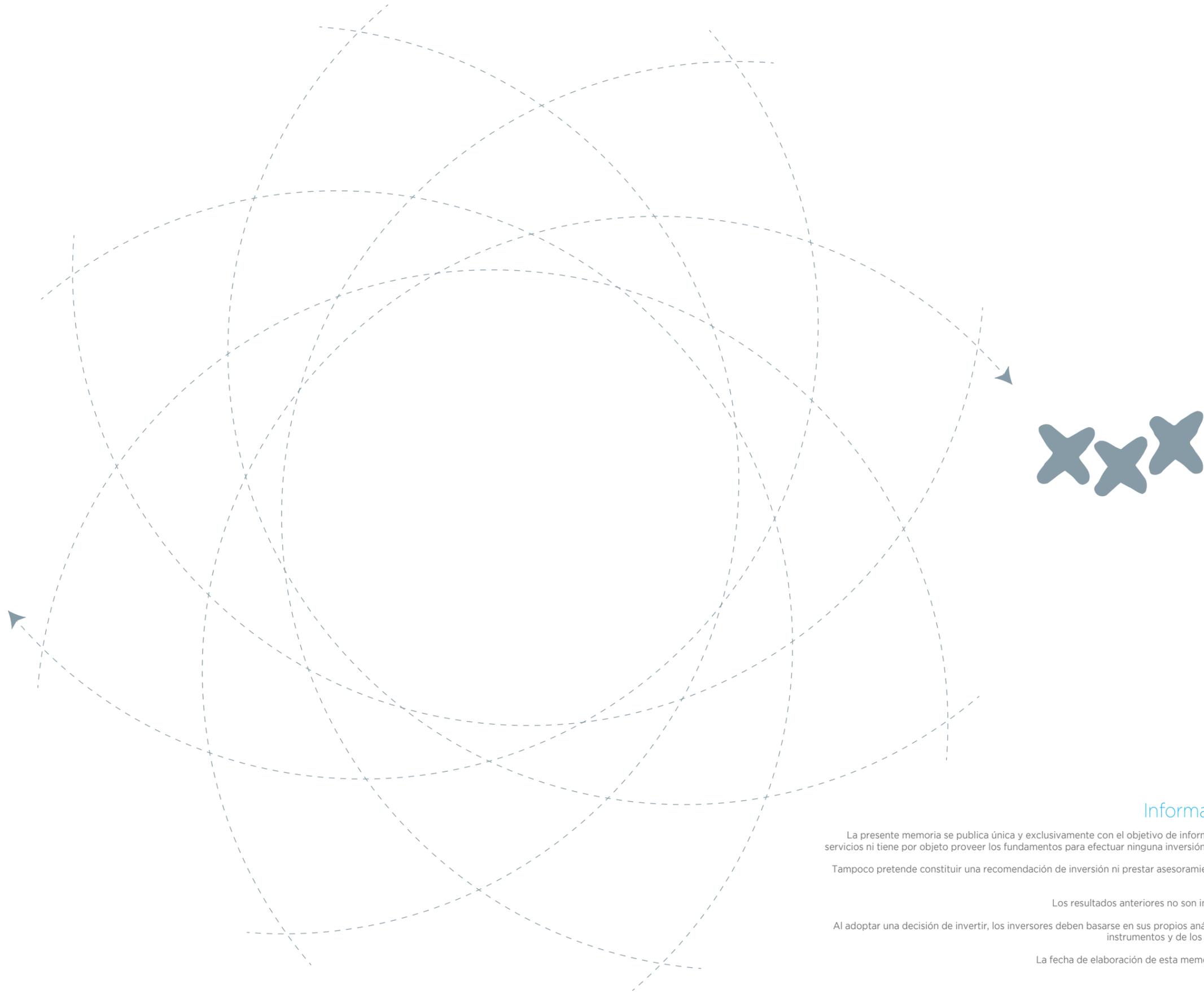




Memoria y  
Balance Anual  
Ejercicio  
2012-2013



## Información importante

La presente memoria se publica única y exclusivamente con el objetivo de informar. No constituye una oferta de servicios ni tiene por objeto proveer los fundamentos para efectuar ninguna inversión en las acciones de Galado S.A.

Tampoco pretende constituir una recomendación de inversión ni prestar asesoramiento legal, impositivo o contable sobre la gestión de Galado S.A.

Los resultados anteriores no son indicativos de futuros resultados.

Al adoptar una decisión de invertir, los inversores deben basarse en sus propios análisis de las características de los instrumentos y de los riesgos asociados a la inversión.

La fecha de elaboración de esta memoria es el 25 de octubre de 2013.



# Sumario

Sumario

## 1. La Empresa

- 8. Visión y Misión
- 10. Antecedentes
- 12. Actividad
- 13. Descripción física
  - Planos
  - Ampliación del Complejo
  - Descripción de la obra
  - Datos técnicos
- 22. Directorio
- 24. Gerencias y Supervisores

## 2. Carta del Presidente

- 32. Carta del Presidente

## 3. Informe de Gestión

- 36. El Complejo en cifras
- 38. Principales objetivos del ejercicio
- 42. Acciones de Marketing
- 48. Indicadores
- 54. Sitio Web, sugerencias y reclamos

## 4. Informe GRI

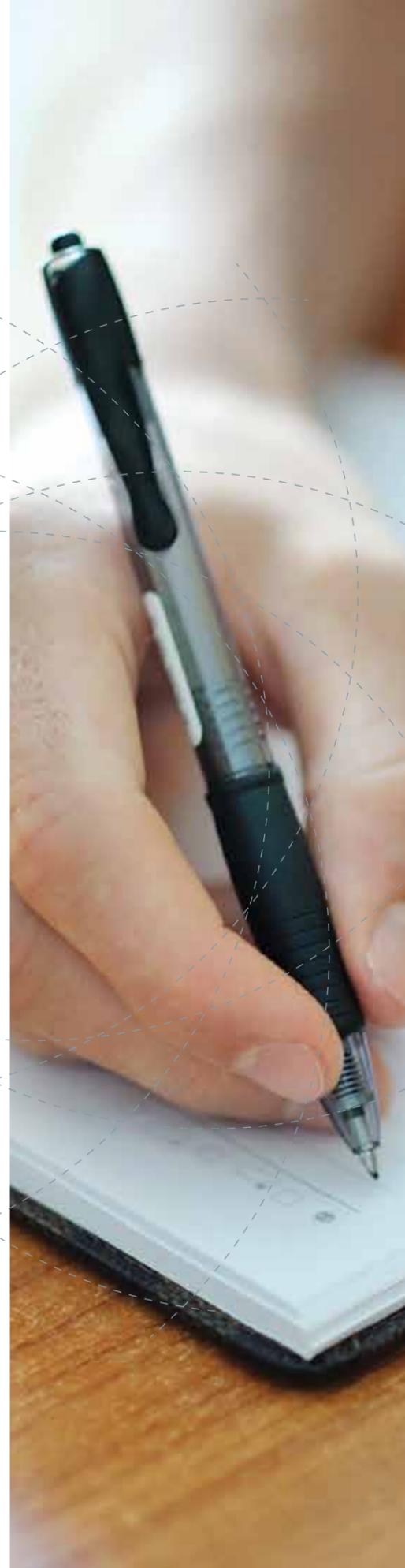
- 56. Responsabilidad Social Empresaria

## 5. Informe económico financiero

- 86. Mercado de Valores
- 88. Estados Contables
- 112. Informe del Síndico
- 114. Informe de calificación de riesgo

# Capítulo 1

La Empresa





# Visión

Brindar excelentes servicios a los usuarios y clientes a costos adecuados. Contar con una completa mezcla comercial y con estrategias de marketing que maximicen las ventas de los locales comerciales.

# Misión

Hacer de Tres Cruces un orgullo para nuestro país, generando una excelente rentabilidad para el emprendimiento.





El proyecto de construir una Terminal de Ómnibus de las características de Tres Cruces surge de las propias empresas transportistas, quienes solicitaron al Cr. Luis E. Lecueder su colaboración para dirigir el proyecto.

El propósito principal fue satisfacer las necesidades del transporte carretero y sus usuarios en materia de infraestructura y servicios. Los promotores de esta idea debieron reunir el respaldo, la complementación y la indispensable sinergia, que determinarían la correcta ejecución y desarrollo del programa.

En 1989, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Transporte y Obras Públicas llamó a la Licitación N° 32/89, titulada "Concesión de la Terminal de Ómnibus" para transporte internacional, nacional de corta, mediana y larga distancia y turismo.

Es el 20 de julio de 1990 que se otorga a Galado S.A. la mencionada concesión. El 11 de julio de 1991 se firmó el contrato que regiría las relaciones entre el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y Galado S.A., estableciéndose en él las condiciones en las que se realizarían las obras y efectuaría la explotación.

La construcción fue ejecutada en terrenos de propiedad del Estado uruguayo e inaugurada el 17 de noviembre de 1994. Su única sede está ubicada en Bvar. Artigas 1825 de la ciudad de Montevideo.

El emprendimiento se convirtió en un éxito rotundo por su localización, su arquitectura, el eficiente funcionamiento de la Terminal y su combinación con un moderno Shopping Center. Gozó de la aceptación inmediata de todos los uruguayos que consideraron al Complejo un orgullo para el país, especialmente de sus usuarios que lo asumieron como propio desde el primer día.



Antecedentes

# La Empresa

## Actividad

Tres Cruces está compuesto por una Terminal de Ómnibus para el transporte nacional e internacional, un sector de Encomiendas y un Shopping Center que se disponen en los tres niveles del edificio que los alberga.

La actividad principal de Galado S.A. es la administración eficaz del establecimiento, así como brindar el mejor servicio para los usuarios, mantener en óptimo funcionamiento la Terminal y maximizar el atractivo del Centro de Compras.

Para ello debe ofrecer prestaciones para beneficiar a los viajeros y mantener el Complejo en perfectas condiciones, limpio y seguro. Componer una interesante mezcla comercial y desarrollar acciones de marketing que sirvan a los comerciantes y sus clientes. Cumplir ampliamente con todos los servicios a los que está obligado como concesionario y esforzarse para lograr el mejor desarrollo del transporte de pasajeros.

### Terminal de ómnibus

Gralado S.A. se relaciona con las empresas transportistas, al ser éstas usuarias de los servicios que les provee: a) Cesión de uso de locales y b) "Toque" de los ómnibus en la Terminal.

Las compañías de transporte pagan mensualmente a Galado S.A. un precio por la cesión de uso de los locales que utilizan para la venta de boletos (Boleterías) y funcionamiento de su departamento administrativo.

El valor de este precio fue fijado en el contrato de concesión firmado con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Se reajusta de acuerdo a la variación que opere en el valor pasajero kilómetro, el que es fijado por el MTOP en base a una paramétrica que calcula el costo de la operativa del transporte.

El mayor ingreso proveniente de la Terminal es por concepto del "Toque", precio abonado por la utilización de las plataformas para transportar pasajeros.

### Encomiendas

Gralado S.A. cede el uso de locales, en el sector especialmente destinado a esta operación, a las empresas transportistas para recibir y custodiar las encomiendas que diariamente reciben, transportan y entregan. El precio y su ajuste surgen del contrato de concesión y se realiza de forma similar a los locales de la Terminal.

### Shopping Center

El ingreso principal de Galado S.A. en este sector es el arrendamiento mensual que abonan los locales comerciales instalados en el Centro de Compras y la Plaza de Comidas.

El arrendamiento mensual que cada comercio abona a Galado S.A. surge del importe mayor entre: un arrendamiento mínimo predeterminado y el monto resultante de la aplicación de un porcentaje acordado sobre la facturación neta de cada local.



### Descripción Física

Se trata de la única Estación Terminal de Ómnibus de la ciudad de Montevideo para servicios de transporte con origen y destino superior a 60 Km. En ella se concentra la totalidad del tráfico de ómnibus de corta, mediana, larga distancia e internacional.

Es el punto de partida y llegada del tráfico doméstico así como también receptora del transporte internacional con Argentina, Brasil, Chile, Paraguay y conexiones con otros países de Sudamérica.

El gobierno uruguayo declaró el proyecto de la Terminal Tres Cruces como de "Interés Nacional".

El Complejo se complementa con un práctico Shopping Center que ofrece múltiples rubros para complacer las necesidades de viajeros y consumidores. Se destaca además por su amplia oferta gastronómica.

Ofrece además otros servicios como ANTEL, Telecentro, Correo Uruguayo, Ministerio de Turismo, Emergencia Médica, Casa de Cambio, Cobro de Facturas, Banco, Cajero Automático, Farmacia, Supermercado y Patio de Comidas, entre otros.

### Características Generales

La superficie total construida es de 67.790 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente forma:

Nivel shopping	13.324 m <sup>2</sup>
Nivel terminal	6.122 m <sup>2</sup>
Nivel encomiendas	4.547 m <sup>2</sup>
Plataformas, Playa de Maniobras y Torre de Control	9.776 m <sup>2</sup>
Estacionamientos	16.406 m <sup>2</sup>
Administración, baños y escaleras	2.690 m <sup>2</sup>
Otras áreas	14.925 m <sup>2</sup>

TOTAL 67.790 m<sup>2</sup>



# La Empresa

## Descripción Física

### Nivel Terminal

La terminal cuenta con 32 boleterías que están ocupadas en su totalidad: 30 por empresas de transporte y 2 destinadas al servicio al pasajero.

Además el sector operativo dispone de 41 plataformas para el acceso al pasajero que permiten operar más de 180 ómnibus por hora.

Desde su inauguración la Terminal brinda comodidad, seguridad, limpieza y una variada línea de servicios, que han mejorado significativamente la calidad del transporte de pasajeros. Opera los 365 días del año las 24 horas.

### Nivel Shopping

El Centro Comercial presenta una completa mezcla comercial en sus 171 locales y stands destinados a actividades comerciales y de servicios. Su ocupación es plena y se ubican la mayoría de ellos en este nivel, aunque por razones de servicio al usuario también se han dispuesto otros en el nivel Terminal. Existen cuatro escaleras mecánicas, un ascensor panorámico y cuatro ascensores para facilitar el desplazamiento dentro del Complejo.

Su ubicación en la ciudad, así como su fácil acceso, determina su practicidad para realizar compras, hacer pagos o bien tener una pausa y continuar con la actividad cotidiana de quienes circulan por la zona.

