



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 2026 al 31 de julio de 2026**

**KPMG
31 de agosto de 2026**

Este informe contiene 20 páginas



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 2026	4
Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026	5
Estado del resultado integral condensado por el período 1° de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026	6
Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026	7
Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026	8
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de julio de 2026	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 2026, 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, 31 de agosto de 2026

Por KPMG


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



Estado de situación financiera condensado al 31 julio de 2026

(en Pesos Uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de julio 2026</u>	<u>30 de abril 2026</u>
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo		127.454.405	216.994.576
Otras inversiones	6	60.000.000	20.000.000
Créditos por ventas	7	125.667.692	137.355.464
Otros créditos	8	124.096.008	85.864.143
Activo por impuesto corriente		30.417.568	32.896.181
Total Activo Corriente		<u>467.635.673</u>	<u>493.110.364</u>
Activo No Corriente			
Propiedades, planta y equipo	9	1.370.580.399	1.288.233.322
Activos intangibles	9	108.369.786	108.160.930
Créditos por ventas	7	5.518.927	4.324.068
Inversiones		804.593	804.593
Activo por impuesto diferido		165.675.305	165.675.305
Total Activo No Corriente		<u>1.650.949.010</u>	<u>1.567.198.218</u>
TOTAL ACTIVO		<u>2.118.584.683</u>	<u>2.060.308.582</u>
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Deudas comerciales	10	37.749.331	51.223.178
Deudas financieras	11	84.084.492	80.100.897
Deudas diversas	12	134.285.406	126.715.183
Total Pasivo Corriente		<u>256.119.229</u>	<u>258.039.258</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	11	428.119.309	375.692.505
Total Pasivo No Corriente		<u>428.119.309</u>	<u>375.692.505</u>
TOTAL PASIVO		<u>684.238.538</u>	<u>633.731.763</u>
PATRIMONIO			
Aportes de propietarios	17	156.317.920	156.317.920
Reservas		12.000.938	12.000.938
Resultados acumulados		1.266.027.287	1.258.257.961
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.434.346.145</u>	<u>1.426.576.819</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.118.584.683</u>	<u>2.060.308.582</u>

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

Estado de resultados condensado por el período 1° de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026

(en Pesos Uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de julio 2026</u>	<u>31 de julio 2025</u>
Ingresos de las Actividades Ordinarias	13	207.948.691	231.010.477
Costo de los Servicios Prestados	14	<u>(77.511.387)</u>	<u>(111.229.231)</u>
RESULTADO BRUTO		<u>130.437.304</u>	<u>119.781.246</u>
Gastos de Administración y Ventas	14		
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(10.105.445)	(9.496.382)
IVA costos		(2.580.242)	(1.656.030)
Diversos		<u>(3.238.254)</u>	<u>(3.868.982)</u>
		<u>(15.923.941)</u>	<u>(15.021.394)</u>
Otros Resultados Operativos			
Gastos comunes y de promoción		(74.696.630)	(70.915.023)
Recuperación gastos comunes y promoción		74.696.630	70.915.023
Otros egresos		(1.833.447)	(2.033.324)
Otros ingresos		5.573.916	4.105.605
		<u>3.740.469</u>	<u>2.072.281</u>
RESULTADO OPERATIVO		<u>118.253.832</u>	<u>106.832.133</u>
Resultados Financieros			
Intereses ganados y otros ingresos financieros		2.261.591	2.408.072
Intereses perdidos y gastos financieros		(2.697.531)	(4.526.610)
Diferencia de cambio		<u>(3.987.372)</u>	<u>6.202.762</u>
		<u>(4.423.312)</u>	<u>4.084.224</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>113.830.520</u>	<u>110.916.357</u>
Impuesto a la Renta	16	<u>(15.626.944)</u>	<u>(20.545.690)</u>
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>98.203.576</u>	<u>90.370.667</u>
Ganancia (pérdida) básica por acción	18	<u>7.66</u>	<u>7.05</u>
Ganancia (pérdida) diluida por acción	18	<u>7.66</u>	<u>7.05</u>

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 2026 al 31 de julio de 2026

(en Pesos Uruguayos)

