>
Impuesto a la Renta	16	(2.304.458)	20.542.162	5.852.704	23.157.815
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>135.337.399</u>	<u>91.518.158</u>	<u>72.715.435</u>	<u>60.884.498</u>
Ganancia (pérdida) básica por acción	18	<u>10,56</u>	<u>7,14</u>	<u>5,67</u>	<u>4,75</u>
Ganancia (pérdida) diluida por acción	18	<u>10,56</u>	<u>7,14</u>	<u>5,67</u>	<u>4,75</u>

Las Notas 1 a 21 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 octubre de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	Por el período de seis meses terminado el 31 de octubre		Por el período de tres meses terminado el 31 de octubre	
	2022	2021	2022	2021
RESULTADO DEL PERÍODO	135.337.399	91.518.158	72.715.435	60.884.498
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO	135.337.399	91.518.158	72.715.435	60.884.498

Las Notas 1 a 21 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 2022 al 31 de octubre de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de octubre de 2022</u>	<u>31 de octubre de 2022</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultado del período		135.337.399	91.518.158
Ajustes por:			
Impuesto a la renta		2.304.458	(20.542.162)
Depreciación de propiedades, planta y equipo	9	34.738.580	32.360.592
Amortización de activos intangibles	9	17.343.178	16.004.865
Intereses perdidos y gastos financieros		16.896.771	19.680.169
Resultado por deterioro de créditos por ventas y otros créditos	7 y 8	(7.103.756)	7.448.330
Diferencia de cambio asociada a actividades de financiamiento		10.491.512	(6.227.280)
Resultado por inversiones		(543.571)	-
Intereses ganados y otros ingresos financieros		(4.942.118)	(130.094)
Resultado operativo después de ajustes		<u>204.522.453</u>	<u>140.112.578</u>
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas		1.015.166	(28.954.792)
(Aumento) / Disminución de otros créditos		13.778.775	(6.612.944)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas		7.232.504	6.900.082
Efectivo generado por / (usado en) operaciones		<u>226.548.898</u>	<u>111.444.924</u>
Impuesto a la renta pagado		<u>(36.504.989)</u>	<u>(2.325.226)</u>
Flujos netos de efectivo por actividades de operación		<u>190.043.909</u>	<u>109.119.698</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de propiedades, planta, equipo e intangibles	9	(21.485.260)	(16.734.726)
Adquisición de inversiones		(88.781.758)	-
Intereses y otros ingresos financieros cobrados		4.942.118	130.094
Dividendos recibidos		543.571	-
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión		<u>(104.781.329)</u>	<u>(16.604.632)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Ingreso por nuevas deudas financieras	11	3.304.218	-
Pagos de deudas financieras	11	(65.709.526)	(51.064.484)
Intereses pagados	11	(15.324.983)	(17.078.078)
Distribución de dividendos	17	(63.521.271)	(43.945.487)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación		<u>(141.251.562)</u>	<u>(112.088.049)</u>
Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes		(55.988.982)	(19.572.983)
Efectivo y equivalentes al inicio del período		<u>108.758.281</u>	<u>61.194.083</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	3.3	<u>52.769.299</u>	<u>41.621.100</u>

Las Notas 1 a 21 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 2022 al 31 de octubre de 2022

(en Pesos Uruguayos)

	Capital integrado	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
Ganancias retenidas						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	257.137.087	257.137.087
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.966	485.646.365
Saldo al 30 de abril de 2021	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	597.526.053	765.844.911
Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(65.705.465)	(65.705.465)
Resultado del período	-	-	-	-	91.518.158	91.518.158
Saldo al 31 de octubre de 2021	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	623.338.746	791.657.604
Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(29.925.000)	(29.925.000)
Resultado del período	-	-	-	-	160.127.800	160.127.800
Saldo al 30 de abril de 2022	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	753.541.546	921.860.404
Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(96.482.300)	(96.482.300)
Resultado del período	-	-	-	-	135.337.399	135.337.399
SUBTOTAL	-	-	-	-	38.855.099	38.855.099
SALDO FINAL						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
Ganancias retenidas						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	452.007.679	452.007.679
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.966	485.646.365
Saldo al 31 de octubre de 2021	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	792.396.645	960.715.503

Las Notas 1 a 21 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de octubre 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, los cuales continúan hasta la fecha, con las autoridades del MTOP para solicitar extensión del plazo de la concesión de la Terminal de Ómnibus de Montevideo y Servicios Complementarios.

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 2022.