### Nivel Encomiendas

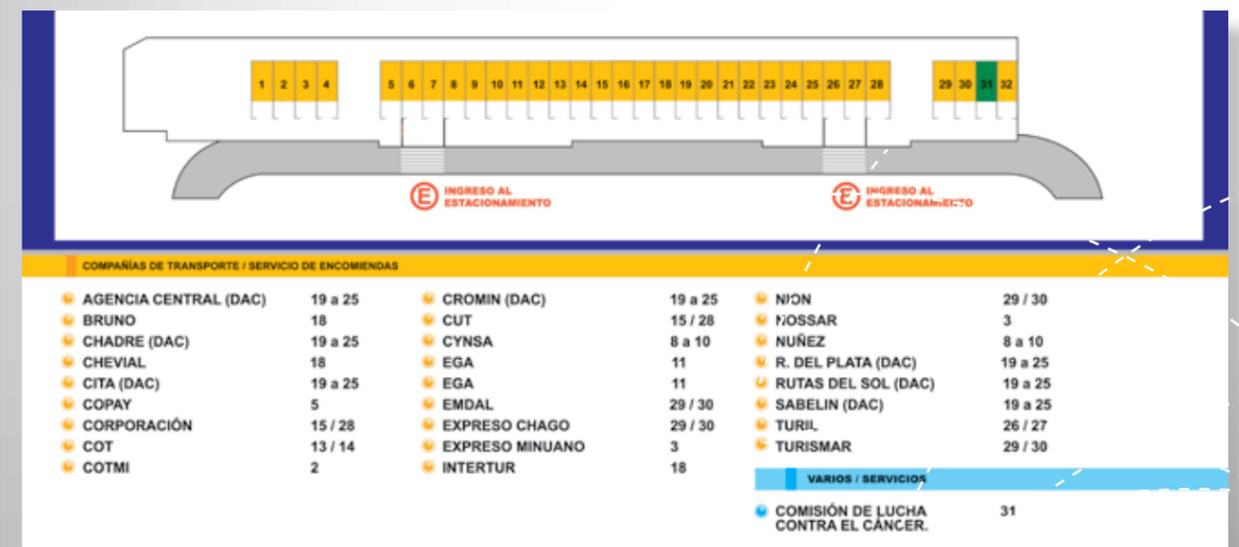
Se ubica en el subsuelo de la Terminal. Su ingreso vehicular es independiente y permite que quienes envían y reciben encomiendas lo realicen cómodamente y no interfieran con el funcionamiento de la Terminal. Cuenta con 32 módulos, de los cuales 25 se encuentran destinados a ese servicio prestado por las compañías de transporte y 2 a servicios.

Asimismo cuenta con 7 montacargas que conectan el área de trabajo con las plataformas, lo que facilita la operativa de carga y descarga de los ómnibus.

### Nivel Terminal



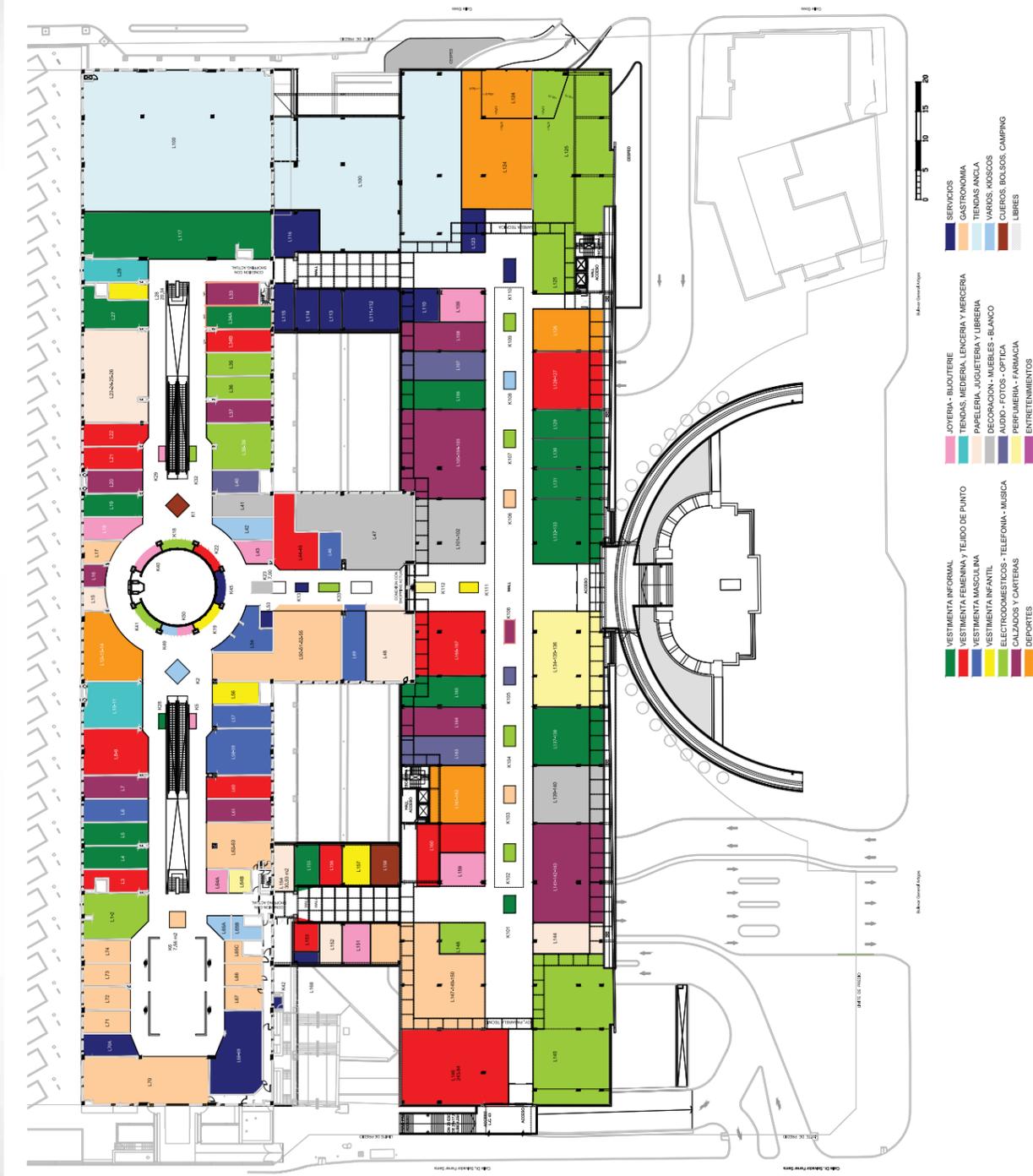
### Nivel Encomiendas



# La Empresa

## Descripción Física

123	CAMBIO VARLIX	126	MACRI SPORT
42	CANDY SWEET	108	MACRI ZAPATERIA
72	CANTON CHINO	73	PORTO VANILA
110	CASH	156	MARIA DONATTA
106	CAT	50/51/52/55	MC DONALDS
K 109	CELULAR CENTER	130	MISTRAL
K32	CELULAR CENTER	23 24 25 26	MOSCA
12 13 Y 14	CIEN PIES	145	MOTOCICLO
K41	CLARO	K18	MOVISTAR
K 113	CLARO	K 107	MOVISTAR
41	CO. DEL ORIENTE	65C	MR POLLO
29	COCOT	21	MUAA
K 5	COLOURS IN FASHION	125	MULTIAHORRO HOGAR
1 y 2	COPACABANA SHOPPING	16	MUNICH
155	CRASH	28	NARANJITA
116	CREDITEL	27	NAVY
114	CREDITOS DIRECTOS	124	NIKE FACTORY
K 42	CUTCSA	68/69	OCA
129	DAKAR	K 101	OLÉ OLÉ
166/167	DANIEL CASSIN	163	OPTICA FLORIDA
K 110	DHL	107	OPTICA LUX
159	DI LAURENTIS JOYEROS	144	OSITOS
K13	EL PAIS	K 105	PADDOCK
62/63	EMPORIO DE LOS SANDWICHES	35 36	PALACIO DE LA MUSICA
K 51	ESPACIO AROMA	K 19	PAPPOLINO
7	ESPACIO B.A	157	PAPPOLINO
46	FORUM	146	PARISIEN
K 104	FOTO MARTIN	20	PASCUALINI
115	FUCAC	60	PAULA
3	GABY WEIN	148	PLAY & REC
K1	GARNIE	49	POLO CLUB
154	GIRO DIDACTICO	K 106	PORTO VANILA
33/37	GIULIANO	22	RAMALES
109	GR JOYEROS	19	REPLAY
54	HARRINGTON	K 111	REPUBLICA MINI
117	HERING	K 45	RINCON DEL HINCHA
164	HUSH PUPPIES	137/138	ROCKFORD
56	HUSH PUPPIES KIDS	70A	SAC
17	IBERPARK	61	SAN PABLO
44/45	INDIAN	134/135/136	SAN ROQUE
K28	INDOBLUE	4	SANTA BARBARA POLO
53	INDUMEX	10 Y 11	SI SI
K49	INOVATI	48	PIECE OF CAKE
6	JEAN VERNIER	K40	SPIRALE
18	JOYERIA REVELLO	160	SPORT & CASUAL
153	JULIETA	161/162	SPORT CITY
43	KAUNA'S	K 112	SPORT NUTRITION
40	KILOMETRO CERO	34 B	SPY
K 108	KIOSK MV	141/142/143	STADIUM
74	LA CIGALE	67	SUBWAY
K 6	LA CLARABOYA	100	TA TA
K2	LA ESCALERA	64 A	TALIZ JOYAS
151	LA HORA EXACTA	153	TIENDA JULIETA
5	LA ISLA	47	TIENDAS MONTEVIDEO
147 149 150	LA PASIVA	103/104/105	TO TO
66	LA PASIVA EXPRESS	38/39	TODO MUSICA
57	LEGACY	70	TRATTORIA
127/128	LEMON	131	UNIFORM
132/133	LEVIS	165	URBAN
15	LIBROS LIBROS	K50	VERDE LIMON
8 Y 9	LOLITA	K 22	YAEL
58/59	LOS 4 ASES	K 103	YOGEN FRUZ
		158	ZENIT



# La Empresa

## Ampliación del Complejo

En febrero de 2011 se comenzó con la obra de ampliación de los estacionamientos y del área comercial y en setiembre de 2011 la incorporación de una rampa de acceso a la playa de maniobras. El 6 de diciembre de 2012 se inauguraron para uso del público todas las obras.



### Estacionamientos

Se triplicaron los lugares de estacionamiento, a través de la construcción de tres bandejas techadas. La tercera bandeja tiene dos conexiones con el sector encomiendas, de manera de quintuplicar la cantidad de lugares existentes en esa área específica. La segunda bandeja se conecta con el Nivel Terminal.



### Andenes operativos

Los 10 andenes de espera se transformaron en 8 andenes operativos que pueden ser usados por los pasajeros. Para ellos se construyó una vía que conecta ambos espacios con una amplitud suficiente como para ser usada con comodidad. Tanto esa vía como la zona de plataformas se encuentran techadas. Las plataformas de espera fueron trasladadas a un sector de la playa de maniobras de escaso uso. Esto incrementó un 24% la capacidad instalada de la terminal.

### Rampa de acceso

Se incorporó un segundo acceso para mejorar la fluidez en el tránsito.

### Ampliación de zona de plataformas

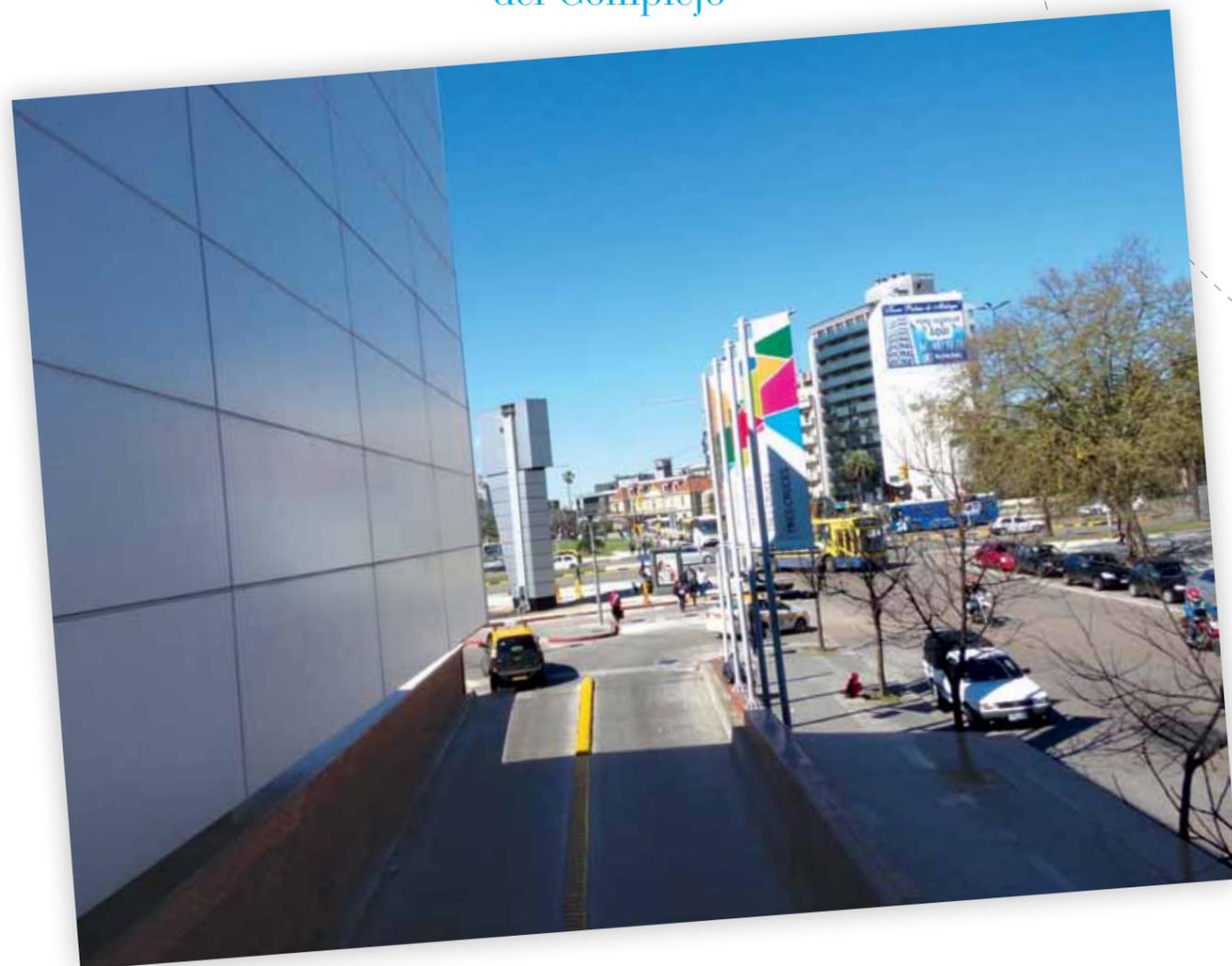
Se incrementó en el orden del 35% el espacio destinado a la espera de los pasajeros próximo al ómnibus. De esa forma se dotó de mayor comodidad a los pasajeros en momentos de uso intenso de la terminal.

### Shopping

La culminación de la ampliación del Complejo nos dejó como resultado: 103 locales y 32 stands comerciales y de servicios en el nivel Shopping; 24 locales y 12 stands comerciales y de servicios en el nivel Terminal; 28 boleterías en el nivel Terminal y 29 locales en el nivel Encomiendas.