	<u>31 de julio 2026</u>	<u>31 de julio 2025</u>
RESULTADO DEL PERÍODO	<u>98.203.576</u>	<u>90.370.667</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO	<u>98.203.576</u>	<u>90.370.667</u>

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

Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026

(en Pesos Uruguayos)

	Nota	31 de julio de 2026	31 de julio de 2025
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultado del período		98.203.576	90.370.667
Ajustes por:			
Impuesto a la renta		15.626.944	20.545.690
Depreciación de propiedades, planta y equipo	9	21.273.881	19.336.792
Amortización de activos intangibles	9	1.793.144	1.705.919
Intereses perdidos y gastos financieros		2.207.311	4.194.405
Diferencia de cambio asociada a actividades de financiamiento		4.072.202	(5.840.320)
Intereses ganados y otros ingresos financieros		(2.261.591)	(2.408.072)
Resultado operativo después de ajustes		140.915.467	127.905.081
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas		10.492.913	(1.502.483)
(Aumento) / Disminución de otros créditos		(38.231.865)	(12.381.319)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas		(5.903.624)	5.759.997
Efectivo generado por / (usado en) operaciones		107.272.891	119.781.276
Impuesto a la renta pagado		(10.906.252)	(20.545.690)
Flujos netos de efectivo por actividades de operación		96.366.639	99.235.586
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de propiedades, planta, equipo e intangibles	9	(105.622.958)	(26.534.144)
Cobros por inversiones		20.000.000	-
Adquisición de inversiones		(60.000.000)	(10.000.000)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados		2.261.591	2.408.072
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión		(143.361.367)	(34.126.072)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Ingreso por nuevas deudas financieras	11	70.000.000	-
Pagos de deudas financieras	11	(16.597.905)	(23.654.452)
Intereses y gastos financieros pagados	11	(5.513.288)	(4.175.699)
Distribución de dividendos	17	(90.434.250)	(74.644.200)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación		(42.545.443)	(102.474.351)
Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes		(89.540.171)	(37.364.837)
Efectivo y equivalentes al inicio del período		216.994.576	128.147.398
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	3.3	127.454.405	90.782.561

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 2026 al 31 de julio de 2026

(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	-	-	-	-	755.432.685	755.432.685
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.966	485.646.365
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 periodo	-	-	-	-	90.370.667	90.370.667
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
 Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(216.857.223)	(216.857.223)
Resultado del periodo	-	-	-	-	363.567.066	363.567.066
Saldo al 30 de abril de 2026	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	1.258.257.961	1.426.576.819
 Dividendos en efectivo (Nota 17)	-	-	-	-	(90.434.250)	(90.434.250)
Resultado del periodo	-	-	-	-	98.203.576	98.203.576
SUBTOTAL	-	-	-	-	7.769.326	7.769.326
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	-	-	-	-	925.638.321	925.638.321
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.966	485.646.365
Saldo al 31 de julio de 2026	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	1.266.027.287	1.434.346.145

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 2026

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 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.

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 Auditoría Interna de la Nación el 20 de setiembre de 2024, concluyéndose los trámites en DGI y BPS en enero de 2025.

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 2026. 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 2026.

2.2 Moneda funcional y de presentación

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

2.3 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio el 24 de agosto de 2026.

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 2026, 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 2026.

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 2026 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

3.1 Cambios en políticas contables

En el presente ejercicio, entraron en vigor modificaciones a las normas ya existentes. Las modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 han entrado en vigor a partir del 1° de enero de 2026, dando lugar a los cambios en la política contable que se describe a continuación.

Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7

- 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.

La aplicación de estas nuevas normas no afectó los estados financieros 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 2026	31 de julio 2025	31 de julio 2026	30 de abril 2026
Dólar Estadounidense	39,718	41,717	40,273	40,253

3.3 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos 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 2026	31 de julio 2025
Caja	175.268	207.297
Bancos	67.279.137	30.575.264
Letras de regulación monetaria	60.000.000	60.000.000
Efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujo de efectivo condensado	127.454.405	90.782.561

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 1º de enero de 2027 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:

- NIIF 18 - Presentación y revelaciones en los estados financieros, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1º 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 1º de enero de 2027.
- NIIF 20 - Activos regulatorios y pasivos regulatorios, efectivo para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2029.

