Gralado Sociedad Anónima de Beneficio e Interés Colectivo (BIC)

Informe dirigido al Directorio referente a la compilación de los Estados Financieros Intermedios Condensados por el período 1 de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025

KPMG
1 de setiembre de 2025

Este informe contiene 20 páginas

© 2025 KPMG Sociedad Civil, una sociedad civil uruguaya y firma miembro de la organización global de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados

Contenido

Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados 3

Estados financieros intermedios condensados

Estado de situación financiera condensado al 31 de julio de 2025 4

Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025 5

Estado del resultado integral condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025 6

Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025 7

Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025 8

Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de julio de 2025 9

KPMG S.C.
Circunvalación Dr. Enrique Tarigo 1335 Piso 7
11.100 Montevideo - Uruguay
Teléfono: 598 2902 4546

Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados

Señores del Directorio de
GRALADO SOCIEDAD ANÓNIMA DE BENEFICIO E INTERÉS COLECTIVO (BIC)

Sobre la base de la información proporcionada por la Dirección, y de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410 "Trabajos para compilar información financiera", según lo establecido por el Pronunciamiento N° 18 emitido por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, hemos compilado el estado de situación financiera intermedio condensado de Gralado Sociedad Anónima de Beneficio e Interés Colectivo (BIC) al 31 de julio de 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el período de tres meses terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros intermedios condensados, preparados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia.*

La Dirección de Gralado Sociedad Anónima de Beneficio e Interés Colectivo (BIC) es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados.

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

Montevideo, 1 de setiembre de 2025

Por KPMG

Cra. Soledad Sarniguet
Directora Asociada
C.J. y P.P.U. N° 78.933

KPMG
CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS
$ 260 PESOS URUGUAYOS TIMBRE LEY 17.738
005681 23

KPMG Sociedad Civil, una sociedad civil uruguaya y firma miembro de la organización global de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Estado de situación financiera condensado al 31 julio de 2025

(en Pesos Uruguayos)

	Nota	31 de julio 2025	30 de abril 2025
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo		90.782.561	128.147.398
Otras inversiones	6	10.000.000	-
Créditos por ventas	7	153.065.989	148.479.774
Otros créditos	8	49.213.589	36.832.270
Activo por impuesto corriente		7.650.183	7.650.183
Total Activo Corriente		310.712.322	321.109.625
Activo No Corriente			
Propiedades, planta y equipo	9	1.155.884.124	1.158.322.692
Activos intangibles	9	91.717.247	83.787.246
Créditos por ventas	7	13.445.079	16.528.811
Inversiones		804.593	804.593
Activo por impuesto diferido		162.372.139	162.372.139
Total Activo No Corriente		1.424.223.182	1.421.815.481
TOTAL ACTIVO		1.734.935.504	1.742.925.106
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Deudas comerciales	10	52.938.269	53.723.183
Deudas financieras	11	76.714.473	87.231.018
Deudas diversas	12	90.545.447	84.000.536
Total Pasivo Corriente		220.198.189	224.954.737
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	11	234.870.339	253.829.860
Total Pasivo No Corriente		234.870.339	253.829.860
TOTAL PASIVO		455.068.528	478.784.597
PATRIMONIO	17		
Aportes de propietarios		156.317.920	156.317.920
Reservas		12.000.938	12.000.938
Resultados acumulados		1.111.548.118	1.095.821.651
TOTAL PATRIMONIO		1.279.866.976	1.264.140.509
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.734.935.504	1.742.925.106

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

Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025

(en Pesos Uruguayos)