# La Empresa

Ampliación del Complejo



## Datos técnicos

Áreas exteriores	m <sup>2</sup>	7.705
Áreas verdes	m <sup>2</sup>	1.383
Espejo de agua	m <sup>2</sup>	427
Estacionamiento de servicio	m <sup>2</sup>	455
Rampas y calles-accesos	m <sup>2</sup>	458
Reacondicionamiento de calles	m <sup>2</sup>	1.618
Reacondicionamiento de plazas y veredas	m <sup>2</sup>	3.006
Rampas peatonales y accesos	m <sup>2</sup>	358
Áreas cubiertas	m <sup>2</sup>	23.988
Áreas de servicio	m <sup>2</sup>	839
Estacionamientos	m <sup>2</sup>	16.406
Locales comerciales	m <sup>2</sup>	5.059
Mall	m <sup>2</sup>	1.684
<b>TOTAL METROS CUADRADOS</b>		<b>31.693</b>

# Directorio

La Empresa



Cr. Carlos  
A. Lecueder  
Presidente



Dr. Luis  
V. Muxí  
Vicepresidente



Cr. Roberto  
Pedemonte  
Director



Ing.  
Miguel  
Peirano  
Síndico

# Gerencias y Supervisores

La Empresa



Gerente General  
Cr. Marcelo Lombardi  
mlombardi@trescruces.com.uy



Gerente de Operaciones  
Sr. Daniel Araújo  
daraujo@trescruces.com.uy



Gerente de Administración  
T. A. Liliana Martínez  
lmartinez@trescruces.com.uy



Gerente de Marketing  
Lic. Pablo Cusnir  
pcusnir@trescruces.com.uy



Jefe de Administración  
Cr. Andrés Curbelo  
acurbelo@trescruces.com.uy



Jefe de Operaciones  
Sr. Eduardo Robaina  
erobaina@trescruces.com.uy

# Gerencias y Supervisores

La Empresa



Jefe de Torre de Control  
Sr. Osvaldo Torres  
otorres@trescruces.com.uy



Supervisor de Operaciones  
Sr. Nelson Pereyra  
npereyra@trescruces.com.uy



Supervisor de Operaciones  
Sr. Gustavo Rosa  
grosa@trescruces.com.uy



Supervisor de Operaciones  
Sr. Washington Soca  
wsoca@trescruces.com.uy



Supervisor de Operaciones  
Sr. Daniel Buela  
dbuela@trescruces.com.uy



Jefe de Seguridad  
Sr. Fabián Gemelli  
fgemelli@trescruces.com.uy

# Gerencias y Supervisores

La Empresa



Supervisor de Seguridad  
Sr. José Horbal  
jhorbal@trescruces.com.uy



Supervisor de Seguridad  
Sr. José Rodríguez  
jrodriguez@trescruces.com.uy



Supervisor de Seguridad  
Sr. Eduardo Barros  
ebarros@trescruces.com.uy



Supervisor de Seguridad  
Sr. Juan Amaral  
jamaral@trescruces.com.uy

## Departamento de Marketing



## Servicio de Parking



## Equipo de Mantenimiento

# Operadores

del Sistema  
de Seguridad  
y Vigilancia



# Servicio de Limpieza



# Departamento de Administración



# Servicio de Torre de Control

# Seguridad del Complejo



# Capítulo 2

## Carta del Presidente



Estimados amigos:

El ejercicio cerrado el 30 de abril de 2013 produjo el cambio más importante en la historia del Shopping y Terminal Tres Cruces: inauguramos la última etapa de la ampliación del complejo iniciada en el año 2011.

Empezamos mejorando la Terminal con más andenes, más accesos vehiculares, más baños, mejor circulación entre Encomiendas y Terminal y nuevas escaleras mecánicas. Seguimos con lo más fundamental de esta ampliación que fue el incremento del estacionamiento de 200 a 600 lugares, con acceso directo a los niveles Terminal y Encomiendas. Y finalmente inauguramos la ampliación comercial del complejo que es la que arrojará resultados favorables que nos permitieron cumplir con todo lo anterior y rentabilizarlo.

Los usuarios tienen más servicios, más comodidad y un tasa de embarque más baja, debido a que esta ampliación subvenciona el precio del toque que se cobra a los transportistas. Las empresas de transporte operan ahora en una mejor Terminal, preparada para el volumen de vehículos y gente que recibiremos en los próximos años.

El público en general tiene un mejor shopping para hacer sus compras con un mix fuerte que lo posiciona mejor para competir en el mercado comercial del futuro. Desde su inauguración hemos recibido excelentes repercusiones y comentarios, que nos llenan de orgullo y que nos preparan a trabajar fuerte para continuar mejorando.

Estamos muy contentos. Hemos invertido en futuro para nuestro proyecto.

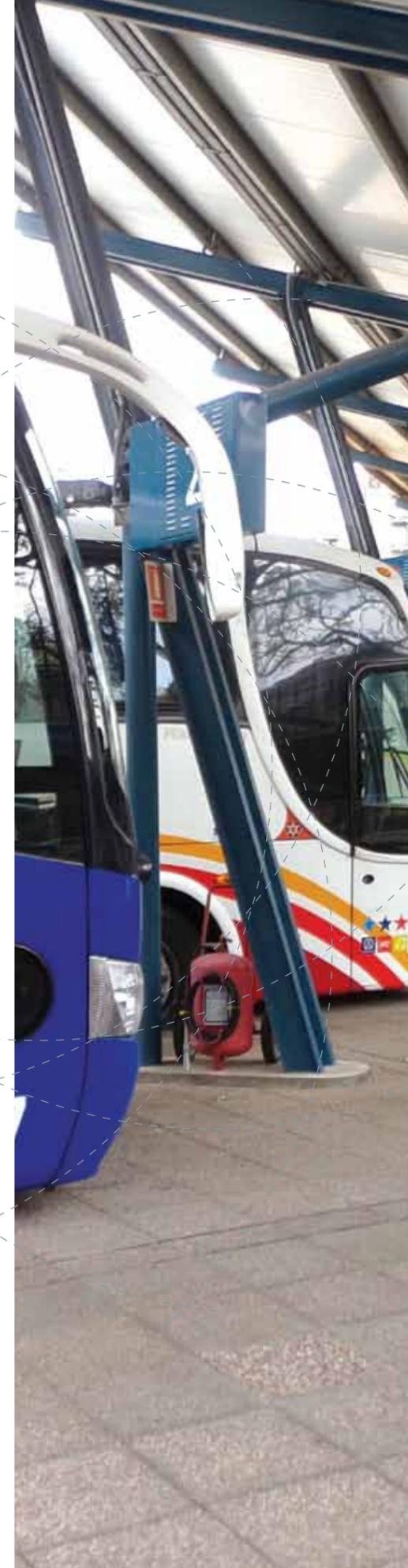
Cordiales saludos,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos', with a long horizontal stroke extending to the right.

Carlos A. Lecueder  
Presidente

# Capítulo 3

Informe de Gestión



# Informe de Gestión

## El Complejo en Cifras

	Visitas anuales 23.400.000
	Pasajeros por año 12.100.000
	Visitas anuales al Shopping 18.300.000
	Puestos de trabajo directos 2.700
	Pasajes vendidos por año 7.200.000
	Toques de ómnibus por año 434.000



	Argentina	Brasil	Paraguay	Chile	Otros
	30.454	2.141	317	81	5
	852.712	59.948	8.876	2.268	140

# Principales objetivos del ejercicio

## Informe de Gestión



Previo al inicio de cada ejercicio se fijan objetivos generales y para cada departamento en particular.

### Objetivos Generales

#### PERMANENTES

- › Operar el Complejo en forma correcta y dar el mejor servicio posible al pasajero y usuario al menor costo posible.
- › Ofrecer la más completa mezcla comercial y de servicios con comercios líderes.
- › Arrendar los locales libres de Encomiendas e incrementar la rentabilidad de los locales del Shopping y Terminal.
- › Desarrollar políticas de marketing que atraigan compradores.
- › Mantener el buen relacionamiento con las autoridades nacionales y gremiales de transporte.
- › Minimizar la incobrabilidad y maximizar la administración de fondos.
- › Mantener un equipo de trabajo motivado y capacitado y promover el buen clima laboral.
- › Formular y mantener un completo programa de RSE, que refuerce nuestro vínculo con la comunidad a la que servimos y a la que nos debemos.
- › Procurar minimizar el impacto sobre el medio ambiente que genera el complejo.
- › Distribuir dividendos a los accionistas de acuerdo a los presupuestos financieros proyectados.
- › Desarrollar políticas que minimicen el impacto del complejo sobre el tránsito de la zona.

Respecto a los objetivos generales, se cumplieron en su totalidad y son permanentes en el normal funcionamiento de todas las áreas de la empresa.

### Departamento de Operaciones

#### MEDIOAMBIENTE

Se mantiene el uso responsable de la energía eléctrica, intensificando políticas de instalación de luminarias con mayor eficiencia, lo que nos permite mantener buenos niveles de iluminación con un menor consumo de energía.

#### SEGURIDAD

Se continúa con la instalación de sprinklers en las áreas técnicas y comunes, lo que nos posicionará mejor desde el punto de vista de seguridad ante la eventualidad del inicio de un foco ígneo.

En los primeros meses de 2014 estimamos finalizar la instalación de estos elementos en el interior de los locales. Nuestro complejo es el primero en sus características que cuenta con este sistema de seguridad.

#### TECNOLOGÍA

En informática se han instalado servidores de última generación y estamos llevando adelante con éxito una implementación de "servidores virtuales", lo que nos está permitiendo ser altamente eficientes, ya que con una menor cantidad de equipos físicos, cumplimos con todas las necesidades. También se han generado planes de contingencia, los que implican replicar la información en lugares físicos y servidores diferentes, de manera tal que ante situaciones extremas la operativa pueda continuar.

### Departamento de Administración

Se cumplió con el pago trimestral de dividendos aprobados por la asamblea.

Se elaboraron informes de cumplimiento en el flujo de fondos mensuales y bimestrales en el seguimiento de los presupuestos operativos. Se entrega mensualmente informe de gestión y dentro de los quince días siguientes al cierre de mes informe de los principales indicadores y de ventas del complejo. Se agregó un informe mensual de avance de la obra de ampliación.

Se presentaron al Banco Central del Uruguay y la Bolsa de Valores de Montevideo los informes de compilación trimestrales dentro de los treinta días de cerrado el período. La revisión limitada semestral se presentó dentro de los sesenta días y el balance anual dentro de los noventa días de cerrado el ejercicio.

El balance anual se presentó al MTOP y a la Auditoría Interna de la Nación.

Se publicó la Memoria anual y el Informe GRI que también se encuentran disponibles en nuestro sitio web.

Se pagaron puntualmente todos los impuestos y cargas sociales operativas y por la obra en curso.

Se realizaron reuniones semestrales con el personal del sector para presentarle los objetivos, analizar los avances y recibir propuestas de mejoras para sus actividades.

# Principales objetivos del ejercicio

## Informe de Gestión

### Departamento de Marketing

#### GENERALES E INSTITUCIONALES

Previo a la inauguración del complejo se lanzó una gran campaña en radio, vía pública, medios digitales y prensa escrita donde se dio a conocer nuestro nuevo estacionamiento. Para dicha campaña se sorteó entre todos los usuarios del estacionamiento y clientes del shopping una camioneta Faw S80 y US\$ 5.000 en premios de los locales comerciales. Participaron de esta promoción más 7.000 clientes.

Para dar a conocer la ampliación del Complejo se lanzó una nueva campaña institucional multimedios, posicionando nuestro nuevo slogan "Te queda muy bien" y el concepto "Lo bueno de crecer es que podés elegir". El objetivo de la campaña fue mostrar la gran variedad de locales comerciales con los que el complejo cuenta desde su ampliación.

Dependiendo del medio se armaron diferentes piezas publicitarias, en gráfica se mostró la variedad de propuestas acompañadas de los conceptos "Cómodo", "Linda", "Campeón", "Casual" y "Moderno" junto a los locales comerciales que estaban en el rubro. La pieza de radio tuvo como protagonista una canción que reforzaba los conceptos de la campaña.

Asimismo se decoró la fachada del complejo con el mismo arte de la campaña gráfica.

Para el lanzamiento de la temporada otoño-invierno 2012 estuvimos presentes en las principales revistas de moda. Las tomas fotográficas fueron realizadas en el "pozo" de la obra.

Para la pantalla en el Patio de Comidas se creó una pieza donde se exhibe la completa oferta gastronómica con la que contamos, tanto de cocina nacional como internacional.

En cuanto a la comunicación en el complejo, se realizaron cambios en el arte de la mayoría de los materiales, tales como banners institucionales, cartelera interna y cartelera exterior de ingreso a parking, planos de complejo, afiches y folletos. En todos ellos se realizó un cambio en los colores, pasando a una nueva gráfica con fondo blanco y colores vivos de gran contraste. El nuevo arte se aplicó en todos los materiales y en varias campañas promocionales con el fin de seguir una línea estética. El fondo blanco de los materiales intenta acompañar la nueva decoración del complejo, con sus paredes blancas y sus elementos en madera, sumado a los colores de las marquesinas de los locales comerciales.

Se mantuvo la presencia en Redes Sociales, Facebook y Twitter principalmente, donde hemos desarrollado acciones promocionales y compartido noticias e información del complejo.



#### MARKETING PROMOCIONAL

Como variante en el formato de las promociones habituales optamos por ofrecer un premio directo gratuito a nuestros clientes. En el Día de la Madre el regalo fue una caja de bombones Ferrero Roger, en el Día del Padre un pack Gillette compuesto por una espuma de afeitar y dos unidades Prestobarba, en el Día del Niño un pack de Kinder Sorpresa. Para Fin de Año seguimos en la línea playa con una mochila-toalla en microfibra, en este caso con el canje en modalidad de autoliquidable. En estas promociones se entregaron más de 22.000 premios entre más de 14.000 participantes.

Durante este ejercicio además de las clásicas promociones para las fechas comerciales, realizamos una serie de promociones con productos autoliquidables de marcas como Colcafé, Froot Loops, White Horse, Kinder, Bon o Bon y Ades entre otros. Se entregaron más de 15.000 productos entre más de 7.000 participantes.

En diciembre con motivo de la decoración del Shopping, integramos cuatro simpáticos peluches a nuestra decoración. Aprovechando estos elementos generamos una nueva promoción en la que se entregaron 6.000 peluches idénticos a los que componían la decoración. Los que se utilizaron para decorar fueron sorteados entre los clientes que participaron.

También realizamos promociones en la modalidad de sorteo, entre los que destacamos entradas para los partidos de Uruguay por las eliminatorias del Mundial 2014 y el clásico sorteo para viajeros. Se canjearon un total de 77.000 cupones entre más de 13.000 participantes.

Como todos los años se realizaron campañas de descuento "Te descontamos el IVA" realizada a mediados de año y próximo a fin de año. Acompañaron esta promoción las tarjetas de crédito de los Bancos Comercial e ITAU con descuentos adicionales del 10%. Con los cambios de temporada se realizaron las clásicas liquidaciones de "Gangas".

# Acciones de Marketing

## Informe de Gestión

¿Tomamos un café?

Cada \$500 en compras más \$75 llevate un pack de Colcafé de 170grs. con una taza coleccionable.

2.800 packs hasta agotar stock.

¡AL FIN PLAYA!

Cada \$800 en compras más \$120, llevate una mochila - toallón de microfibrá.

Con VISA \*100 y con VISA SONRISAS o las tarjetas del Comercial \* \$80

Te queda muy bien

Día de los Enamorados

Feliz Día de los Enamorados

Este Día de los Enamorados podés llevarte una simpática taza con bombones.

Con tus compras, cada \$ 500 cangriata GRATIS en nuestros Stand de Atención al Cliente.

Te queda muy bien

ESTOS PRECIOS ESTAN CRAZY

CON VISA SONRISAS 10% DE AHORRO

Feria de Gangas

DE JUEVES A DOMINGO ¡UNA LOCURA DE PRECIOS!

VALIDO EN LOCALES ADEJERADOS

DE JUEVES A DOMINGO

GANGAS

MÁS OFERTAS PARA EXPERTAS EN OFERTAS

20% Visa Sonrisas Oro, 10% Visa Sonrisas.

Te queda muy bien

DEL 15 AL 21 DE ABRIL

TE DESCONTAMOS EL IVA EN EL SHOPPING CON TU PASAJE

Válido presentando tu pasaje de la semana en los locales adheridos.

Con Visa Sonrisas tenés un 10% más de ahorro.