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 2026			31 de julio 2025		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Arrendamientos y otros	65.345.461	142.026.702	207.372.163	62.141.527	137.924.271	200.065.798
Ingresos por derechos de admisión	-	-	-	-	21.308.759	21.308.759
Ingresos por obras de la concesión	576.528	-	576.528	9.635.920	-	9.635.920
Costos por obras de la concesión	(576.528)	-	(576.528)	(9.635.920)	-	(9.635.920)
Costo de los servicios prestados	(41.278.264)	(35.656.595)	(76.934.859)	(38.610.605)	(62.982.706)	(101.593.311)
Resultado bruto	24.067.197	106.370.107	130.437.304	23.530.922	96.250.324	119.781.246
Gastos de adm y ventas	(6.377.193)	(9.546.748)	(15.923.941)	(5.883.548)	(9.137.846)	(15.021.394)
Otros resultados operativos	(54.848)	3.795.317	3.740.469	(108.615)	2.180.896	2.072.281
Resultados financieros	442.318	(4.865.630)	(4.423.312)	(623.243)	4.707.467	4.084.224
Impuesto a la renta	(6.407.047)	(9.219.897)	(15.626.944)	(8.421.646)	(12.124.044)	(20.545.690)
Resultado neto	11.670.427	86.533.149	98.203.576	8.493.870	81.876.797	90.370.667

	31 de julio 2026			30 de abril de 2026		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Activos por segmento	144.820.018	1.465.316.786	1.610.136.804	143.148.345	1.394.925.439	1.538.073.784
Activos no asignados	-	-	508.447.879	-	-	522.234.798
Total de activos	144.820.018	1.465.316.786	2.118.584.683	143.148.345	1.394.925.439	2.060.308.582
Pasivos por segmento	-	512.203.801	512.203.801	-	455.793.402	455.793.402
Pasivos no asignados	-	-	172.034.737	-	-	177.938.361
Total de pasivos	-	512.203.801	684.238.538	-	455.793.402	633.731.763

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 2026 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Nota 6 - Otras inversiones

El detalle de las otras inversiones es el siguiente:

Moneda de origen	31 de julio 2026			30 de abril 2026		
	Valor nominal	Vencimiento	Costo amortizado	Valor nominal	Vencimiento	Costo amortizado
Letra de regulación monetaria	\$	20.000.000	8/12/2026	20.000.000	-	-
Letra de regulación monetaria	\$	20.000.000	9/30/2026	20.000.000	-	-
Letra de regulación monetaria	\$	20.000.000	10/21/2026	20.000.000	6/5/2026	20.000.000
		60.000.000	60.000.000	20.000.000		20.000.000

Nota 7 - Créditos por ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	31 de julio 2026	30 de abril 2026
Corriente		
Deudores simples plaza	68.421.502	75.038.184
Documentos a cobrar plaza	29.085.973	35.165.680
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	34.218.633	33.210.016
	131.726.108	143.413.880
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(6.058.416)	(6.058.416)
	125.667.692	137.355.464
No Corriente		
Deudores en gestión	6.431.941	6.505.468
Documentos a cobrar plaza	5.592.454	4.324.068
	12.024.395	10.829.536
Menos: Pérdida por deterioro para créditos por ventas	(6.505.468)	(6.505.468)
	5.518.927	4.324.068

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

	31 de julio 2026	31 de julio 2025
Saldos al inicio	12.563.884	13.960.181
Saldos al cierre	12.563.884	13.960.181

Nota 8 - Otros créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	31 de julio 2026	30 de abril 2026
Corriente		
Anticipos a proveedores	6.382.438	2.130.382
Anticipos por construcción de propiedades, planta y equipo	30.095.871	17.636.564
Crédito fiscal	73.741.120	54.121.095
Diversos	14.004.057	12.103.580
	124.223.486	85.991.621
Menos: Previsión para otros créditos	(127.478)	(127.478)
	124.096.008	85.864.143

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

	31 de julio 2026	31 de julio 2025
Saldos al inicio	127.478	343.446
Saldos al cierre	127.478	343.446