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 27 de diciembre 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 octubre 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 este sentido, la información relativa a las áreas más significativas en las que la Dirección de la Sociedad ha realizado estimaciones de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables y que tienen un mayor efecto sobre el importe reconocido en los estados financieros son depreciaciones y amortizaciones, el cargo por impuesto a la renta y la pérdida crediticia esperada para activos financieros.

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 2022.

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 2022 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 NIC 37, NIC 16, NIIF 3 y mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018/2020, han entrado en vigencia a partir del 1° de enero de 2022, dando lugar a los cambios en la política contable que se describe a continuación.

Modificaciones a las NIC 37, NIC 16, NIIF 3 y mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018/2020

- Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, costos de cumplimiento de contratos.
- Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo, importes obtenidos con anterioridad al uso previsto.
- Modificaciones a la NIIF 3, Combinaciones de negocios, actualizaciones de referencias al Marco Conceptual.
- Mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018/2020.

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 octubre	31 de octubre	31 de octubre	30 de abril
	2022	2021	2022	2022
Dólar Estadounidense	41,970	43,495	40,608	40,827

3.3 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujo de efectivo condensado se definió fondos igual efectivo y equivalentes de efectivo. El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los saldos de disponibilidades e inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses si los hubiese. La siguiente es la conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo:

	31 de octubre	31 de octubre
	2022	2021
Caja	157.146	273.032
Bancos	22.726.696	33.348.068
Letras de regulación monetaria	29.885.457	8.000.000
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujo de efectivo condensado</i>	<i>52.769.299</i>	<i>41.621.100</i>

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 2022 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 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.
- NIIF 17, Contratos de seguros, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 8, Definición de estimaciones contables, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1, Revelaciones de políticas contables, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 12, Impuesto diferido asociado a activos y pasivos de una única transacción, 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 octubre 2022			31 de octubre 2021		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Arrendamientos y otros	95.126.756	215.638.070	310.764.826	53.137.354	172.113.116	225.250.470
Ingresos por derechos de admisión	-	-	-	-	24.919.175	24.919.175
Costo de los servicios prestados	(69.417.977)	(59.504.030)	(128.922.007)	(62.649.765)	(47.277.951)	(109.927.716)
Resultado bruto	25.708.779	156.134.040	181.842.819	(9.512.411)	149.754.340	140.241.929
Gastos de adm. y ventas	(9.964.330)	(11.632.812)	(21.597.142)	(12.873.152)	(24.070.811)	(36.943.963)
Otros resultados operativos	(2.001.007)	2.567.310	566.303	(402.684)	2.600.932	2.198.248
Resultados financieros	133.545	(23.303.668)	(23.170.123)	(1.045.698)	(33.474.520)	(34.520.218)
Impuesto a la renta	(13.909.090)	11.604.632	(2.304.458)	(953.343)	21.495.505	20.542.162
Resultado neto	(32.103)	135.369.502	135.337.399	(24.787.288)	116.305.446	91.518.158

	31 de octubre 2022			30 de abril 2022		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Activos por segmento	104.158.763	1.366.867.120	1.471.025.883	118.623.476	1.376.910.315	1.495.533.791
Activos no asignados	-	-	310.028.874	-	-	259.394.721
Total de activos	<u>104.158.763</u>	<u>1.366.867.120</u>	<u>1.781.054.757</u>	<u>118.623.476</u>	<u>1.376.910.315</u>	<u>1.754.928.512</u>
Pasivos por segmento	-	680.829.242	680.829.242	-	742.786.733	742.786.733
Pasivos no asignados	-	-	139.510.012	-	-	90.281.375
Total de pasivos	<u>-</u>	<u>680.829.242</u>	<u>820.339.254</u>	<u>-</u>	<u>742.786.733</u>	<u>833.068.108</u>

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 2022 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Nota 6 - Otras inversiones

El detalle de las otras inversiones es el siguiente:

	31 de octubre 2022		
	Valor nominal	Vencimiento	Costo amortizado
Letra de regulación monetaria	10.000.000	26/10/2023	8.955.061
Letra de regulación monetaria	15.000.000	14/07/2023	13.993.503
Letra de regulación monetaria	10.000.000	18/08/2023	9.181.482
Letra de regulación monetaria	10.000.000	21/12/2022	9.855.364
Letra de regulación monetaria	10.000.000	14/07/2023	9.303.604
Letra de regulación monetaria	20.000.000	20/01/2023	19.571.559
Letra de regulación monetaria	20.000.000	26/10/2023	17.921.185
	<u>95.000.000</u>		<u>88.781.758</u>

Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2022 no había Otras inversiones.