CAMPEÓN

Lo bueno de crecer es que podés elegir. Ahora mucha MÁS VESTIMENTA INFORMAL.

NAVY  
OLE OLE  
REFLEX  
ROCKYBIRD  
THE JEANS STORE  
UNIFORM  
URBAN

Te queda muy bien

CASUAL

Lo bueno de crecer es que podés elegir. Ahora mucha MÁS VESTIMENTA INFORMAL.

NAVY  
OLE OLE  
REFLEX  
ROCKYBIRD  
THE JEANS STORE  
UNIFORM  
URBAN

Te queda muy bien

¡AL FIN VOLVIÓ!

PARA QUE VUELVAS A ESTACIONAR RÁPIDO, FÁCIL Y EN UN LUGAR COMODO. TRES CUBOS MANEJANDO TU NUEVO ESTACIONAMIENTO. TRES VECES MÁS LIBRE, CON TRES NIVELES Y UN MODERNO SISTEMA DE ESTACIONAMIENTO GUIADO.

PARA CELEBRARLO, ¡SORTEAMOS UNA CAMIONETA FAW 500 EXTRA FULL LLENA DE REGALOS!

HEMOS BIEN ESTACIONAR. SEA MUCHO MÁS FÁCIL.

MODERNO

Lo bueno de crecer es que podés elegir. Ahora mucha MÁS VESTIMENTA INFORMAL Y TECNOLOGÍA.

BEAHEITRO CERBI  
BIOFONICIA  
BIOVISTAR  
MEESTHOMER POKLAR  
PALACIO DE LA MÚSICA  
PLAY N' GO!  
TECHNOMEDICA

Te queda muy bien

# Acciones de Marketing

## Informe de Gestión

*Las Pascuas*  
**MÁS RICAS**

Cada \$800 en compras + \$40 disfrutá del delicioso sabor de los mini huevos de chocolate. Con VISA SONRISAS + \$30.

LA NAVIDAD EN TU CASA COMO EN TRES CRUCES

En Tres Cruces con \$ 300 en compras más \$ 90, te llevas una de nuestras mascotas. ¡Además participas del sorteo de las mascotas que integran nuestra decoración!

**¡Navegá en tu viaje!**

Cargá tus pasajes en Atención al Cliente y participá del sorteo de una tablet ipod.

Con Visa Sonrisas de Banco Comercial o Sonrisas Beneficio doble chance.

**¡DESAYUNA AVENTURA!**

CADA \$ 600 en compras más \$ 60 llevate una caja super familiar de cereales Froot Loops de Kellogg. ¡o de 340 grs.

**LINDA**

Te queda muy bien.

*Mamitis*

Con Mamitis o sin Mamitis, cada \$ 1.500 en compras te regalamos una caja de Ferrero Rocher para que compartas con mamá en su día. Con VISA cada \$ 1.200. Con Visa de Banco Comercial o Visa Sonrisas cada \$ 900.

**TRES NIVELES DE ESTACIONAMIENTO**

**TRES VECES MÁS FÁCIL**

**¡TE ESPERAMOS!**

MUCHOS MÁS DESCUENTOS PARA VOS

¡Comprar así está bueno!

**Guía de Beneficios**  
Solicítalo en Atención al Cliente

Beneficios **sonrisas**

MÁS de **100** DESCUENTOS PARA VOS

Solicita tu tarjeta preferida en los Stands de Atención al Cliente.

Estar a la moda es ganarte \$10.000 y tener un Personal Shopper que te ayude a gastarlos.

Cada \$ 600 en compras cargá tu cupón en Atención al Cliente. Con VISA SONRISAS doble cupón.

**YO QUERO MI SORPRESA**

**Llévate gratis**  
2 Kinder Sorpresa y 2 Kinder Chocolate.

Cada \$ 700 en compras. Con las tarjetas del Comercial o VISA SONRISAS cada \$ 400.

**MÁS SUAVE, MÁS BESOS**

LLEVATE UN PACK GILLETTE ¡GRATIS!

Con tus compras cada \$1500, Con Visa cada \$1200, Con Visa Sonrisas o Visa del Banco Comercial cada \$900.

# Acciones de Marketing

## Informe de Gestión

**INAUGURAMOS EL ESTACIONAMIENTO Y PARA CELEBRARLO SORTEAMOS UNA CAMIONETA LLENA DE REGALOS**



**US\$ 5000**

CADA \$500 EN COMPRAS O PRESENTANDO EL TICKET DE PARKING CON FECHA DEL DÍA TE LLEVÁS UN CUPÓN.

CADA \$1000 EN LOCALES ADHERIDOS O CON VISA SONRISAS, UN CUPÓN ADICIONAL.

**¡QUEDATE RONCO DE ALENTAR!**

Cada \$200 en compras más la bufanda celeste de Tres Cruces participás en el sorteo de:

**URU \$119**

**3 ENTRADAS DOBLES** PARA EL PARTIDO URUGUAY vs VENEZUELA

**3 ENTRADAS DOBLES** PARA EL PARTIDO URUGUAY vs PERÚ

Canjeá tu cupón en Servicio al Cliente.

**VACACIONES EN TRES CRUCES**

**¡EN VACACIONES DE JULIO, LA DIVERSIÓN ESTÁ EN TRES CRUCES!**

**MIMOS, CLOWNS, MAQUILLAJE, GLOBOLOGÍA Y RECREACIÓN.**

DE JUEVES A DOMINGO, DE 16:00 HS. A 19:00 HS.

**En Tres Cruces empezá las clases ¡con toda la energía!**

**¡GRATIS! 5**



Cada \$1.000 en compras te llevás ¡GRATIS! este delicioso PACK. Con Visa cada \$800 y con Tarjetas de Banco Comercial o VISA SONRISAS, lleválo cada \$600.

**Regalate un pura sangre escocés**



Cada \$1.000 en compras + \$350 te llevás un whisky White Horse de 1Ll.

**SACALE EL IVA**

**DESDE LAS 9 AM A LAS 2 AM**

EN LOS LOCALES ADHERIDOS EL IVA LO PAGAMOS NOSOTROS.

**PELÍ LA BOLETA SIEMPRE.**



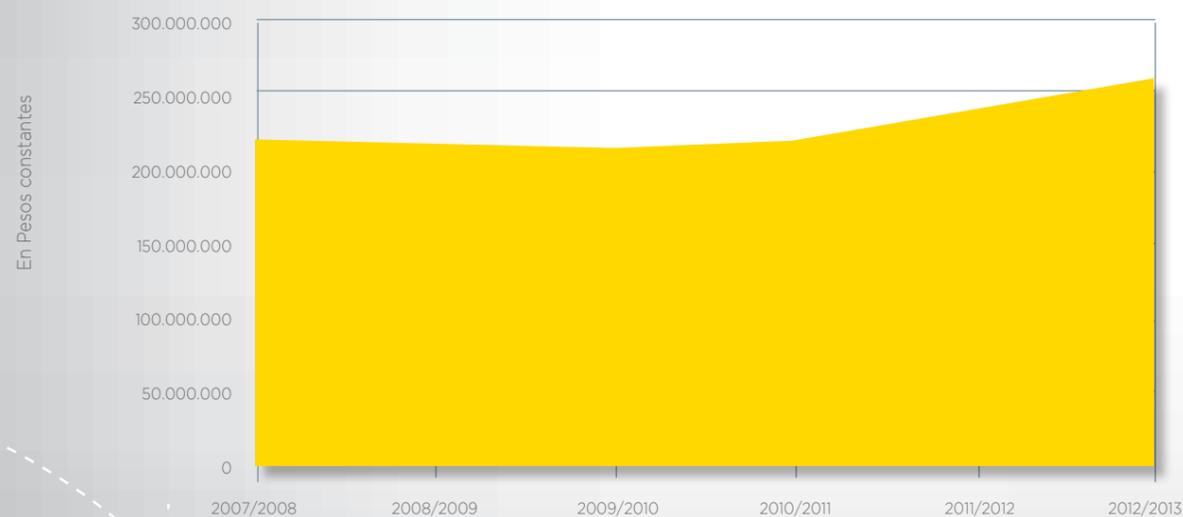
# Indicadores

## Informe de Gestión

CUADRO RESUMEN	30/04/13	30/04/12
TOTAL DEL ACTIVO	U\$S 48.902.206	U\$S 36.464.100
EBITDA	6.787.221	5.871.478
RESULTADO NETO	4.864.867	5.456.868
FLUJO NETO DE FONDOS	6.124.749	5.726.309
FLUJO NETO DE FONDOS/PATRIMONIO	30%	53%
FLUJO NETO DE FONDOS S/VALOR BURSÁTIL	9%	11%
DIVIDENDOS S/VALOR BURSÁTIL	6%	7%

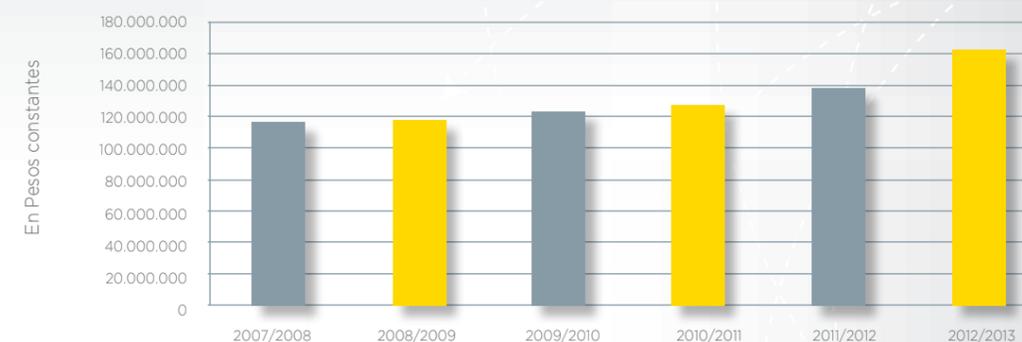
\* El Flujo Neto de Fondo del ejercicio incluyendo concesión de locales fue de U\$S 16.320.812 y el Resultado Neto de U\$S 11.521.126.

### INGRESOS TOTALES

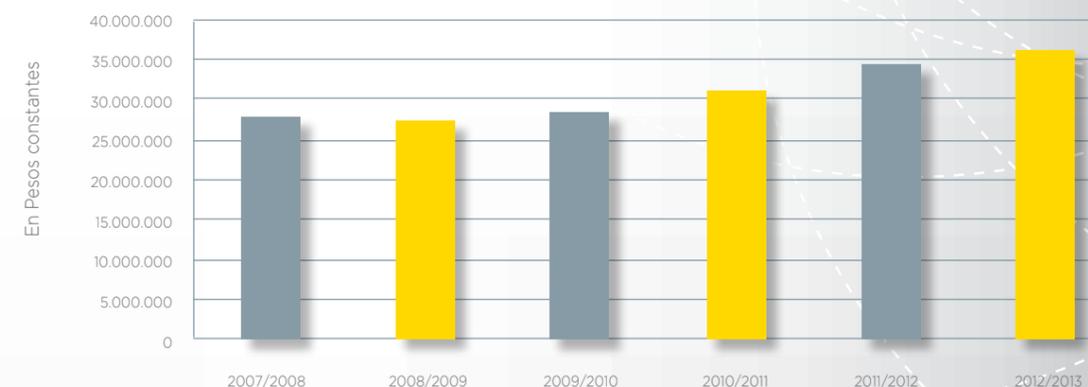


\* No se incluyen los ingresos por concesión de locales del ejercicio ya que son de carácter extraordinario.

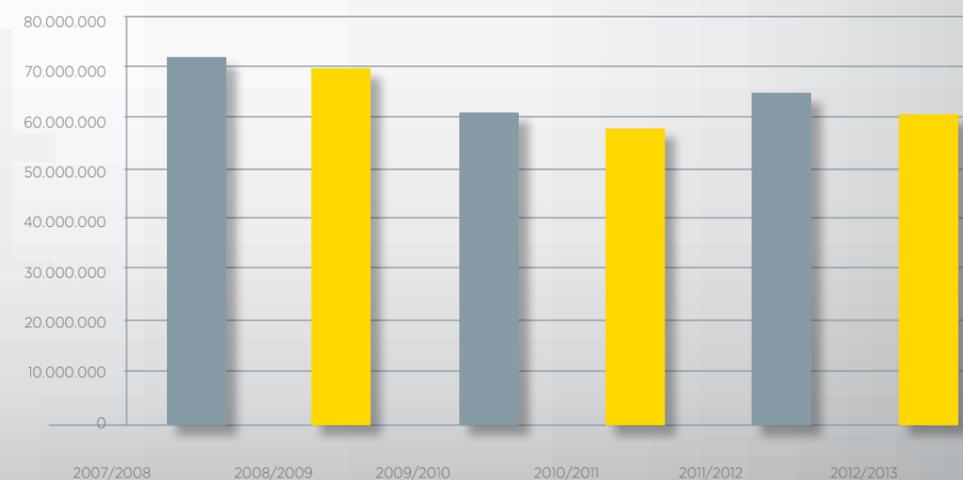
### INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS COMERCIALES



### INGRESOS POR CESIONES DE USO DE BOLETERIAS Y LOCALES DE ENCOMIENDAS



### INGRESOS POR TOQUES

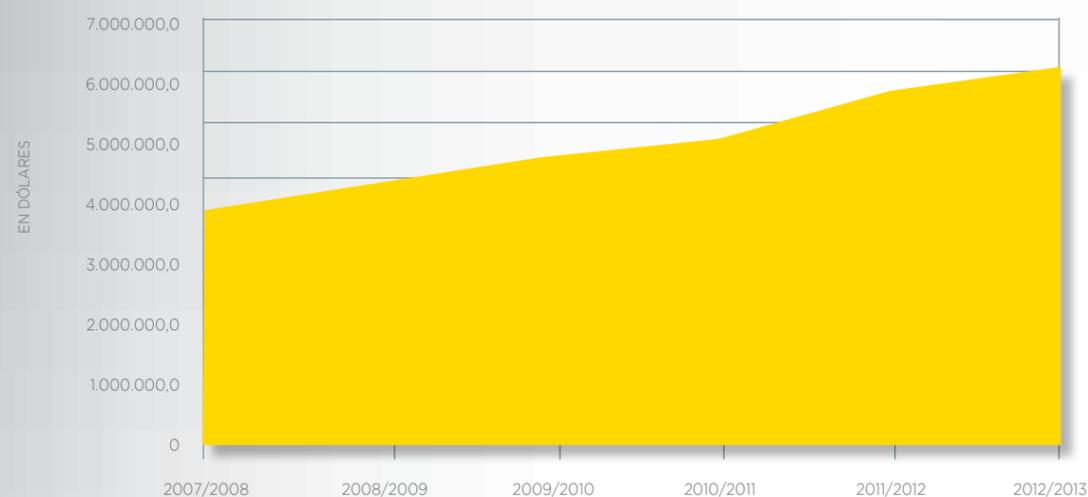


\* A partir de la apertura de la ampliación al público se redujo el precio del toque un 13,27%.