	Nota	31 de julio 2025	31 de julio 2024
Ingresos de las Actividades Ordinarias	13	231.010.477	226.485.211
Costo de los Servicios Prestados	14	(111.229.231)	(102.182.060)
RESULTADO BRUTO		119.781.246	124.303.151
Gastos de Administración y Ventas	14		
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(9.496.382)	(8.661.962)
IVA costos		(1.656.030)	(1.386.174)
Diversos		(3.868.982)	(1.916.315)
		(15.021.394)	(11.964.451)
Otros Resultados Operativos			
Gastos comunes y de promoción		(70.915.023)	(64.535.681)
Recuperación gastos comunes y promoción		70.915.023	64.535.681
Otros egresos		(2.033.324)	(2.118.114)
Otros ingresos		4.105.605	2.706.589
		2.072.281	588.475
RESULTADO OPERATIVO		106.832.133	112.927.175
Resultados Financieros			
Intereses ganados y otros ingresos financieros		2.408.072	155.328
Intereses perdidos y gastos financieros		(4.526.610)	(5.746.438)
Diferencia de cambio		6.202.762	(7.841.145)
		4.084.224	(13.432.255)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		110.916.357	99.494.920
Impuesto a la Renta	16	(20.545.690)	(24.442.114)
RESULTADO DEL PERÍODO		90.370.667	75.052.806
Ganancia (pérdida) básica por acción	18	7,05	5,86
Ganancia (pérdida) diluída por acción	18	7,05	5,86

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

Estado del resultado integral condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025

(en Pesos Uruguayos)

	31 de julio 2025	31 de julio 2024
RESULTADO DEL PERÍODO	90.370.667	75.052.806
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO	90.370.667	75.052.806

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

Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025

(en Pesos Uruguayos)

	Nota	31 de julio de 2025	31 de julio de 2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultado del período		90.370.667	75.052.806
Ajustes por:			
Impuesto a la renta		20.545.690	24.442.114
Depreciación de propiedades, planta y equipo	9	19.336.792	18.015.403
Amortización de activos intangibles	9	1.705.919	7.757.230
Intereses perdidos y gastos financieros	11	4.194.405	5.486.101
Diferencia de cambio asociada a actividades de financiamiento	11	(5.840.320)	13.004.071
Intereses ganados y otros ingresos financieros		(2.408.072)	(155.328)
Resultado operativo después de ajustes		127.905.081	143.602.397
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas		(1.502.483)	(13.972.686)
(Aumento) / Disminución de otros créditos		(12.381.319)	(12.170.128)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas		5.759.997	4.435.625
Efectivo generado por / (usado en) operaciones		119.781.276	121.895.208
Impuesto a la renta pagado		(20.545.690)	(24.442.114)
Flujos netos de efectivo por actividades de operación		99.235.586	97.453.094
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de propiedades, planta, equipo e intangibles	9	(26.534.144)	(31.758.040)
Ingresos por variación otras inversiones		-	(4.185.051)
Adquisición de inversiones		(10.000.000)	-
Intereses y otros ingresos financieros cobrados		2.408.072	155.328
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión		(34.126.072)	(35.787.763)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Pagos de deudas financieras	11	(23.654.452)	(36.374.516)
Intereses y gastos financieros pagados	11	(4.175.699)	(4.944.245)
Distribución de dividendos	17	(74.644.200)	(65.528.200)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación		(102.474.351)	(106.846.961)
Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes		(37.364.837)	(45.181.630)
Efectivo y equivalentes al inicio del período		128.147.398	65.078.726
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	3.3	90.782.561	19.897.096

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

Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025

(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	-	-	-	-	683.931.519	683.931.519
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.966	485.646.365
Saldo al 30 de abril de 2024	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	1.024.320.485	1.192.639.343
Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(65.528.200)	(65.528.200)
Resultado del período	-	-	-	-	75.052.806	75.052.806
Saldo al 31 de julio de 2024	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	1.033.845.091	1.202.163.949
Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(209.589.076)	(209.589.076)
Resultado del período	-	-	-	-	271.565.636	271.565.636
Saldo al 30 de abril de 2025	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	1.095.821.651	1.264.140.509
Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(74.644.200)	(74.644.200)
Resultado del período	-	-	-	-	90.370.667	90.370.667
SUBTOTAL	-	-	-	-	15.726.467	15.726.467
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	-	-	-	-	771.159.152	771.159.152
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.966	485.646.365
Saldo al 31 de julio de 2025	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	1.111.548.118	1.279.866.976

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de julio de 2025

Nota 1 - Información básica sobre la Sociedad

Naturaleza jurídica: Sociedad anónima abierta

GRALADO SOCIEDAD ANÓNIMA DE BENEFICIO E INTERÉS COLECTIVO (BIC) (la "Sociedad" o GRALADO S.A. BIC) (antes GRALADO S.A) es adjudicataria de la Licitación Internacional Nº 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.