Nota 7 - Créditos por ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	31 de octubre 2022	30 de abril 2022
Corriente		
Deudores simples plaza	89.748.885	86.871.181
Documentos a cobrar plaza	34.518.206	33.162.131
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	24.137.060	24.137.060
	148.404.151	144.170.372
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(15.715.416)	(24.128.488)
	<u>132.688.735</u>	<u>120.041.884</u>
No Corriente		
Deudores en gestión	6.873.103	6.873.103
Documentos a cobrar plaza	14.561.837	21.120.098
	21.434.940	27.993.201
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(6.873.103)	(6.873.103)
	<u>14.561.837</u>	<u>21.120.098</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:

	31 de octubre 2022	31 de octubre 2021
Saldos al inicio	31.001.591	31.205.206
Constitución neta del período	1.663.531	7.448.330
Desafectación del período	(8.413.072)	-
Utilización del período	(1.663.531)	-
Saldos al cierre	<u>22.588.519</u>	<u>38.653.536</u>

Nota 8 - Otros créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	31 de octubre 2022	30 de abril 2022
Corriente		
Anticipos a proveedores	8.903.265	4.291.227
Crédito fiscal	28.311.571	33.944.976
Diversos	26.793.230	39.904.853
	64.008.066	78.141.056
Menos: Previsión para otros créditos	(1.150.441)	(1.504.656)
	<u>62.857.625</u>	<u>76.636.400</u>

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

	31 de octubre 2022	31 de octubre 2021
Saldos al inicio	1.504.656	1.124.048
Desafectación del ejercicio	(354.215)	-
Saldos al cierre	<u>1.150.441</u>	<u>1.124.048</u>

Nota 9 - Propiedades, planta y equipo y activos intangibles

9.1 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 octubre 2022	
	Saldos iniciales	Altas	Traslados	Saldos finales	Saldos iniciales	Depreciación/Amortización		Saldos finales
Propiedades, planta y equipo								
Centro comercial	1.678.118.304	1.588.402	-	1.679.706.706	414.897.531	31.385.071	446.282.602	1.233.424.104
Muebles y útiles	22.509.354	35.938	-	22.545.292	22.483.334	26.962	22.510.296	34.996
Equipos de computación	15.482.765	1.838.004	-	17.320.769	13.593.428	2.399.288	15.992.716	1.328.053
Mejoras	40.134.556	14.520.502	-	54.655.058	39.920.138	180.903	40.101.041	14.554.017
Bienes en leasing	7.889.965	3.125.761	-	11.015.726	4.548.752	746.356	5.295.108	5.720.618
Total propiedades, planta y equipo	<u>1.764.134.944</u>	<u>21.108.607</u>	<u>-</u>	<u>1.785.243.551</u>	<u>495.443.183</u>	<u>34.738.580</u>	<u>530.181.763</u>	<u>1.255.061.788</u>
Activos intangibles								
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	741.285.031	14.042.371	755.327.402	59.856.936
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	45.141.882	1.981.882	47.123.764	8.506.983
Software	11.389.822	376.653	-	11.766.475	10.097.946	1.318.925	11.416.871	349.604
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	7.214.647	-	7.214.647	-
Total activos intangibles	<u>889.419.554</u>	<u>376.653</u>	<u>-</u>	<u>889.796.207</u>	<u>803.739.506</u>	<u>17.343.178</u>	<u>821.082.684</u>	<u>68.713.523</u>

	Valores originales reexpresados			Depreciación, Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 30 de abril 2022	
	Saldos iniciales	Altas	Trastados	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Depreciación/Amortización		Saldos finales
Propiedades, planta y equipo									
Centro comercial	1.649.686.205	17.678.817	10.753.282	1.678.118.304	352.564.085	-	62.333.446	414.897.531	1.263.220.773
Muebles y útiles	22.482.210	27.144	-	22.509.354	21.931.855	-	551.479	22.483.334	26.020
Equipos de computación	13.109.631	2.373.134	-	15.482.765	12.557.523	-	1.035.905	13.593.428	1.889.337
Mejoras	40.134.556	-	-	40.134.556	39.867.148	-	52.990	39.920.138	214.418
Bienes en leasing	4.453.299	3.436.666	-	7.889.965	4.453.299	-	95.453	4.548.752	3.341.213
Anticipo a proveedores	10.753.282	-	(10.753.282)	-	-	-	-	-	-
Total propiedades, planta y equipo	1.740.619.183	23.515.761	-	1.764.134.944	431.373.910	-	64.069.273	495.443.183	1.268.691.761
Activos intangibles									
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	713.200.288	-	28.084.743	741.285.031	73.899.307
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	42.284.401	-	2.857.481	45.141.882	10.488.865
Software	9.933.332	1.456.490	-	11.389.822	8.849.858	-	1.248.088	10.097.946	1.291.876
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	7.214.647	-	-	7.214.647	-
Total intangibles	887.963.064	1.456.490	-	889.419.554	771.549.194	-	32.190.312	803.739.506	85.680.048