# Indicadores

## Informe de Gestión

### GENERACIÓN NETA DE FONDOS

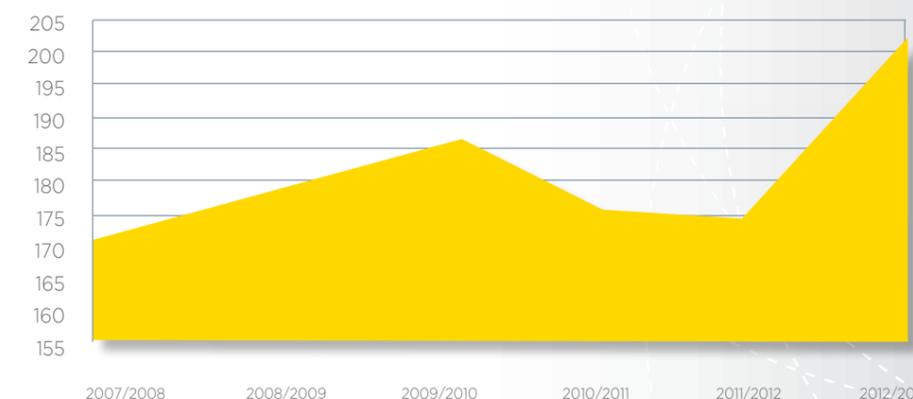


\* No se computan en el presente ejercicio la concesión de locales por la ampliación del Complejo.

### RESULTADO NETO

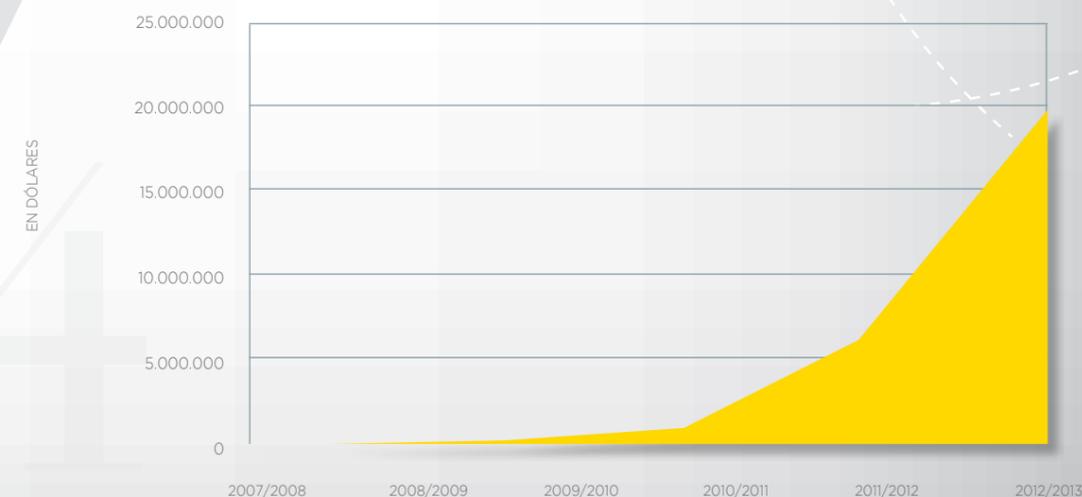


### VENTA DE LOCALES COMERCIALES



Base 100 = ejercicio 2002/2003

### EVOLUCIÓN DEL PASIVO FINANCIERO\*

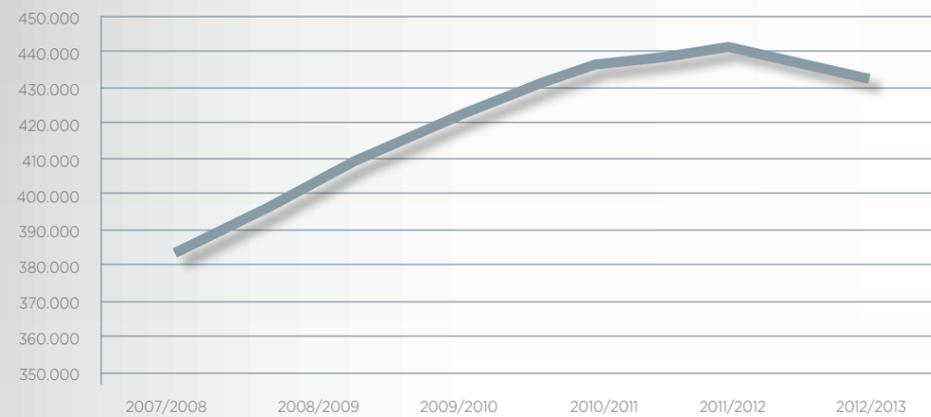


\* El incremento del pasivo financiero corresponde al financiamiento de la ampliación del complejo.

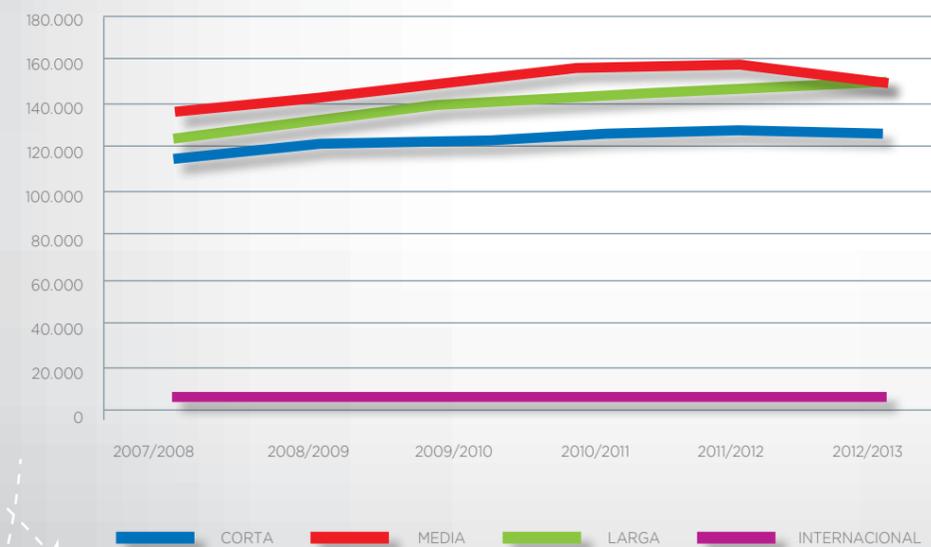
# Indicadores

## Informe de Gestión

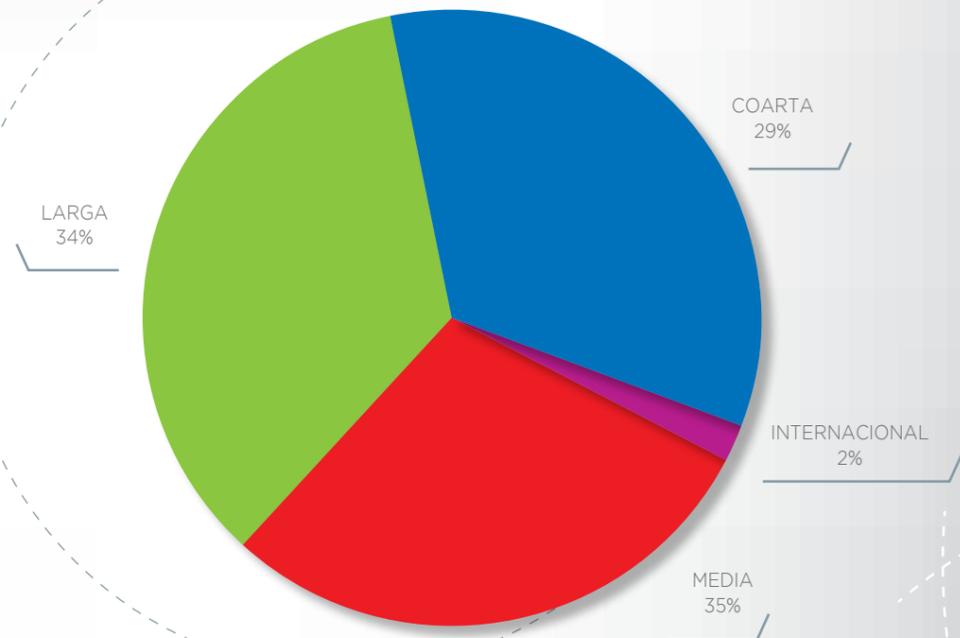
### TOTAL TOQUES



### TOQUES POR DISTANCIA



### PARTICIPACIÓN DE TOQUES POR DISTANCIA



# Sitio Web sugerencias y reclamos

## Informe de Gestión



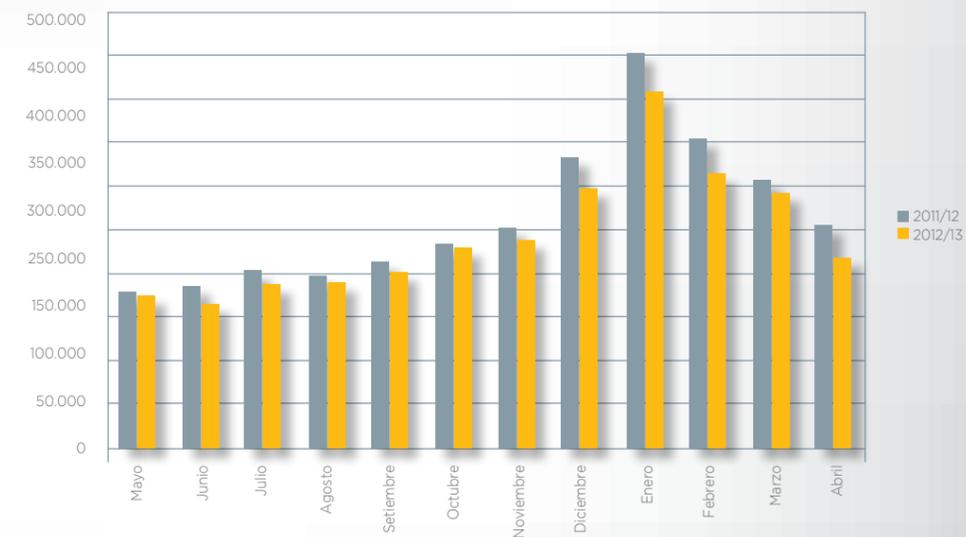
### Sitio Web

El sitio web [www.trescruces.com.uy](http://www.trescruces.com.uy) ofrece información del Complejo como: Compañías de Transporte que operan en la Terminal y sus horarios, locales comerciales, servicios brindados, teléfonos, entre otros.

El buscador de Horarios y Destinos es la herramienta más utilizada dentro del sitio. La información se ofrece ordenada por destino, hora de salida y compañía de transporte. Cuenta con la posibilidad de estimar el precio del pasaje del destino elegido.

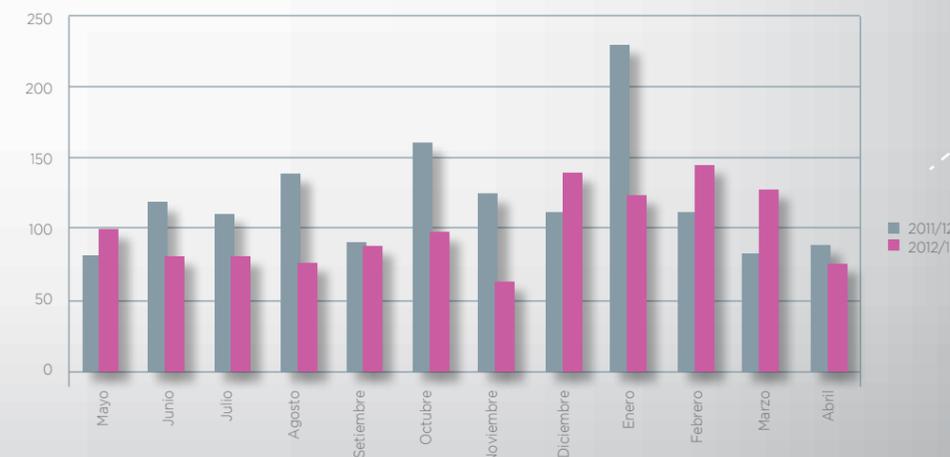
Los ingresos a la web han aumentado constantemente, consolidándose como un medio útil para los usuarios.

### BÚSQUEDA DE HORARIOS Y DESTINOS



### SUGERENCIAS Y RECLAMOS

Para optimizar la respuesta, las sugerencias y reclamos recibidos se procesan a través de un programa informático de administración de quejas. Se atiende el 100% de las mismas.



# Capítulo 4

Informe GRI



# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013

## 1. RSE en la estrategia y gestión de la empresa

### 1.1 Carta del presidente

Estimados amigos:

Es un gusto presentarles un nuevo informe de Responsabilidad Social Empresaria bajo el formato GRI.

Esta es nuestra novena edición y la quinta en el formato GRI. En el año 2005 presentamos nuestro primer reporte preparado en base al "Manual de elaboración de Balance Social" desarrollado por DERES. Desde el año 2009 lo hacemos bajo la metodología propuesta por "La Iniciativa de Reporte Global" (GRI).

Desde 2010 tenemos un nivel B de aplicación.

Estamos convencidos de la importancia de gestionar negocios sustentables y socialmente responsables y para ello la medición y el reporte cumplen un papel fundamental.

Esperamos que este Informe de RSE resulte de su interés.

Cordiales saludos,

Cr. Carlos A. Lecueder  
Presidente



### 1.2 Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades

En el desarrollo de su actividad habitual, Tres Cruces genera impactos que tienen efectos sobre sus grupos de interés.

Entre fines de 2008 y principios de 2010, la empresa encargó a destacados profesionales un informe específico sobre cada uno de los impactos en el marco de su proyecto de ampliación del Complejo. Asimismo solicitó se incluyeran las medidas propuestas de mitigación de los impactos identificados.

Los mismos fueron presentados para su evaluación a la Intendencia de Montevideo y aprobados por ésta en su totalidad.

Desarrollamos a continuación una breve reseña de las principales conclusiones:

#### IMPACTO SOCIOECONÓMICO

La actividad que desarrolla la empresa es fuerte generadora de mano de obra, ya que tanto el comercio como el transporte son servicios que requieren fundamentalmente de la intervención de personas. Esto se evidencia en las más de 2.700 personas que trabajan diariamente en el Complejo.

Los resultados positivos se reflejan también en el desarrollo económico de la zona, ya que el flujo de visitas que genera es aprovechado por comercios o servicios que no encuentran lugar dentro de Tres Cruces.

Si bien esto favorece el desarrollo económico de la zona, también constituye un riesgo para la empresa, ya que en muchos casos estos comercios compiten directamente con negocios instalados dentro del Complejo.

#### IMPACTO URBANÍSTICO

A partir de la inauguración de Tres Cruces comenzó un desarrollo urbanístico de una zona devaluada de la ciudad.

A través del estudio de estos impactos, pudimos verificar el desarrollo del barrio tanto con fines residenciales como comerciales y de servicios.

Los principales impactos positivos son:

1. un aumento en la cantidad y calidad de soluciones residenciales
2. un aumento en la cantidad y calidad de oferta de servicios
3. un aumento en el valor de las propiedades por encima del resto de la ciudad
4. una mejora en la seguridad en general

#### IMPACTO EN EL TRÁNSITO

Tres Cruces está ubicado en uno de los puntos de mayor circulación de vehículos de toda la ciudad.

Según mediciones realizadas a fines de 2008, el Complejo aporta en el entorno del 10% de todo el tránsito de la zona.

La ampliación de Tres Cruces generó un incremento del tráfico de vehículos que podría afectar negativamente la fluida circulación.

Para mitigar ese posible efecto, se aumentó de 210 a 600 los espacios de estacionamientos. Asimismo Tres Cruces realizó las siguientes mejoras en la vía pública en coordinación con la Intendencia de Montevideo.