El día 29 de agosto de 2023, fue aprobado por parte del Poder Ejecutivo, en acuerdo con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, la modificación y ampliación del plazo del contrato de concesión del complejo Tres Cruces, en cuanto refiere a la Terminal de Ómnibus ubicada en planta baja, estableciendo la vigencia del referido contrato hasta el día 31 de diciembre de 2041.

La modificación del contrato resuelve asimismo la reducción del precio del toque en un 10,714% del precio actual desde el 17 de noviembre de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2041.

A su vez, se establece una reducción en el precio de las boleterías. El precio mensual de las boleterías tiene dos componentes: a) servicios directamente asociados a las boleterías $ 2.767 (pesos uruguayos dos mil setecientos sesenta y siete) por metro cuadrado a valores de junio de 2022 y b) derecho de uso: $ 676 (pesos uruguayos seiscientos setenta y seis) por metro cuadrado a valores de junio de 2022. La reducción a la que se obliga GRALADO S.A. (BIC) es a un 20% (veinte por ciento) del derecho de uso referido en el literal b).

Asimismo, se dispone que GRALADO S.A. (BIC) se obliga a realizar un plan de inversiones y mejoras, así como de mantenimiento, que se detallan en su propuesta y posteriores aclaraciones y que totaliza la suma de U$S 23.613.483, hasta el año 2041 según cronograma de actividades ofertado.

El 21 de agosto de 2024 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas aprobó una reforma de los artículos 1, 2, 6 y 10 del Estatuto Social. Con esta reforma, GRALADO S.A. se convierte en GRALADO SOCIEDAD ANÓNIMA DE BENEFICIO E INTERÉS COLECTIVO (BIC). La misma fue aprobada por la Auditoria Interna de la Nación el 20 de setiembre de 2024. En el mes de enero 2025 se terminaron los trámites en BPS y DGI por lo que quedó efectivo el cambio de denominación.

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 2025. No incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales completos preparados de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (Normas de Contabilidad 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 2025.

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 28 de agosto de 2025.

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 julio de 2025, 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, la pérdida crediticia esperada para activos financieros y el reconocimiento de ingreso objeto de la concesión.

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 2025.

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas

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 2025 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 la NIC 21 han entrado en vigencia a partir del 1° de enero de 2025, dando lugar a los cambios en la política contable que se describe a continuación.

Modificaciones a la NIC 21

- Modificaciones a la NIC 21, “Lack of exchangeability”, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2025.

La aplicación de estas nuevas normas no afectó los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad.

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 julio 2025	**31 de julio 2024**	**31 de julio 2025**	**30 de abril 2025**
Dólar Estadounidense	41,717	38,833	40,196	41,949

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 julio 2025	31 de julio 2024
Caja	207.297	185.632
Bancos	30.575.264	10.077.713
Letras de regulación monetaria	60.000.000	9.633.751
Efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujo de efectivo condensado	90.782.561	19.897.096

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 2026 y cuya aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Sociedad no ha adoptado anticipadamente las mismas en la preparación de estos estados financieros.

Se detallan a continuación las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2026.
- NIIF 18 - Presentación y revelaciones en los estados financieros, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2027.
- NIIF 19 - Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2027.

De las mismas, se anticipa no tendrán impacto material en los estados financieros de la Sociedad, a excepción de la NIIF 18 la cual tendrá efectos en la presentación del Estado de resultados y revelaciones correspondientes.