9.2 Depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022, ascendieron a \$ 34.738.580 (\$ 32.360.592 al 31 de octubre de 2021). Dichas depreciaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por el período 1° de mayo de 2022 al 31 de octubre de 2022, ascendieron a \$ 17.343.178 (\$ 16.004.865 al 31 de octubre de 2021). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Nota 10 - Deudas comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	31 de octubre 2022	30 de abril 2022
Corriente		
Proveedores de plaza	<u>32.607.513</u>	<u>31.672.999</u>

Nota 11 - Deudas financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

	31 de octubre 2022						
	Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a 3	Total	
	Moneda de origen		a 1 año	3 años	años		
Préstamos bancarios							
Banco Itaú	UI	2.120.174	7,20%	10.169.748	1.694.958	-	11.864.706
Banco Itaú	US\$	546.081	Libor 180 d. + 3,5%	10.234.191	11.941.067	-	22.175.258
Banco Itaú - Ampliación II	UI	48.937.719	4,50%	40.288.382	76.466.046	157.105.941	273.860.369
Banco Itaú - Ampliación II	US\$	8.495.389	5,00%	65.987.232	136.586.779	142.406.727	344.980.738
Scotiabank	UI	1.942.006	7,20%	9.391.257	1.476.404	-	10.867.661
Scotiabank - Leasing	US\$	61.056	3,00%	1.144.328	1.335.046	-	2.479.374
Scotiabank - Leasing II	US\$	70.067	4,25%	1.101.406	1.743.893	-	2.845.299
Scotiabank	US\$	494.724	Libor 180 d. + 3,5%	9.503.818	10.585.934	-	20.089.752
Banco República	UI	6.804.153	3,04%	17.067.209	21.009.516	-	38.076.725
Banco República	US\$	715.709	2,50%	13.165.189	15.898.308	-	29.063.497
Intereses a vencer	UI	(7.709.277)		(11.888.950)	(16.066.114)	(15.186.818)	(43.141.882)
Intereses a vencer - Leasing	US\$	(5.759)		(149.979)	(83.898)	-	(233.877)
Intereses a vencer	US\$	(1.198.461)		(15.456.696)	(18.949.684)	(14.260.734)	(48.667.114)
				<u>150.557.135</u>	<u>243.638.255</u>	<u>270.065.116</u>	<u>664.260.506</u>
Documentos descontados							
Banco Itaú	US\$	408.016	4,07%	13.726.176	2.842.560	-	16.568.736
				<u>13.726.176</u>	<u>2.842.560</u>	<u>-</u>	<u>16.568.736</u>
Total de deudas financieras				<u>164.283.311</u>	<u>246.480.815</u>	<u>270.065.116</u>	<u>680.829.242</u>

		30 de abril 2022					
Importe total		Tasa		Menor	1 año a	Mayor a	Total
Moneda de origen				a 1 año	3 años	3 años	
Préstamos bancarios							
Banco Itaú	UI	3.028.820	7,20%	9.769.580	6.513.053	-	16.282.633
Banco Itaú	US\$	650.983	Libor 180 d. + 3,5%	9.965.544	16.612.139	-	26.577.683
Banco Itaú - Ampliación II	UI	52.627.381	4,50%	39.351.333	74.773.517	168.794.685	282.919.535
Banco Itaú - Ampliación II	US\$	9.022.711	5,00%	52.012.741	139.769.438	176.588.043	368.370.222
Scotiabank	UI	3.591.456	7,20%	13.369.455	5.937.854	-	19.307.309
Scotiabank - Leasing	US\$	75.146	3,00%	1.150.505	1.917.481	-	3.067.986
Scotiabank	US\$	615.211	Libor 180 d. + 3,5%	9.758.132	15.359.077	-	25.117.209
Banco República	UI	7.709.154	3,04%	12.430.796	29.012.840	-	41.443.636
Banco República	US\$	789.709	2,5%	9.602.102	22.639.347	-	32.241.449
Intereses a vencer	UI	(8.965.232)		(12.761.032)	(17.582.505)	(17.852.617)	(48.196.154)
Intereses a vencer - Leasing	US\$	(2.974)		(72.631)	(48.747)	-	(121.378)
Intereses a vencer	US\$	(1.369.440)		(16.108.742)	(21.954.148)	(17.847.237)	(55.910.127)
				128.467.783	272.949.346	309.682.874	711.100.003
Documentos descontados							
Banco Itaú	US\$	491.617	4,07%	13.375.496	6.695.751	-	20.071.247
				13.375.496	6.695.751	-	20.071.247
Total de deudas financieras				141.843.279	279.645.097	309.682.874	731.171.250