- Ensanche de 4 m en la calle Avelino Miranda entre 8 de Octubre y Bvar. Artigas.
- Instalación de semáforos en dos cruces de 8 de Octubre y Avelino Miranda.
- Construcción de una dársena para facilitar la maniobra en uno de estos cruces.

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013

Por otra parte se construyó y puso en funcionamiento una segunda rampa de acceso a la playa de maniobras que hace más fluido el ingreso y por lo tanto repercute positivamente en el tránsito de la zona.

## IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Los impactos principales están referidos a dos aspectos básicos: la gestión de los residuos y los consumos de recursos naturales.

Sobre el primer punto, vale destacar que la empresa cuenta con un completo sistema de gestión y disposición de residuos elaborados por especialistas independientes.

En cuanto al segundo aspecto, se desarrollan dentro de este informe las medidas tomadas para reducir los consumos.

## 2. PERFIL DE TERMINAL SHOPPING TRES CRUCES

En 1989, el Gobierno Nacional llamó a la Licitación N° 32/89, titulada "Concesión de la Terminal de Ómnibus" para transporte internacional, nacional de corta, mediana, larga distancia y turismo.

El 20 de julio de 1990 se adjudicó a Galado S.A. esa responsabilidad.

El 11 de julio de 1991 se firmó el contrato que regiría la relación entre el MTOP y Galado S.A., estableciéndose en él las condiciones en las que se realizarían las obras y efectuaría la explotación.

La construcción fue ejecutada en terrenos de propiedad del Estado uruguayo e inaugurada el 17 de noviembre de 1994. Su única sede está ubicada en Bvar. Artigas 1825 de la ciudad de Montevideo.

Tres Cruces está compuesto por una Terminal de Ómnibus para el transporte nacional e internacional, un sector de receptoría y entrega de Encomiendas y un Centro Comercial, que se disponen en los tres niveles del edificio que los alberga. La superficie total construida es de 67.790 m<sup>2</sup>.

En diciembre de 2012 se inauguró una ampliación del Complejo cuyas características se describen en el capítulo respectivo.

La actividad principal de Galado S.A. es administrar el establecimiento, brindar el mejor servicio a los usuarios, mantener en óptimo funcionamiento la Terminal de Ómnibus y maximizar el atractivo del Centro Comercial. Tres Cruces atiende una gama heterogénea de clientes. Los usuarios del sistema nacional de transporte residen en todo el país. En el informe de gestión se informa la cantidad de pasajeros por origen/destino de cada departamento. El Centro Comercial presta servicios tanto a los usuarios del transporte nacional como a clientes que residen en una vasta zona de influencia dentro de Montevideo.

La estructura operativa de Galado S.A. está compuesta por una Gerencia General y tres Gerencias de área: Administración, Marketing y Operaciones.

Desde 1995 Galado S.A. es una sociedad anónima abierta con acciones al portador. Desde 2005 cotiza el 100% de sus acciones en la Bolsa de Valores de Montevideo. Galado S.A. tiene como marcas principales: "Terminal Shopping Tres Cruces" y "Tres Cruces".

## TRES CRUCES EN CIFRAS

	2013	2012
Ventas del ejercicio	U\$S 23.915.424	U\$S 11.574.763
Utilidad contable del ejercicio	U\$S 11.521.126	U\$S 5.456.868
Generación neta de fondos	U\$S 15.448.997	U\$S 5.726.309
Cantidad de empleados propios	86	68
Cantidad de empleados tercerizados	299	253
Activos:	U\$S 48.902.206	U\$S 36.464.099
Pasivos:	U\$S 30.348.223	U\$S 25.642.341
Patrimonio:	U\$S 18.553.983	U\$S 10.821.758
Valor bursátil al 30/9	U\$S 70.488.000	U\$S 66.002.400

## 3. PARÁMETROS DE LA MEMORIA SOCIAL

La premisa de Galado S.A. es ser una empresa rentable. Eso le permite crear valor y distribuir ese valor entre los diferentes grupos de interés.

En este ejercicio la empresa pública por noveno año consecutivo el Informe de RSE y por quinto año lo hace siguiendo los lineamientos previstos por "La iniciativa de Reporte Global", GRI por su sigla en inglés.

Los lineamientos GRI son un conjunto de principios e indicadores de aplicación voluntaria que constituyen el marco actual más aceptado a nivel internacional para preparar informes de RSE. Permite una aplicación de los principios, contenidos e indicadores propuestos, ayudando a las organizaciones a presentar un cuadro equilibrado de desempeño económico, social y ambiental y a mejorar la calidad de la información en el tiempo.

### PERFIL DE LA MEMORIA

Para la elaboración del presente informe, la empresa siguió los lineamientos previstos en la versión 3.0 de la Guía para la preparación de informes GRI.

El período cubierto por la información contenida en esta memoria es el ejercicio económico que comenzó el 1º de mayo de 2012 y finalizó el 30 de abril de 2013. El informe de RSE previo fue publicado junto con la memoria anual del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2012. La empresa presenta su memoria con una periodicidad anual.

Por consultas o aclaraciones relativas a la memoria o su contenido, las personas de contacto son:

Marcelo Lombardi - [mlombardi@trescruces.com.uy](mailto:mlombardi@trescruces.com.uy)  
Liliana Martínez - [lmartinez@trescruces.com.uy](mailto:lmartinez@trescruces.com.uy)

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social  
Empresaria del ejercicio finalizado  
el 30 de abril de 2013



## ALCANCE Y COBERTURA DE LA MEMORIA

La información cuantitativa de la memoria social abarca la totalidad de los negocios de la empresa y resulta integral y consistente con la información contable verificada por el auditor externo. Sin embargo no existe una verificación externa de la memoria social, por lo que la información incluida es de estricta responsabilidad de la empresa.

Los grupos de interés que prevemos utilicen la información contenida en la memoria son los identificados en el próximo capítulo.

Procuramos incluir todos los impactos económicos, ambientales y sociales que genera la empresa siempre que contemos con registros confiables. Sin embargo no podemos certificar que esta cobertura sea completa.

En la cobertura o métodos de valoración aplicados en esta memoria respecto al ejercicio anterior, no existieron cambios significativos.

La empresa no cuenta con filiales ni ha realizado joint ventures en el ejercicio económico sobre actividades que por su materialidad deban ser destacadas.

Las áreas de trabajo comprendidas en cuanto a la gestión socialmente responsable son:

### Valores y Principio Éticos

Se refiere a cómo una empresa integra en sus procesos un conjunto de principios basados en los ideales y creencias que sirven como guía para la toma de decisiones y el logro de los objetivos estratégicos. Esto generalmente se conoce como "enfoque de los negocios basados en los valores".

### Apoyo a la Comunidad

La empresa realiza un amplio rango de acciones para maximizar el impacto positivo de su trabajo en la comunidad en la que opera. Esto incluye contribuciones de dinero, tiempo, productos, servicios, influencias, administración del conocimiento y otros recursos, que impulsan el espíritu emprendedor, la microempresa y tiene por objetivo principal el crecimiento económico, tanto de la empresa como de la comunidad en la que está inserta.

### Marketing Responsable

Involucra aquellas decisiones de la empresa relacionadas fundamentalmente con sus clientes y/o consumidores. Se vincula con la integridad del producto, las prácticas comerciales, los precios, la distribución, la divulgación de las características del producto, el marketing y la publicidad.

## Protección del Medio Ambiente

Es el compromiso de la organización empresarial con el Medio Ambiente y el desarrollo sustentable. Esto que hoy se encuentra normalizado, implica una inclinación permanente y consciente para evaluar el impacto medio ambiental que tienen sus acciones.

## Calidad de Vida Laboral

Son las políticas de recursos humanos que afectan a los empleados, tales como compensaciones y beneficios, carrera laboral, capacitación, diversidad, balance trabajo-tiempo libre, salud y seguridad laboral.

Las definiciones de cada una de las áreas de trabajo fueron elaboradas por DERES, institución líder en Uruguay en el desarrollo de la RSE.

## ÍNDICE DE CONTENIDO DEL GRI

### 1. Visión y estrategia

1.1	Declaración del Presidente	1
1.2	Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades	1

### 2. Perfil de la organización

2.1	Nombre de la organización	2
2.2	Principales marcas y servicios	2
2.3	Estructura operativa	2
2.4	Localización de la sede principal	2
2.5	Número de países en los que opera la organización	2
2.6	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica	2
2.7	Mercados servidos	2
2.8	Dimensiones de la organización	2
2.9	Cambios significativos en el período de la memoria	2
2.10	Premios y distinciones recibidos en el período de la memoria	2

### 3. Parámetros de la memoria social

3.1	Período cubierto por la información	3
3.2	Fecha de la memoria anterior	3
3.3	Ciclo de presentación de memorias	3
3.4	Punto de contacto por contenido de la memoria	3
3.5	Proceso de definición del contenido	3
3.6	Cobertura de la memoria	3
3.7	Existencia de limitaciones	3
3.8	Información en el caso de negocios conjuntos	3
3.9	Técnicas de medición de datos	3
3.10	Descripción de efectos por re expresión de información	3
3.11	Cambios significativos relativos a períodos anteriores	3
3.12	Índice de contenido del GRI	3
3.13	Verificación	3

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013



## 4. Gobierno, compromisos y participación de los grupos de interés

4.1	Estructura de gobierno de la organización	4.1
4.2	Existencia de cargo ejecutivo del Presidente	4.1
4.3	Número de miembros del Directorio	4.1
4.4	Mecanismos de accionistas y empleados para comunicar recomendaciones	4.1
4.5	Vínculo entre retribuciones y el desempeño de la organización	4.1
4.6	Procedimientos para evitar conflicto de intereses	4.1
4.7	Determinación de la capacitación del Directorio	4.1
4.8	Declaración de misión, visión y valores	4.2
4.9	Procedimientos del Directorio para supervisar la gestión	4.1
4.10	Procedimiento para evaluar el desempeño del Directorio	4.1
4.11	Identificación de compromisos con iniciativas externas	4.3
4.12	Programas sociales desarrollados externamente	4.4
4.13	Principales asociaciones en las que participa la empresa	4.3
4.14	Relación de grupos de interés	4.4
4.15	Identificación y selección de grupos de interés	4.4
4.16	Enfoque para la inclusión de grupos de interés	4.4
4.17	Principales preocupaciones con cada grupo de interés	4.4

## 5. Principales indicadores de desempeño

5

## 6. Auto calificación del nivel de aplicación

6

## CRITERIO DE LOS NIVELES DE APLICACIÓN

Se detalla a continuación la matriz de los niveles de Aplicación, en la que se detallan los contenidos mínimos de cada Nivel.

Nivel de aplicación	C	B	A
Información sobre el perfil según la G3	Informa sobre: 11 21 - 210 31-3.8, 310-312 41-4.4, 4.14-4.15	Informa sobre todos los criterios enumerados en el nivel C además de: 1.2, 3.9, 3.13, 4.5-4.13, 4.16-4.17	Los mismos requisitos que para el nivel B
Información sobre el enfoque de gestión según la G3	No es necesario	Información sobre el enfoque de gestión para cada categoría de indicador	Los mismos requisitos que para el nivel B
Indicadores de desempeño según la G3 e indicadores de desempeño de los suplementos sectoriales	Informa sobre un mínimo de 10 indicadores de desempeño y como mínimo uno de cada dimensión: económica, social y ambiental	Informa sobre un mínimo de 20 indicadores de desempeño y como mínimo uno de cada dimensión: económica, ambiental, derechos humanos, prácticas laborales, sociedad, responsabilidad sobre productos	Informa sobre cada indicador principal y sobre los indicadores de los suplementos sectoriales de conformidad con el principio de materialidad, ya sea a) informando sobre el indicador o b) explicando el motivo de su omisión

A su vez existe la calificación C+, B+ y A+ que incluyen para el correspondiente nivel de aplicación la verificación externa de la Memoria.



## 4. GOBIERNO, COMPROMISOS Y PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

### 4.1 Órganos de gobierno de la empresa

Los órganos de gobierno de la empresa y sus competencias son los siguientes:

#### ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

Es el órgano de mayor autoridad. Dentro de las principales responsabilidades está la elección del Directorio, la evaluación de la gestión y la aprobación de la información contable y financiera. Se reúne al menos una vez al año.

No existen a la fecha de la presente memoria acuerdos de accionistas.

#### DIRECTORIO

Es designado anualmente por la Asamblea general ordinaria de accionistas. Es quien define la misión de la empresa y las políticas generales. Está integrado por profesionales idóneos tanto profesional como moralmente, con un alto conocimiento en los negocios y en la actividad que desarrolla la empresa.

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013

Es quien marca el rumbo y fija los objetivos de la organización. Los miembros del Directorio son tres, la representación de la sociedad de acuerdo al estatuto la ejercen el Presidente o Vice-Presidente en forma indistinta. El Presidente del Directorio es quien tiene a su cargo una función ejecutiva dentro de la organización. Se realizaron 18 reuniones en el presente ejercicio, también existen reuniones quincenales entre el Directorio y la Gerencia donde se tratan los principales temas de la gestión. Los Directores no perciben remuneraciones por sus funciones.

De acuerdo a los estatutos, los miembros del Directorio son elegidos por la Asamblea de Accionistas permaneciendo en su cargo por un año. La asamblea ordinaria se convocará dentro de los seis meses siguientes a cada balance y considerará memoria, balance y destino de los resultados. La extraordinaria la convocará el Directorio, el síndico o accionistas que representen el 50% del capital integrado.

Se convocará por un aviso en el Diario Oficial por lo menos tres días antes, ese día se abrirá el registro de accionistas que se cerrará al iniciarse el acto.

Reunido todo el capital integrado no se necesitarán publicaciones. Sesionará con la asistencia que represente el 50% del capital integrado, no logrado ese quórum y pasada media hora sesionará con los presentes. Sólo tratará el orden del día, salvo conformidad de todo el capital integrado. Resolverá por mayoría de votos presentes. Cada acción dará derecho a un voto.

El Directorio de la sociedad está compuesto por tres miembros y los mismos fueron electos por unanimidad por la Asamblea Ordinaria del 24 de agosto de 2012. El Presidente del Directorio Cr. Carlos A. Lecueder es quien cumple tareas ejecutivas y lo acompañaron el Dr. Luis V. Muxí como Vice-Presidente y el Cr. Roberto Pedemonte como Director. Todos ellos tienen un amplio currículum y cumplen con los requisitos de idoneidad técnica y moral para el cargo, teniendo formación y experiencia en el negocio y en el control de los riesgos asociados.

## SÍNDICO

Gralado es una sociedad anónima abierta cuyas acciones cotizan en régimen de oferta pública. La función del síndico es representar los intereses de los accionistas en el Directorio de la sociedad. La retribución del síndico es aprobada anualmente por la Asamblea Ordinaria de accionistas.

El cargo de Síndico es ejercido por el Ing. Miguel Peirano.

## COMITÉ DE AUDITORÍA Y VIGILANCIA

El Comité de Auditoría y Vigilancia fue nombrado por Acta de Directorio de fecha 27 de setiembre de 2011. Está integrado por el Cr. Guillermo Sanjurjo, el Ing. Miguel Peirano y el Cr. Marcelo Lombardi.

El Comité depende e informa al Directorio contribuyendo al control de la aplicación de los sistemas de gestión y control interno. Controla el cumplimiento de las prácticas de gobierno corporativo.

Revisa las cartas de contratación de los auditores externos, sus dictámenes, analiza estados contables y toda la información financiera que emite la empresa.

Realiza el seguimiento de las recomendaciones hechas por los auditores poniendo énfasis en las debilidades de control para que las mismas sean subsanadas.