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 julio 2025			31 de julio 2024		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Arrendamientos y otros	62.141.527	137.924.271	200.065.798	60.795.593	125.747.247	186.542.840
Ingresos por derechos de admisión	-	21.308.759	21.308.759	-	16.198.872	16.198.872
Ingresos por obras de la concesión	9.635.920	-	9.635.920	23.743.499	-	23.743.499
Costos por obras de la concesión	(9.635.920)	-	(9.635.920)	(23.743.499)	-	(23.743.499)
Costo de los servicios prestados	(38.610.605)	(62.982.706)	(101.593.311)	(42.247.765)	(36.190.796)	(78.438.561)
Resultado bruto	23.530.922	96.250.324	119.781.246	18.547.828	105.755.323	124.303.151
Gastos de adm. y ventas	(5.883.548)	(9.137.846)	(15.021.394)	(5.016.385)	(6.948.066)	(11.964.451)
Otros resultados operativos	(108.615)	2.180.896	2.072.281	(250.855)	839.330	588.475
Resultados financieros	(623.243)	4.707.467	4.084.224	3.256.805	(16.689.060)	(13.432.255)
Impuesto a la renta	(8.421.646)	(12.124.044)	(20.545.690)	(10.021.267)	(14.420.847)	(24.442.114)
Resultado neto	8.493.870	81.876.797	90.370.667	6.516.126	68.536.680	75.052.806

	31 de julio 2025			30 de abril de 2025		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Activos por segmento	141.865.272	1.272.247.167	1.414.112.439	130.415.617	1.276.702.906	1.407.118.523
Activos no asignados	-	-	320.823.065	-	-	335.806.583
Total de activos	141.865.272	1.272.247.167	1.734.935.504	130.415.617	1.276.702.906	1.742.925.106
Pasivos por segmento	-	311.584.812	311.584.812	-	341.060.878	341.060.878
Pasivos no asignados	-	-	143.483.716	-	-	137.723.719
Total de pasivos	-	311.584.812	455.068.528	-	341.060.878	478.784.597

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 2025 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Nota 6 - Otras inversiones

El detalle de otras inversiones es el siguiente:

		31 de julio 2025			30 de abril 2025		
	Moneda de origen	Valor nominal	Vencimiento	Costo amortizado	Valor nominal	Vencimiento	Costo amortizado
Letra de regulación monetaria	$	10.000.000	27/08/2025	10.000.000	-	-	-
		10.000.000	-	10.000.000	-		-

Nota 7 - Créditos por ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	31 de julio 2025	30 de abril 2025
Corriente		
Deudores simples plaza	66.966.724	70.127.037
Documentos a cobrar plaza	61.164.966	52.551.200
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	32.094.904	32.962.142
	160.226.594	155.640.379
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(7.160.605)	(7.160.605)
	153.065.989	148.479.774
No Corriente		
Deudores en gestión	6.726.049	6.799.577
Documentos a cobrar plaza	13.518.606	16.528.810
	20.244.655	23.328.387
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(6.799.576)	(6.799.576)
	13.445.079	16.528.811

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

	31 de julio 2025	31 de julio 2024
Saldos al inicio	13.960.181	15.143.011
Constitución neta del período	-	-
Utilización del período	-	-
Saldos al cierre	13.960.181	15.143.011

Nota 8 - Otros créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	31 de julio 2025	30 de abril 2025
Corriente		
Anticipos a proveedores	18.674.213	2.361.136
Crédito fiscal	18.868.329	17.020.546
Diversos	12.014.493	17.794.034
	49.557.035	37.175.716
Menos: Previsión para otros créditos	(343.446)	(343.446)
	49.213.589	36.832.270

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

	31 de julio 2025	31 de julio 2024
Saldos al inicio	343.446	385.811
Desafectación del período	-	-
Saldos al cierre	343.446	385.811