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. 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.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2021 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 31 de octubre de 2022 no difiere significativamente de su valor razonable.

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

	31 de octubre de 2022		
	Préstamos bancarios	Leasing	Total
Saldos al inicio	728.224.642	2.946.608	731.171.250
Ingreso por nuevas deudas financieras	-	3.304.218	3.304.218
Gastos por intereses	16.797.918	98.853	16.896.771
Pagos de deudas financieras	(64.681.936)	(1.027.590)	(65.709.526)
Pagos de intereses	(15.226.130)	(98.853)	(15.324.983)
Diferencia de cambio	10.623.952	(132.440)	10.491.512
Saldos al cierre	675.738.446	5.090.796	680.829.242
	31 de octubre de 2021		
	Préstamos bancarios	Leasing	Total
Saldos al inicio	871.923.677	-	871.923.677
Ingreso por nuevas deudas financieras	-	-	-
Gastos por intereses	19.680.169	-	19.680.169
Pagos de deudas financieras	(51.064.484)	-	(51.064.484)
Pagos de intereses	(17.078.078)	-	(17.078.078)
Diferencia de cambio	(6.227.280)	-	(6.227.280)
Saldos al cierre	817.234.004	-	817.234.004

Nota 12 - Deudas diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	31 de octubre 2022	30 de abril 2022
Corriente		
Retribuciones al personal y cargas sociales	15.599.540	12.897.066
Acreedores por construcción de propiedades, planta y equipo	31.678.837	29.012.263
Dividendos a pagar	32.961.029	-
Otras deudas	17.627.989	16.699.047
	<u>97.867.395</u>	<u>58.608.376</u>

Nota 13 - Ingresos de actividades ordinarias

13.1 Fuente de ingresos

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

	31 de octubre 2022	31 de octubre 2021
Ingresos por arrendamientos	263.845.463	198.548.931
Ingresos por servicios y otros	46.919.363	26.701.539
Ingresos por derechos de admisión	-	24.919.175
	<u>310.764.826</u>	<u>250.169.645</u>

13.2 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.

	Terminal		Centro Comercial		Total	
	31 de octubre 2022	31 de octubre 2021	31 de octubre 2022	31 de octubre 2021	31 de octubre 2022	31 de octubre 2021
Principales Servicios						
Toques	33.923.701	21.416.432	-	-	33.923.701	21.416.432
Parking	2.580.831	1.441.224	3.713.878	2.073.957	6.294.709	3.515.181
Derechos de admisión	-	-	-	24.919.175	-	24.919.175
Otros	829.525	251.278	5.871.428	1.518.648	6.700.953	1.769.926
	<u>37.334.057</u>	<u>23.108.934</u>	<u>9.585.306</u>	<u>28.511.780</u>	<u>46.919.363</u>	<u>51.620.714</u>
Momento del reconocimiento						
Transferidos en un momento del tiempo	<u>37.334.057</u>	<u>23.108.934</u>	<u>9.585.306</u>	<u>28.511.780</u>	<u>46.919.363</u>	<u>51.620.714</u>
Arrendamientos	<u>57.792.699</u>	<u>30.028.420</u>	<u>206.052.764</u>	<u>168.520.511</u>	<u>263.845.463</u>	<u>198.548.931</u>
Total de Ingresos	<u>95.126.756</u>	<u>53.137.354</u>	<u>215.638.070</u>	<u>197.032.291</u>	<u>310.764.826</u>	<u>250.169.645</u>