Controla el cumplimiento de las leyes, decretos y reglamentaciones vigentes y de las normas de ética, informando si existieran conflictos de interés que lleguen a su conocimiento.

## AUDITOR INTERNO

Por Acta de Directorio de fecha 25 de julio de 2013 fue creado el cargo de auditor interno y designado su responsable. Para el próximo ejercicio elaborará un plan anual de su área, que será aprobado por el comité de auditoría y vigilancia.

El cargo de Auditor Interno es ejercido por el Ing. Miguel Peirano.

Las responsabilidades del Auditor interno son evaluar el funcionamiento del sistema de gestión y control, identificar las debilidades y realizar informes periódicos con recomendaciones que correspondan.

## GERENCIA

Su responsabilidad principal es ejecutar las acciones que lleven al cumplimiento de los objetivos y la planificación financiera definida por el Directorio. No existieron cambios en el personal superior de la empresa. Perciben retribuciones acordes al mercado de trabajo.

## ÓRGANOS EXTERNOS DE CONTROL

### Auditor externo

Se practica por parte del auditor externo una auditoria de los estados contables al cierre del ejercicio económico, una revisión limitada de los estados contables al cierre del semestre y un informe de compilación al cierre del primer y tercer trimestre. Verifica la aplicación de las Normas Internacionales de Información financiera, de acuerdo a lo expuesto en las notas a los estados contables.

La auditoría externa es realizada por la firma KPMG Uruguay. La misma es una firma internacional y cumple con las Normas Internacionales de Auditoría y cumplen su trabajo desde que le fue adjudicado por Asamblea N° 6 de fecha 22 de diciembre de 1992 y ratificada por Asamblea N° 45 del 30 de noviembre de 2010.

### Calificadora de riesgos

Se realiza una calificación de riesgos de las acciones ordinarias de la sociedad por parte de una calificadora de riesgos autorizada por el Banco Central del Uruguay.

La calificación de riesgo es realizada por la firma Moodys.

### Auditoria Interna de la Nación

La Auditoría Interna de la Nación fiscaliza el cumplimiento de las normas legales en cuanto al funcionamiento de los órganos de dirección.

Toda la información emitida sobre la empresa por los órganos externos es de acceso público.

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013

## Control de la gestión

La empresa cuenta con sistemas de control confiables. Detallamos a continuación los correspondientes al control de la gestión y sus alcances:

- › Objetivos anuales de reporte cuatrimestral.
- › Presupuestos anuales de reporte bimestral.
- › Flujos financieros anuales de reporte mensual.
- › Información económica financiera de reporte mensual.
- › Cumplimiento del código de ética.
- › Informe bimestral del Comité de Auditoría y Vigilancia.
- › Informe anual del síndico.
- › Informes trimestral semestral y anual del auditor externo.
- › Informe anual de la calificadoradora de riesgos.
- › Informe anual del Auditor interno.
- › Verificación de cumplimientos formales por parte de la Auditoría Interna de la Nación.
- › Verificación del cumplimiento de las normas sobre información privilegiada.

## Reporte al mercado

La empresa divulga la siguiente información en forma pública:

- › Estados Financieros auditados trimestrales, semestrales y anual.
- › Memoria anual con informe de gestión.
- › Informe anual del síndico.
- › Informe anual de la calificadoradora de riesgos.
- › Informe anual de RSE.

## 4.2 Visión, Misión y Principios éticos

### VISIÓN

Hacer de Tres Cruces un orgullo para nuestro país, generando una excelente rentabilidad para el emprendimiento.

### MISIÓN

Brindar excelentes servicios a los usuarios y clientes a costos adecuados. Contar con una completa mezcla comercial y con estrategias de marketing que maximicen las ventas de los locales comerciales.



## Principios éticos

Se detallan a continuación los principios que integran nuestro código de conducta.

- › Siempre seremos veraces.
- › Siempre seremos confiables.
- › Siempre respetaremos la palabra dada.
- › Siempre nos ceñiremos al sentido literal y al espíritu de las leyes.
- › Suministraremos servicios de primera calidad, dentro de nuestras posibilidades.
- › Seremos buenos ciudadanos corporativos. Cumpliremos con las leyes y acataremos las normas legales.
- › Estimularemos y mantendremos un ambiente de trabajo que fomente el respeto mutuo, la sinceridad y la entereza individual.
- › Seremos justos en todos los aspectos de nuestros negocios.

## 4.3 Compromisos con iniciativas externas

Integrantes de Tres Cruces participan en forma honoraria en la dirección de las siguientes instituciones:

Academia Nacional de Economía  
Asociación Comercial del Uruguay  
Conglomerado de Turismo de Montevideo  
DERES  
Rotary Club  
Techo

Asimismo Tres Cruces integra las siguientes instituciones:

Asociación Cristiana de Dirigentes de Empresas  
Cámara Nacional de Comercio y Servicios  
CERES  
Endeavor  
International Council of Shopping Centers

## 4.4 Participación de los grupos de interés

Se detalla a continuación la identificación de cada grupo de interés así como las principales acciones que la empresa desarrolla. El enfoque adoptado para su inclusión es el tradicional. Consideramos grupo de interés a todo grupo que pueda ser identificado como tal y que mantenga una relación directa con la empresa o que pueda recibir impactos directos o indirectos por el desarrollo de su actividad.

Los grupos de interés están ordenados por orden alfabético.

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social  
Empresaria del ejercicio finalizado  
el 30 de abril de 2013



## ACCIONISTAS

Lograr una excelente rentabilidad para GRALADO S.A. que conviva con una proyección de la empresa en el largo plazo, permitiendo así maximizar el valor de sus acciones y, a su vez, distribuir dividendos acordes a las inversiones realizadas y al riesgo asumido

### Divulgación de información en forma pública y transparente

De forma de cumplir con la normativa vigente en materia de regulación para las empresas que cotizan instrumentos en régimen de oferta pública, Gralado S.A. debe presentar información a: Auditoría Interna de la Nación, Banco Central del Uruguay y Bolsa de Valores de Montevideo.

Además del cumplimiento de la información mínima requerida, la empresa prepara su memoria anual con información adicional para reportar a los grupos de interés sobre el avance de la gestión.

Dicha información es entregada en formato de libro tanto a las instituciones referidas como a los principales grupos de interés. Asimismo la memoria anual con toda su información se pone a disposición del público en general a través de la página web: [www.trescruces.com.uy](http://www.trescruces.com.uy).

## AUTORIDADES NACIONALES Y DEPARTAMENTALES

Cumplir con todo lo previsto en los contratos de concesión de obra pública y de usufructo. Cumplir con toda la normativa dispuesta por el Banco Central del Uruguay. Cumplir con toda la normativa departamentales. Pagar todas las obligaciones fiscales que correspondan y ser un ejemplo en nuestra sociedad por el cumplimiento de sus obligaciones y la defensa de la formalidad.

## CLIENTES

Ofrecerle todo lo que necesite a precios razonables, con promociones que lo atraigan e incentiven a consumir, haciendo de Tres Cruces su lugar habitual de compra.

### Promociones comerciales responsables

Todas las acciones y promociones de marketing se ajustan a la normativa vigente. Asimismo los materiales destinados a promociones contienen toda la información legal correspondiente.

Tres Cruces comunica en forma responsable las actividades y promociones que lleva a cabo, manteniendo una comunicación clara y transparente con su público.

### Gestión de reclamos y sugerencias

Tres Cruces realiza una gestión de los reclamos y sugerencias recibidas. Para ello pone a disposición de los clientes y usuarios dos servicios de atención al cliente, tres buzones distribuidos en el complejo, la administración abierta las 24 horas, un mail y teléfono específico.



## Tecnología

Se instaló un nuevo sistema de CCTV dentro y fuera del complejo, que nos permite mejorar los niveles de seguridad. Se ha triplicado la cantidad de cámaras instaladas, con el objetivo de que nuestros clientes y usuarios estén más protegidos.

## COMERCIANTES

Ser un lugar donde el comerciante pueda maximizar sus ventas y desarrollar un buen trabajo de equipo con la administración, logrando una buena comunicación entre todas las partes.

### Información relevante para mejorar la gestión

Tres Cruces desarrolló una intranet para aportar información a los comerciantes que resulta valiosa para su gestión. Cada comerciante puede acceder a través de su clave y ver la evolución de su venta y compararla con la evolución del rubro que integra y del Centro Comercial en general.

## MEDIOAMBIENTE

Minimizar los impactos en el medioambiente que puedan ser provocados por el desarrollo de las actividades de la empresa.

### Pensando en Verde

Políticas de cuidado del medio ambiente guían nuestra toma de decisiones en todos los aspectos a nuestro alcance. Eso nos lleva siempre a procurar utilizar mejor la energía, el agua, disminuir la generación de residuos y procurar que un porcentaje elevado de los mismos sean reciclados.

Algunos ejemplos de lo anterior:

### Impedancias Electrónicas

Nos hemos resuelto por la aplicación de estos elementos con el fin de ahorrar energía y prolongar la vida útil de las luminarias. Utilizar menos energía y extender en el tiempo los reemplazos de elementos resulta más ecológico y económico.

### Lámparas de bajo consumo

Como política hemos reducido el uso de lámparas incandescentes y de halogenuros metálicos, favoreciendo el uso de tubos fluorescentes, lámparas de bajo consumo y leds.

### Bolsas Oxi-Biodegradables

Usamos este tipo de bolsas para el desecho de los residuos del complejo y al mismo tiempo implementamos medidas para disminuir su uso.

### Uso de paneles solares

Buena parte del agua usada en los vestuarios del personal es calentada a través del uso de paneles solares previstos a tales efectos.

### Gestión de residuos

La empresa cuenta con un completo plan de gestión y disposición de los residuos que genera. El mismo está aprobado por la Intendencia de Montevideo.

### Mantenimiento de plazas

En el marco de un convenio de patrocinio con la Intendencia de Montevideo, Tres Cruces acondiciona y mantiene las plazas aledañas.

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013

## Mediciones periódicas de monóxido de carbono, ruidos y recursos hídricos

En forma periódica son realizadas mediciones de concentración de monóxido de carbono en el área de encomiendas y estacionamientos.

Estas son realizadas por un técnico especialista independiente. Los valores resultantes del monitoreo, se encuentran significativamente por debajo de lo previsto por las normas técnicas internacionales más exigentes (OSHA y ACGIH).

También se hacen mediciones de ruidos en forma periódica en las diferentes áreas del complejo cercanas a los espacios de circulación de vehículos, las que se encuentran debajo de los límites previstos por las normas técnicas obligatorias.

Asimismo se realizan verificaciones periódicas sobre las condiciones bacteriológicas y físico-químicas del agua que es utilizada en el complejo. Las mismas son realizadas por dos laboratorios químicos de reconocida trayectoria en nuestro país.

## Campaña de reciclaje de papel

Tres Cruces participa en el proyecto "Cuidado Responsable" de Repapel, aportando el papel de residuo generado en beneficio de la escuela pública.

Todo el papel de residuo utilizado por los funcionarios de Tres Cruces se destina a un proceso de reciclaje, cuyos productos finales se vuelcan al conjunto de escuelas que participan en este proyecto.

Se dispuso de bandejas de cartón en cada escritorio de trabajo. Una vez que se completa la bandeja, se la descarga en papeleras de cartón debidamente identificadas.

## PERSONAL

Constituir un lugar de trabajo agradable, que asegure la permanencia en sus cargos al personal, con remuneraciones adecuadas que permitan el desarrollo personal y profesional de cada uno de nosotros, generando un buen espíritu de equipo.

## Capacitación del personal

Durante el presente ejercicio fueron realizados 8 cursos por parte del personal de Tres Cruces que insumieron un total de 173 horas.

## Biblioteca Tres Cruces y Noticiero

Ambos fueron creados en el marco del plan de relacionamiento y comunicación interna destinado a funcionarios de las compañías de transporte y locales comerciales.

El objetivo de la biblioteca es colaborar con el enriquecimiento cultural del personal que desarrolla funciones dentro del complejo. En la actualidad dispone de 848 volúmenes.

El Noticiero se publica cuatro veces al año. Se informa a los casi 3.000 funcionarios que trabajan en el complejo sobre las novedades que se registran y futuras acciones.

## Miércoles de fruta

Con el objetivo de fomentar una buena calidad de vida de los colaboradores, se implementó los "miércoles de fruta". Es un día de la semana que la empresa provee de tres a cuatro frutas de estación al personal. Asimismo se dispone de elementos para preparar jugos frutales.

## Beneficios especiales

Los colaboradores cuentan con una serie de beneficios especiales. Estos son:

- › Compensación por tres días de enfermedad.
- › Café, agua y leche a disposición del personal.
- › Comedores con heladera y microondas.
- › Transporte los días de paro y/o feriados no laborables.
- › Prima de U\$S 5.000 para familiares en caso de fallecimiento.
- › Pañales gratis por nacimiento de un hijo por un valor de \$ 6.000.
- › Combo de cumpleaños para seis personas con productos de confitería.
- › Noche de bodas en hotel cinco estrellas para funcionarios que contraigan matrimonio.
- › Extensión opcional del horario maternal por tres meses adicionales.
- › Un set de útiles escolares y liceales, adecuados a grado de estudio, para cada hijo de colaborador al comienzo de clases.
- › Préstamo de todos los textos de estudio escolar y liceal, para los hijos de colaboradores.

## Código de conducta y principios éticos

Los integrantes de la organización se comprometen por escrito a cumplir con el código de conducta y principios éticos que sirven de marco de referencia para el desarrollo de sus responsabilidades. Su texto completo está disponible en el sitio Web [www.trescruces.com.uy](http://www.trescruces.com.uy) para conocimiento del público en general.

## Capacitación a personal tercerizado

Bimestralmente el departamento de marketing realiza una capacitación dirigida al nuevo personal que cumple funciones para el complejo.

Las empresas que comprenden este personal son: Blinzur (empresa de limpieza), Eulen y Prosegur (empresas de seguridad). Se capacita en diferentes horarios atendiendo los tres turnos de trabajo.

La capacitación tiene como objetivo:

- › Compartir nuestra visión de servicio frente al cliente con el nuevo personal.
- › Coordinar procesos para mejorar la experiencia del cliente.

Le entregamos a cada persona una guía que sirve de orientación y contempla soluciones a situaciones repetitivas.



# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social  
Empresaria del ejercicio finalizado  
el 30 de abril de 2013

## PROVEEDORES

Construir una relación de largo plazo de manera que exista una adecuada sintonía con nuestra forma de trabajo. Colaborar con los proveedores para fortalecer la cadena de valor. Cumplir en tiempo y forma con nuestras obligaciones para con ellos.

## SOCIEDAD

Ser la gran Terminal de ómnibus de transporte carretero de nuestro país, complementada por un Shopping que sirva adecuadamente a sus usuarios y visitantes. Ser un referente para nuestra sociedad por el desarrollo de un programa de responsabilidad social empresarial que devuelva a la sociedad parte de lo que de ella recibimos.

### Stand de apoyo a la comunidad

El propósito de este servicio es asesorar, guiar y facilitar el contacto a las personas que se acercan a este punto de información de atención social. Allí cuentan con una información centralizada, de todas las instituciones sociales que nuestra ciudad dispone y que más se adecuan a las problemáticas planteadas.

La organización administrativa está a cargo del grupo de voluntarias de la Asociación María de América. Está ubicado en la rotonda central del nivel Terminal y opera de lunes a viernes de 9 a 18 horas.