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 2026
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Depreciación/Amortización	Saldos finales
Propiedades, planta y equipo								
Centro comercial	1.721.241.545	159.975	-	1.721.401.520	669.242.747	-	16.166.466	685.409.213
Muebles y útiles	27.499.447	148.277	-	27.647.724	23.183.303	-	1.080.273	24.263.576
Equipos de computación	25.408.534	640.909	-	26.049.443	21.681.387	-	954.903	22.636.290
Mejoras	81.018.976	2.645.533	-	83.664.509	51.153.145	-	3.072.239	54.225.384
Bienes en leasing	1.101.572	-	-	1.101.572	1.101.572	-	-	1,101,572
Obras en curso - Centro Comercial Ampliación III	198.325.402	100.026.264	-	298.351.666	-	-	-	298.351.666
Total propiedades, planta y equipo	2.064.509.630	103.620.958	-	2.168.130.588	776.276.308	-	21.273.881	797.550.189
Activos intangibles								
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	815.184.338	-	-	815.184.338
Terminal de ómnibus extensión	116.576.093	576.528	-	1,171,526,21	9.525.239	-	1.515.069	11.040.308
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	55.630.747	-	-	55.630.747
Software	15.120.088	1.425.472	-	16.545.560	14.010.012	-	278.075	14.288.087
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7.214.647	7.214.647	-	-	7,214,647
Total activos intangibles	1.009.725.913	2.002.000	-	1.011.727.913	901.564.983	-	1.793.144	903.358.127

	Valores originales reexpresados			Depreciación, Amortización y pérdidas por				Valor neto al 30 de abril 2026
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Depreciación / Amortización	Saldos finales
Propiedades, planta y equipo								
Centro comercial	1.721.241.545	-	-	1.721.241.545	603.627.331	-	65.615.416	669.242.747
Muebles y útiles	25.948.064	1.551.383	-	27.499.447	22.813.805	-	369.498	23.183.303
Equipos de computación	23.800.449	1.608.085	-	25.408.534	19.422.940	-	2.258.447	21.681.387
Mejoras	72.651.811	8.367.165	-	81.018.976	47.642.569	-	3.510.576	51.153.145
Bienes en leasing	1,101,572	-	-	1,101,572	1,101,572	-	252.475	1,101,572
Obras en curso - Centro Comercial Ampliación III	7.934.993	190.390.409	-	198.325.402	-	-	-	198.325.402
Total propiedades, planta y equipo	1.862.592.588	201.917.042	-	2.064.509.630	704.269.896	-	72.006.412	776.276.308
Activos intangibles								
Terminal de ómnibus	815.184.338	-	-	815.184.338	815.184.338	-	-	815.184.338
Terminal de ómnibus extensión	85.269.027	31.307.066	-	116.576.093	3.652.669	-	5.872.570	9.525.239
Mejoras	55.630.747	-	-	55.630.747	55.630.747	-	-	55.630.747
Software	15.120.088	-	-	15.120.088	12.949.200	-	1.060.812	14.010.012
Bienes en leasing	7.214.647	-	-	7,214,647	7,214,647	-	-	7,214,647
Total intangibles	978.418.847	31.307.066	-	1.009.725.913	894.631.601	-	6.933.382	901.564.983

9.2 Depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo por el período 1º de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026, ascendieron a \$ 21.273.881 (\$ 19.336.792 al 31 de julio de 2025). Dichas depreciaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de activos intangibles por el período 1º de mayo de 2026 al 31 de julio de 2026, ascendieron a \$ 1.793.144 (\$ 1.705.919 al 31 de julio de 2025). 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 2026	30 de abril 2026
Corriente		
Proveedores de plaza	37.749.331	51.223.178
	<u>37.749.331</u>	<u>51.223.178</u>