Como se describe en la Nota 20, el Centro Comercial permaneció cerrado desde el 18 de marzo de 2020 hasta el 9 de junio de 2020, período en el cual los contratos de arrendamiento quedaron suspendidos por lo cual no fue posible para la Sociedad percibir ingresos por arrendamiento y se facturaron gastos comunes en el orden del 34% de un mes normal. A partir de la reapertura del Centro Comercial, donde se operó transitoriamente con un horario reducido 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 con la Terminal de Ómnibus, mientras estuvo vigente el cierre de fronteras, dejaron de operar los servicios internacionales y a partir del 21 de diciembre de 2020 y hasta el 21 de julio 2021 se vieron afectados los servicios domésticos por la medida de reducción de los aforos en los coches, lo que impactó en la facturación por toques. Mientras duraron las medidas, a las empresas de transporte se les facturó el 100% del 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 redujeron de acuerdo con el porcentaje de caída de los toques. Por último, cabe mencionar que se realizó un descuento del 25% en el arrendamiento de los locales de encomiendas durante abril, mayo y junio 2020.

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

Nota 14 - Gastos por naturaleza

El detalle de los gastos por naturaleza es el siguiente:

	<u>Nota</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2021</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2021</u>
Limpieza		3.987.160	2.427.858
Seguridad		3.910.018	4.733.678
Retribuciones y cargas sociales		17.106.461	13.198.861
Costos asumidos		38.536.134	36.025.837
Publicidad		57.368	403.628
Mantenimiento		9.081.495	5.642.473
Honorarios		20.346.538	15.875.307
Iva costos		3.379.911	4.198.306
Depreciaciones y amortizaciones	9	52.081.758	48.365.457
Resultado por deterioro de créditos por ventas	7 y 8	(7.103.756)	7.448.330
Costos de comercialización		-	4.981.252
Otros		9.136.062	3.570.692
Total costo de los servicios prestados, gastos de administración y ventas		<u>150.519.149</u>	<u>146.871.679</u>

Nota 15 - Partes relacionadas

Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave son las siguientes:

	<u>31 de octubre</u> <u>2021</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2021</u>
Retribuciones a corto plazo	<u>29.904.928</u>	<u>26.106.375</u>

Nota 16 - 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 octubre de 2022 fue estimada en 2% (3% para el período de seis meses terminado el 31 de octubre 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 fue 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 23 de diciembre de 2021 se presentó una ampliación al proyecto aprobado de forma de contemplar un mayor monto de inversión y crédito por Impuesto al Valor Agregado.

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 29.496.368 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 1/05/20 y 31/3/21 y del 30% para lo invertido entre el 1/4/21 y el 30/9/21. La Sociedad en la determinación del IRAE a pagar correspondiente al semestre

finalizado el 31 de octubre de 2022 computó una deducción por este beneficio de \$ 7.152.114 (\$ 39.689.471 al 30 de abril de 2022).

Nota 17 - Patrimonio

Aportes de propietarios

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

El Capital Integrado al 31 de octubre 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:

	31 de octubre 2022	30 de abril 2021
	Acciones ordinarias	Acciones ordinarias
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 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.

Con fecha 8 de marzo de 2022 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por \$ 29.925.000, pagaderos el 15 de marzo de 2022.

Con fecha 9 de junio de 2022 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por \$ 31.751.200 pagaderos el 15 de junio de 2022.

Con fecha 24 de agosto la Asamblea General de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 11.780.000 equivalentes a \$ 64.731.100, pagaderos U.I. 5.890.000 el 20 de setiembre de 2022 y U.I. 5.890.000 el 21 de noviembre de 2022.

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 octubre de 2022 y 30 de abril de 2021 la misma asciende a \$ 2.563.200.

Nota 18 - Resultado por acción

Ganancia /(pérdida) básica y diluida por acción

El cálculo de la ganancia básica por acción al 31 de octubre 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 octubre de 2022 asciende a \$ 10,56.

La ganancia /(pérdida) básica por acción al 31 octubre de 2021 asciende a \$ 7,14

La ganancia /(pérdida) diluida por acción al 31 octubre de 2022 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 10,56.

La ganancia /(pérdida) diluida por acción al 31 octubre de 2021 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 7,14.

Nota 19 - 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 20 - 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.

A partir del mes de mayo de 2021 se ha producido una recuperación gradual del negocio, viéndose un incremento en los ingresos del Centro Comercial, alcanzándose un 100% de ocupación 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 menores a prepandemia.

Nota 21 - Hechos posteriores

Con fecha 14 de noviembre de 2022 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por \$ 8.121.600 pagaderos el 21 de noviembre de 2022.

—.—