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 julio de 2025
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Depreciación/ Amortización	Saldos finales	
Propiedades, planta y equipo									
Centro comercial	1.729.176.538	16.723.400	-	1.745.899.938	603.627.331	-	16.165.262	619.792.593	1.126.107.345
Muebles y útiles	25.948.064	-	-	25.948.064	22.813.805	-	783.566	23.597.371	2.350.693
Equipos de computación	23.800.449	174.824	-	23.975.273	19.422.940	-	1.102.365	20.525.305	3.449.968
Mejoras	72.651.811	-	-	72.651.811	47.642.569	-	1.033.124	48.675.693	23.976.118
Bienes en leasing	11.015.726	-	-	11.015.726	10.763.251	-	252.475	11.015.726	-
Total propiedades, planta y equipo	1.862.592.588	16.898.224	-	1.879.490.812	704.269.896	-	19.336.792	723.606.688	1.155.884.124
Activos intangibles									
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	815.184.338	-	-	815.184.338	-
Terminal de ómnibus extensión	85.269.027	9.635.920	-	94.904.947	3.652.669		1.163.186	4.815.855	90.089.092
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	55.630.747	-	-	55.630.747	-
Software	15.120.088	-	-	15.120.088	12.949.200	-	542.733	13.491.933	1.628.155
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	7.214.647	-	-	7.214.647	-
Total activos intangibles	978.418.847	9.635.920	-	988.054.767	894.631.601	-	1.705.919	896.337.520	91.717.247

	Valores originales reexpresados				Depreciación, Amortización y pérdidas por				Valor neto al 30 de abril 2025
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Depreciación / Amortización	Saldos finales	
Propiedades, planta y equipo									
Centro comercial	1.680.123.816	49.052.722	-	1.729.176.538	540.460.774	-	63.166.557	603.627.331	1.125.549.207
Muebles y útiles	23.413.155	2.534.909	-	25.948.064	22.581.876	-	231.929	22.813.805	3.134.259
Equipos de computación	20.245.029	3.555.420	-	23.800.449	18.089.161	-	1.333.779	19.422.940	4.377.509
Mejoras	72.444.486	207.325	-	72.651.811	44.407.640	-	3.234.929	47.642.569	25.009.242
Bienes en leasing	11.015.726	-	-	11.015.726	8.575.994	-	2.187.257	10.763.251	252.475
Total propiedades, planta y equipo	1.807.242.212	55.350.376	-	1.862.592.588	634.115.445	-	70.154.451	704.269.896	1.158.322.692
Activos intangibles									
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	797.454.515	-	17.729.823	815.184.338	-
Terminal de ómnibus extensión	20.687.527	64.581.500		85.269.027	347.610	-	3.305.059	3.652.669	81.616.358
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	53.068.618	-	2.562.129	55.630.747	-
Software	13.336.020	1.784.068	-	15.120.088	12.184.975	-	764.225	12.949.200	2.170.888
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	7.214.647	-	-	7.214.647	-
Total intangibles	912.053.279	66.365.568	-	978.418.847	870.270.365	-	24.361.236	894.631.601	83.787.246

9.2 Depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025, ascendieron a $ 19.336.792 ($ 18.015.403 al 31 de julio de 2024). Dichas depreciaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por el período 1° de mayo de 2025 al 31 de julio de 2025, ascendieron a $ 1.705.919 ($ 7.757.230 al 31 de julio de 2024). 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 julio 2025	30 de abril 2025
Corriente		
Proveedores de plaza	52.938.269	53.723.183
	52.938.269	53.723.183

Nota 11 - Deudas financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

	31 de julio 2025						
	Importe total Moneda de origen		Tasa	Menor a 1 año	1 año a 3 años	Mayor a 3 años	Total
Préstamos bancarios							
Banco Itaú - Ampliación II	UI	29.728.643	4,50%	41.526.334	78.378.455	69.264.518	189.169.307
Banco Itaú - Ampliación II	U$S	3.914.201	5,00%	47.959.771	58.284.196	51.091.246	157.335.213
Intereses a vencer	UI	(3.009.690)		(6.946.387)	(9.218.571)	(2.986.301)	(19.151.259)
Intereses a vencer	U$S	(392.289)		(5.825.245)	(7.510.301)	(2.432.903)	(15.768.449)
Total de deudas financieras				**76.714.473**	**119.933.779**	**114.936.560**	**311.584.812**

	30 de abril 2025						
	Importe total Moneda de origen		Tasa	Menor a 1 año	1 año a 3 años	Mayor a 3 años	Total
Préstamos bancarios							
Banco Itaú - Ampliación II	UI	31.398.406	4,50%	41.728.120	78.802.945	78.368.417	198.899.482
Banco Itaú - Ampliación II	U$S	4.325.283	5,00%	59.320.039	61.488.383	60.632.875	181.441.297
Scotiabank - Leasing	U$S	2.260	3,00%	94.805	-	-	94.805
Intereses a vencer	UI	(3.320.861)		(7.303.048)	(9.952.827)	(3.780.783)	(21.036.658)
Intereses a vencer - Leasing	U$S	(8)		(336)	-	-	(336)
Intereses a vencer	U$S	(437.143)		(6.608.562)	(8.500.168)	(3.228.982)	(18.337.712)
Total de deudas financieras				**87.231.018**	**121.838.333**	**131.991.527**	**341.060.878**

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).