Nota 11 - Deudas financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

31 de julio 2026						
	Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a 3	Total
	Moneda de origen		a 1 año	3 años	años	
Préstamos bancarios						
Banco Itaú - Ampliación II	UI	23.202.629	4,50%	41.639.054	78.408.494	153.814.874
Banco Itaú - Ampliación II	US\$	2.721.051	5,00%	29.833.772	55.852.240	109.584.896
BBVA - Ampliación III	UI	22.956.093	4,15%	14.073.376	33.480.523	152.180.532
BBVA - Ampliación III	US\$	3.034.168	4,7%	11.444.298	26.848.667	122.195.048
Intereses a vencer	UI	(2.147.054)		(7.131.746)	(6.357.535)	(14.233.250)
Intereses a vencer	US\$	(281.536)		(5.774.262)	(4.981.126)	(11.338.299)
Total de deudas financieras			84.084.492	183.251.263	244.868.046	512.203.801

30 de abril 2026						
	Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a 3	Total
	Moneda de origen		a 1 año	3 años	años	
Préstamos bancarios						
Banco Itaú - Ampliación II	UI	24.811.176	4,50%	41.371.927	77.952.173	161.845.782
Banco Itaú - Ampliación II	US\$	2.911.185	5,00%	30.136.830	56.460.139	117.183.936
BBVA - Ampliación III	UI	12.433.172	4,15%	8.246.734	17.842.308	81.102.824
BBVA - Ampliación III	US\$	3.034.168	4,700%	12.556.722	26.835.347	122.134.365
Intereses a vencer	UI	(2.216.873)		(6.519.140)	(7.054.393)	(14.460.883)
Intereses a vencer	US\$	(298.428)		(5.692.176)	(5.614.247)	(12.012.622)
Total de deudas financieras			80.100.897	166.421.327	209.271.178	455.793.402

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 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.

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.

Con fecha 21 de julio de 2025 la Sociedad obtuvo de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A. ("BBVA") una línea de crédito para financiar una nueva ampliación por US\$ 11.000.000 (utilizable en Dólares Estadounidenses y/o unidades indexadas). Se acordó un plazo de gracia de 1 (un) año, contado desde la firma del contrato, para el pago del capital, plazo durante el cual se realizarán los desembolsos y los intereses devengados se abonarán trimestralmente. Al 31 de julio de 2026 se hicieron desembolsos por U\$S 3.000.000 y UI 22.727.079.

Se pactó originalmente el repago en 108 cuotas mensuales iguales y consecutivas, pagaderas a partir del 21 de julio de 2026 (fecha de vencimiento de los desembolsos).

Con fecha 2 de julio de 2026, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A. ("BBVA") otorgó a la Sociedad una prórroga por 120 días corridos del período de desembolsos y repago de la línea de crédito vigente destinada a financiar la nueva ampliación, cuyo vencimiento original estaba previsto para el 21 de julio de 2026.

De acuerdo con los términos contractuales del préstamo detallado en el párrafo anterior mantenido con el Banco BBVA, la Sociedad debe cumplir ciertas obligaciones relativas a la presentación de información contable y financiera, mantener el 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 3.
- Generación de Caja / Servicio de Deuda superior a 1,20.

El valor contable del pasivo financiero de largo plazo al 31 de julio de 2026 no difiere significativamente de su valor razonable.

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

	31 de julio de 2026		
	Préstamos bancarios	Leasing	Total
Saldos al inicio	455.793.402	-	455.793.402
Ingreso por nuevas deudas financieras	70.000.000	-	70.000.000
Gastos por intereses	2.207.311	-	2.207.311
Costos por préstamos capitalizados	2.242.079	-	2.242.079
Pagos de deudas financieras	(16.597.905)	-	(16.597.905)
Pagos de intereses	(5.513.288)	-	(5.513.288)
Diferencia de cambio o resultado por tenencia	4.072.202	-	4.072.202
Saldos al cierre	512.203.801	-	512.203.801

	31 de julio de 2025		
	Préstamos bancarios	Leasing	Total
Saldos al inicio	340.966.409	94.469	341.060.878
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

Nota 12 - Deudas diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	31 de julio 2026	30 de abril 2026
Corriente		
Retribuciones al personal y cargas sociales	19.012.478	21.236.439
Acreedores por construcción de propiedades, planta y equipo	91.870.649	81.266.729
Otras deudas	23.402.279	24.212.015
	<u>134.285.406</u>	<u>126.715.183</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 julio 2026	31 de julio 2025
Ingresos por arrendamientos	179.282.608	171.462.027
Ingresos por servicios y otros	28.089.555	28.603.771
Ingresos por derechos de admisión	-	21.308.759
Ingresos por obras de la concesión	576.528	9.635.920
	<u>207.948.691</u>	<u>231.010.477</u>

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 2026	31 de julio 2025	31 de julio 2026	31 de julio 2025	31 de julio 2026	31 de julio 2025
Principales Servicios						
Toques	19.674.935	19.472.953	-	-	19.674.935	19.472.953
Parking	3.449.994	2.817.595	4.964.626	4.054.587	8.414.620	6.872.182
Derechos de admisión	-	-	-	21.308.759	-	21.308.759
Otros	-	-	-	2.258.636	-	2.258.636
	<u>23.124.929</u>	<u>22.290.548</u>	<u>4.964.626</u>	<u>27.621.982</u>	<u>28.089.555</u>	<u>49.912.530</u>
Momento del reconocimiento						
Transferidos en un momento del tiempo	23.124.929	22.290.548	4.964.626	27.621.982	28.089.555	49.912.530
Arrendamientos	<u>42.220.532</u>	<u>39.850.979</u>	<u>137.062.076</u>	<u>131.611.048</u>	<u>179.282.608</u>	<u>171.462.027</u>
Ingresos por obras de la concesión	<u>576.528</u>	<u>9.635.920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>576.528</u>	<u>9.635.920</u>
Total de Ingresos	<u>65.921.989</u>	<u>71.777.447</u>	<u>142.026.702</u>	<u>159.233.030</u>	<u>207.948.691</u>	<u>231.010.477</u>

Nota 14 - Gastos por naturaleza

El detalle de los gastos por naturaleza es el siguiente:

		<u>31 de julio</u>	<u>31 de julio</u>
	Nota	2026	2025
Limpieza		3.854.427	3.388.733
Seguridad		4.171.619	2.139.074
Retribuciones y cargas sociales		10.232.855	10.100.857
Costos asumidos		30.693.681	28.225.295
Publicidad		6.000	46.020
Mantenimiento		5.193.086	6.360.512
Honorarios		8.424.640	7.914.304
Iva costos		2.580.242	1.656.030
Depreciaciones y amortizaciones	9	23.067.025	21.042.711
Costos de comercialización y rescisión		1.005.350	31.640.222
Costos por obras de la concesión		576.528	9.635.920
Otros		3.629.875	4.100.947
Total costo de los servicios prestados, gastos de administración y ventas		<u><u>93.435.328</u></u>	<u><u>126.250.625</u></u>

Nota 15 - Partes relacionadas

Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave son las siguientes:

	<u>31 de julio</u>	<u>31 de julio</u>
	2026	2025
Retribuciones a corto plazo	<u><u>17.243.127</u></u>	<u><u>16.090.330</u></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 tres meses terminado el 31 de julio de 2026 fue estimada en 14% (19% para el período de tres meses terminado el 31 de julio de 2025).

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 121.723.907 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 2026 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 2026	30 de abril 2026
	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 28 de mayo de 2025 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por 74.644.200 pagaderos el 10 de junio de 2025.

Con fecha 20 de agosto de 2025 la Asamblea General de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 22.590.000 equivalentes a \$ 143.758.242, pagaderos U.I. 11.295.000 el 19 de setiembre de 2025 y U.I. 11.295.000 el 14 de noviembre de 2025.

Con fecha 02 de marzo de 2026 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por \$ 73.098.981, pagaderos el 10 de marzo de 2026.

Con fecha 02 de junio de 2026 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por \$ 90.434.250 pagaderos el 10 de junio de 2026.

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 2026 y 30 de abril de 2026 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 2026 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 2026 asciende a \$ 7,66.

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

La ganancia/(pérdida) diluida por acción al 31 de julio de 2026 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 7,66.

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.

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

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

Nota 20 - Hechos posteriores

Con fecha 21 de agosto de 2026 la Asamblea General de Accionistas resolvió distribuir dividendos por U.I. 27.366.000, pagaderos U.I. 13.683.000 el 18 de setiembre de 2026 y U.I. 13.683.000 el 13 de noviembre de 2026.

—.—.—