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 prendar 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.

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.

A la fecha de cierre del ejercicio se habían pagado todas las cuotas vencidas durante el mismo.

El valor contable del pasivo financiero de largo plazo al 31 de julio de 2025 no difiere significativamente de su valor razonable.

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

	31 de julio de 2025		
	Préstamos bancarios	**Leasing**	**Total**
Saldos al inicio	340.966.409	94.469	341.060.878
Ingreso por nuevas deudas financieras	-	-	-
Gastos por intereses	4.194.070	335	4.194.405
Pagos de deudas financieras	(23.560.412)	(94.040)	(23.654.452)
Pagos de intereses	(4.175.364)	(335)	(4.175.699)
Diferencia de cambio o resultado por tenencia	(5.839.891)	(429)	(5.840.320)
Saldos al cierre	311.584.812	-	311.584.812

	31 de julio de 2024		
	Préstamos bancarios	**Leasing**	**Total**
Saldos al inicio	442.379.586	1.810.372	444.189.958
Ingreso por nuevas deudas financieras	-	-	-
Gastos por intereses	5.470.173	15.928	5.486.101
Pagos de deudas financieras	(35.846.039)	(528.477)	(36.374.516)
Pagos de intereses	(4.928.317)	(15.928)	(4.944.245)
Diferencia de cambio o resultado por tenencia	12.944.520	59.551	13.004.071
Saldos al cierre	420.019.923	1.341.446	421.361.369

Nota 12 - Deudas diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	31 de julio 2025	**30 de abril 2025**
Corriente		
Retribuciones al personal y cargas sociales	17.526.459	19.738.120
Acreedores por construcción de propiedades, planta y equipo	41.341.130	35.318.456
Otras deudas	31.677.858	28.943.960
	90.545.447	84.000.536

Nota 13 - Ingresos de actividades ordinarias

13.1 Fuente de ingresos

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

	31 de julio 2025	**31 de julio 2024**
Ingresos por arrendamientos	171.462.027	160.053.562
Ingresos por servicios y otros	28.603.771	26.489.278
Ingresos por derechos de admisión	21.308.759	16.198.872
Ingresos por obras de la concesión	9.635.920	23.743.499
	231.010.477	226.485.211

Los ingresos y costos de concesión son reconocidos en función de la Interpretación N° 12 – Acuerdos de Concesión de Servicios de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Los ingresos por obras efectivamente realizadas se reconocen en función de sus valores razonables estimados, los cuales se determinan por el costo de construcción de las mismas. Los costos relacionados son reconocidos en función de cada avance de obra.

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 julio 2025	31 de julio 2024	31 de julio 2025	31 de julio 2024	31 de julio 2025	31 de julio 2024
Principales Servicios						
Toques	19.472.953	20.210.161	-	-	19.472.953	20.210.161
Parking	2.817.595	2.558.340	4.054.587	3.681.514	6.872.182	6.239.854
Derechos de admisión	-	-	21.308.759	16.198.872	21.308.759	16.198.872
Otros	-	-	2.258.636	39.263	2.258.636	39.263
	22.290.548	22.768.501	27.621.982	19.919.649	49.912.530	42.688.150
Momento del reconocimiento						
Transferidos en un momento del tiempo	22.290.548	22.768.501	27.621.982	19.919.649	49.912.530	42.688.150
Arrendamientos	39.850.979	38.027.092	131.611.048	122.026.470	171.462.027	160.053.562
Ingresos por obras de la concesión	9.635.920	23.743.499	-	-	9.635.920	23.743.499
Total de Ingresos	**71.777.447**	**84.539.092**	**159.233.030**	**141.946.119**	**231.010.477**	**226.485.211**

Nota 14 - Gastos por naturaleza

El detalle de los gastos por naturaleza es el siguiente:

	Nota	31 de julio 2025	31 de julio 2024
Limpieza		3.388.733	2.629.694
Seguridad		2.139.074	2.227.716
Retribuciones y cargas sociales		10.100.857	9.207.877
Costos asumidos		28.225.295	26.591.776
Publicidad		46.020	-
Mantenimiento		6.360.512	5.227.080
Honorarios		7.914.304	7.324.406
Iva costos		1.656.030	1.386.174
Depreciaciones y amortizaciones	9	21.042.711	25.772.633
Costos de comercialización y rescisión		31.640.222	8.151.458
Costos por obras de la concesión		9.635.920	23.743.499
Otros		4.100.947	1.884.198
Total costo de los servicios prestados, gastos de administración y ventas		126.250.625	114.146.511

Nota 15 - Partes relacionadas

Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave son las siguientes:

	31 de julio 2025	31 de julio 2024
Retribuciones a corto plazo	16.090.330	15.192.963

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 tres meses terminado el 31 de julio de 2025 fue estimada en 19% (25% para el período de tres meses terminado el 31 de julio de 2024).

El 29 de abril de 2024 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 22.146.869 del que se estima un beneficio de exoneración de IRAE del 36 % para usar en 5 años. El proyecto se encuentra pendiente de aprobación.

El 25 de febrero de 2025 se presentó un proyecto de inversión para mejoras edilicias, de acuerdo con el régimen establecido por el decreto 268/020, por un monto de inversión de UI 70.707.562 del que se estima un beneficio de exoneración de IRAE del 36 % para usar en 6 años. El proyecto se encuentra pendiente de aprobación.

A los efectos del control y seguimiento, se deberá presentar ante las autoridades competentes y dentro de los plazos reglamentados sus estados financieros, acompañados por informe de profesional habilitado y un documento en el que conste el cumplimiento de los resultados esperados por los proyectos que justificaron el otorgamiento de los beneficios.

Nota 17 - Patrimonio

Aportes de propietarios

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

El capital integrado al 31 de julio de 2025 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 julio 2025 Acciones ordinarias	30 de abril 2025 Acciones ordinarias
Acciones en circulación al inicio	12.816.000	12.816.000
Emisión efectivo	-	-
Emisión dividendos	-	-
Acciones en circulación al final	12.816.000	12.816.000

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 28 de mayo de 2024 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por $ 65.528.200 pagaderos el 10 de junio de 2024.

Con fecha 21 de agosto de 2024 la Asamblea General de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 22.468.000 equivalentes a $ 136.755.976, pagaderos U.I. 11.234.000 el 20 de setiembre de 2024 y U.I. 11.234.000 el 15 de noviembre de 2024.

Con fecha 28 de febrero de 2025 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por $ 72.833.100, pagaderos el 10 de marzo de 2025.

Con fecha 28 de mayo de 2025 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por $ 74.644.200 pagaderos el 10 de junio de 2025.

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 julio de 2025 y 30 de abril de 2025 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 julio de 2025 está basado en el resultado neto atribuible a los accionistas y el promedio ponderado de la cantidad de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

La ganancia/(pérdida) básica por acción al 31 de julio de 2025 asciende a $ 7,05.

La ganancia/(pérdida) básica por acción al 31 de julio de 2024 asciende a $ 5,86.

La ganancia/(pérdida) diluida por acción al 31 de julio de 2025 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a $ 7,05.

La ganancia/(pérdida) diluida por acción al 31 de julio de 2024 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a $ 5,86.

Nota 19 - Activos afectados en garantía (cesión de activos)

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

Nota 20 - Hechos posteriores

Con fecha 20 de agosto de 2025 la Asamblea General de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 22.590.000, pagaderos U.I. 11.295.000 el 19 de setiembre de 2025 y U.I. 11.295.000 el 14 de noviembre de 2025.

___.___