### Asociación Down del Uruguay

Desde la inauguración de Tres Cruces se concedió un local a la Asociación Down del Uruguay, en el entendido de que la labor que desarrolla es de real importancia para nuestra sociedad. Desde entonces, esta oficina pasó a ser la más importante de todo el país. Allí se atiende y se da respuesta a miles de padres y familiares con niños con el síndrome de Down.

### Niños con Alas

Niños con Alas utiliza como herramienta central el "padrinazgo", por el cual personas o empresas asumen el compromiso de financiar la escolaridad de uno o más ahijados durante todo el ciclo de enseñanza primaria. Acompañan este cometido otras manifestaciones propias de un padrinazgo (en coordinación con la escuela y la familia).

Tres Cruces en particular, contribuye desde hace 10 años con un aporte anual de dinero y el compromiso de participar en la educación de un niño. Esto implica también realizar diferentes actividades que vinculen al ahijado con el personal de Tres Cruces, como por ejemplo participar de los actos en su escuela, en el festejo de su cumpleaños, acompañarlo en sus visitas al complejo o participando en donaciones.

### Apoyo a estudiantes universitarios

En el transcurso del año se apoyaron varios trabajos monográficos y de investigación de estudiantes universitarios mediante entrevistas realizadas con la gerencia, así como al público que nos visita.



### Techo

Tres Cruces colabora con la donación de una casa a la ONG Techo y presta sus instalaciones para la difusión de sus actividades.

### Stands transitorios

A lo largo del año diferentes organizaciones nos solicitan colaboración a través de un espacio en el complejo para comunicar sus actividades, vender sus bonos y/o productos o entregar material relevante a su actividad. En este ejercicio colaboramos con la instalación de stands para:

- › Techo
- › Corredores del Prado
- › Mujeres por la Ciudad
- › Fondo Solidaridad "Árbol de las carreras"

### Stands transitorios

Algunas organizaciones solicitan el apoyo de Tres Cruces solo para promover, difundir y comunicar diferentes acciones dentro del complejo en afiches, banners o bien como espacio para el desarrollo de acciones. Asimismo se apoya en nuestra página web y redes sociales.

En el transcurso de este ejercicio apoyamos con la difusión de las siguientes actividades:

- › Museos en la noche.
- › "Verano pásala bien" (auspiciando el no abuso del alcohol en jóvenes).
- › Si tomó no dejes que maneje.
- › Locaciones para película "Despedida".
- › Club de Niños "La acuarela" en convenio con INAU.
- › Campaña de apoyo de la Fundación Álvarez Caldeyro Barcia.
- › Bicentenario Instrucciones del Año XIII.
- › Campaña Vial de seguridad en el tránsito.

### Cita con la Historia

Todos los miércoles durante el período de clases, colaboramos con la actividad "Cita con la Historia", desarrollada por la empresa de transporte Cita. En la misma, participan los niños de las escuelas del interior de Canelones, Florida y San José, quienes visitan lugares históricos y de interés de Montevideo.

Personal de Tres Cruces acompaña a los niños en un recorrido por todo el complejo incluyendo áreas técnicas, torre de control y cámaras de seguridad. Culminamos el paseo invitando a los niños con una merienda.



# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social Empresaria del ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013



## Índice Nacional de RSE

Las instituciones ACDE y DERES desarrollaron en forma conjunta un índice nacional de RSE que muestra la evolución del tema en las empresas uruguayas. Tres Cruces participa en forma ininterrumpida desde la edición 2006.

De la comparación de los resultados generales e individuales, podemos extraer conclusiones respecto al estado relativo de avance de la empresa en el contexto nacional.

## Comisaría 4ª y Policía de Tránsito

Tres Cruces integra la comisión de apoyo a la comisaría 4ª, colaborando directamente con recursos a la institución y a sus integrantes.

## Bicipunto

Desde junio de 2010 funciona el Bicipunto en el estacionamiento de Motos y bicicletas del complejo. Mediante una iniciativa de Urubike se contribuyó con la instalación que facilita solucionar problemas de mecánica ligera a los ciclistas.

## Pequeños Talentos

Desde hace cinco años se realiza el Concurso Pequeños Talentos organizado por Juan Herrera Producciones y El Escolar de El País. Se apoya esta actividad con difusión dentro del complejo, página web, redes sociales y recepcionando las obras de los niños participantes.

## Mujeres por la Ciudad

Tres Cruces colaboró con la campaña de concientización de la violencia de género llamada Mujeres por la ciudad. La misma constó en un experimento social, donde se colocaron figuras femeninas por unos días en la vía pública para ver como se comportaba el público con ellas.

Una vez comprobado el daño sobre la figuras, se develó la incógnita explicando el experimento. Artistas plásticos las repintaron las figuras, que luego se exhibieron en la Intendencia de Montevideo y en la Rotonda Central del Nivel Terminal de Tres Cruces.

## Participación en DERES

DERES surge de la unión de importantes empresas uruguayas que buscan desarrollar la Responsabilidad Social de las Empresas, tanto desde el punto de vista conceptual como en su aplicación práctica.

El concepto de RSE se ha desarrollado en todo el mundo como respuesta a los grandes cambios procesados recientemente y en definitiva es la adecuación de la organización empresarial a los desafíos del mundo actual.

Tres Cruces participa en forma activa y comprometida en DERES.



## Donaciones

Durante este ejercicio se realizaron las siguientes donaciones:

- › Útiles a la Escuela Especial 254 ubicada junto al predio de Tres Cruces.
- › Una heladera a la ONG Acuarela.
- › El Centro Comunal Zonal también recibió apoyo para su evento de elección de Reina de Carnaval.

## Día internacional de la Bicicleta

En el marco del festejo del Día internacional de la bicicleta, Tres Cruces junto con otras empresas del medio apoyaron la iniciativa de los grupos Ciclovía y Gente en bicicleta para la entrega de material referente a la seguridad en el tránsito orientada al automovilista y al ciclista.

Como cierre de la acción se desarrolló una actividad para toda la familia en las canchas del Parque Rodó el sábado 20 de abril en la tarde. La misma contó con entretenimiento, demostraciones y consejos prácticos para el buen uso de la bicicleta en la ciudad.

## TRANSPORTISTAS

Hacer más eficiente la operación de las empresas de transporte y ser una base para el correcto desarrollo del transporte carretero nacional, a un costo aceptable.

## USUARIOS

Ser un lugar seguro, limpio y con buen nivel de mantenimiento, que permita llegar o salir de Montevideo con la máxima comodidad y puntualidad, ofreciendo todos los servicios y productos que éste requiera.

# Informe GRI

Informe de Responsabilidad Social  
Empresaria del ejercicio finalizado  
el 30 de abril de 2013



## 5. PRINCIPALES INDICADORES DE DESEMPEÑO

### 5.1 Principales indicadores de desempeño económico

El enfoque de la gestión tiene en cuenta una razonable distribución del valor agregado generado entre los diferentes grupos de interés.

EC1 Estado de demostración del valor agregado

		Año 2013 \$	Año 2012 \$
Ventas		478.507.732	223.816.621
Otros ingresos		83.623.493	65.728.226
Costos directos:			
Valor agregado generado	Nacionales	149.420.008	104.709.094
		412.711.217	184.835.753
Distribución por grupo de interés			
	Estado	47.956.181	-1.591.560
	Recursos Humanos	121.686.228	97.650.256
	Comunidad	256.260	51.106
	Reinversión en la empresa	3.376.340	5.136.624
	Proveedores financieros	10.371.451	7.183.047
Valor agregado distribuido		229.064.757	76.406.280

EC3 El aporte de la empresa a programas de beneficios sociales en este ejercicio fue de:

2013	\$ 1.963.661
2012	\$ 1.677.835

EC4 La empresa no recibió ayudas financieras de parte del gobierno.

EC5 La relación entre el menor salario pagado por la empresa y el salario mínimo nacional fue de:

2013	1.88 veces
2012	1.84 veces

EC6 La proporción de gastos destinados a proveedores locales sobre el total fue de:

2013	97%
2012	100%

EC8 La suma total de impuestos pagados fue de:

2013	\$ 47.956.181
2012	\$ 1.591.560 Crédito fiscal

### 5.2 Principales indicadores del desempeño ambiental

La gestión del desempeño ambiental está orientada al manejo adecuado de los residuos y la minimización de los consumos de recursos naturales con una doble finalidad: generar menores impactos ambientales y reducir los costos.

EN3 El consumo directo de energía eléctrica en el ejercicio fue de:

2013	5.758.200 Kw.
2012	4.392.000 Kw.

EN4 El consumo indirecto estimado de energía eléctrica en el ejercicio fue de:

2013	12.582.000 Kw.
2012	9.864.000 Kw.

Este consumo es el realizado por los comercios y empresas de transporte que operan en Tres Cruces.

EN5 En el ejercicio reportado se aplicaron medidas de mejora de eficiencia que implicó ahorros de energía en el ejercicio por un estimado de 23.100 Kw.

EN6 El ahorro de energía registrado en el ejercicio, obedece a la sustitución de luminarias en varios puntos del complejo, por otras de mayor eficiencia, y a medidas concretas de ahorro en determinadas áreas técnicas.

# Informe

**GRI** Informe de Responsabilidad Social  
Empresaria del ejercicio finalizado  
el 30 de abril de 2013

EN8 La captación total de agua por fuente durante el ejercicio fue la siguiente:

	2013	2012
Agua suministrada por OSE	39.453 m <sup>3</sup>	37.596 m <sup>3</sup>
Agua extraída de pozos y potabilizada	36.326 m <sup>3</sup>	31.174 m <sup>3</sup>
<b>Total de agua consumida</b>	<b>75.779 m<sup>3</sup></b>	<b>68.770 m<sup>3</sup></b>

EN 22 El peso total de residuos gestionados en el ejercicio y su discriminación es la siguiente:

	2013	2012
No reciclable	129 ton.	105 ton.
Cartón - Papel	215 ton.	177 ton.
Plásticos	117 ton.	110 ton.
Orgánicos	210 ton.	199 ton.
Vidrios	3 ton.	5 ton.
Metales	6 ton.	8 ton.
Varios	62 ton.	56 ton.
<b>Total</b>	<b>742 ton.</b>	<b>660 ton.</b>

EN26 Iniciativas para mitigar los impactos ambientales implementadas en el ejercicio.

En el ejercicio se continúa trabajando en disminuir la cantidad de residuos, por la vía de reutilizar elementos y/o envío de los mismos para reciclaje.

Se instaló un colector solar para calentar agua de vestuario, lo que permite reducir el uso de gas.

Se eliminaron las toallas de papel en los servicios higiénicos y se colocaron seca manos eléctricos.

EN 28 La empresa no recibió multas por incumplimiento de normativa de carácter público.

## 5.3 Principales indicadores del desempeño de prácticas laborales

La gestión referida a este aspecto tiene en cuenta los siguientes elementos:

- › Cumplir con todas las obligaciones legales de la seguridad social.
- › Asegurar razonablemente al personal su permanencia en la empresa.
- › Mantener un equipo de trabajo motivado y orgulloso de pertenecer a la empresa.
- › Mantener un ambiente en el que se valore el trabajo en equipo, el respeto mutuo y la igualdad de oportunidades.

- › Tener un sistema de compensación orientada a la competitividad respecto al mercado y a la equidad interna.
- › Procurar la continua formación de los colaboradores.

LA1 Desglose del colectivo de trabajadores por tipo de empleo al cierre del ejercicio:

2013	2012
86 en planilla de Galado S.A. 299 en régimen de tercerización	73 en planilla de Galado S.A. 253 en régimen de tercerización

LA2 Número de empleados y rotación media desglosado por edad y sexo.

	2013		2012	
	MUJERES	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES
Trabajadores entre 18 y 30 años	17	13	16	12
Trabajadores entre 31 y 45 años	11	23	8	22
Trabajadores entre 46 y 59 años	5	15	4	11
Trabajadores mayores de 60 años	0	2	0	0
<b>Rotación media</b>	<b>33</b> 15%	<b>53</b> 15%	<b>28</b> 18%	<b>45</b> 18%

LA4 Porcentaje de empleados cubiertos por un convenio colectivo: 100%

LA7 La tasa de ausentismo en todo el ejercicio fue de:

2013	0,45% de las horas totales
2012	0,42% de las horas totales

LA10 El promedio de capacitación al año por empleado fue de:

2013	2 horas
2012	49 horas

La cantidad de cursos asistidos fue de:

2013	8
2012	23

El porcentaje de funcionarios que participaron de cursos fue de:

2013	6%
2012	49%

En el presente ejercicio se procuró realizar un programa integral de capacitación en coordinación con el Instituto de Empleo y Formación Profesional (INEFOP). Por razones administrativas del INEFOP no pudo realizarse el plan previsto.

LA14 Relación entre salario base de hombres y mujeres para la misma categoría: 100%



## 5.4 Principales indicadores de desempeño de Derechos Humanos

La gestión está orientada a evitar prácticas discriminatorias o abusivas por parte de los integrantes de la organización.

A tales efectos el código de conducta es específico en esta materia. A la vez que dicta las normas de conducta esperadas, establece mecanismos de denuncia y resolución.

HR2 La empresa verifica el cumplimiento de las obligaciones referidas a la seguridad social de la totalidad de los servicios tercerizados que requieran de personal permanente y exclusivo dedicado a Tres Cruces.

HR4 No existieron incidentes denunciados de discriminación de tipo alguno.

## 5.5 Principales indicadores del desempeño social

La gestión está orientada a producir impactos positivos y cuantificables sobre la Comunidad en la que está inserta. A tales efectos desarrolla las acciones de apoyo comunitario que se detallan en el numeral 4.4.

SO1 Alcance y efectividad de prácticas para evaluar y gestionar los impactos de operaciones en la comunidad. La elección de las acciones guarda estrecha relación con la actividad de la empresa y su potencial beneficio directo sobre sus grupos de interés.

Como forma de tener efectividad en la ejecución y no perder foco en su gestión, Tres Cruces realiza alianzas con instituciones que se especializan en la actividad elegida, quienes son las que gestionan cada proyecto. La empresa define un sistema de reporte de esas instituciones para evaluar los resultados, de forma de verificar que los recursos sean aplicados en forma eficiente. Esa información es la que a su vez usa para el presente reporte.

SO5 La empresa contribuye a realizar propuestas de política pública a través de su participación en el Centro de análisis y propuesta "Uruguay al futuro".

SO7 No existieron en el ejercicio acciones por causas relacionadas con prácticas monopolísticas o contra la libre competencia.

SO8 La empresa no recibió sanciones monetarias o no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones.

## 5.6 Principales indicadores del desempeño de la responsabilidad sobre productos

La gestión está orientada a generar una comunicación de servicios o promociones que sea clara, directa y que no admita espacios a equívocos o malas interpretaciones por parte de los clientes.

Asimismo se procura satisfacer los requerimientos del cliente de manera de generar la mejor experiencia posible en la utilización de nuestros servicios.

PR2 No existieron incidentes derivados del incumplimiento de la regulación legal o de los códigos voluntarios relativos a los impactos de los servicios en la salud y la seguridad.

PR4 No existieron incidentes derivados del incumplimiento de la regulación legal o de los códigos voluntarios relativos a la información de los servicios.

PR5 Prácticas con respecto a la satisfacción del cliente. La empresa verifica que se responda el 100% de las quejas en los plazos previstos. Existen 8 formas diferentes de realizar quejas y sugerencias:

- › buzón en el nivel terminal (2)
- › buzón en el nivel shopping (1)
- › stand de servicio de atención al cliente (2)
- › administración abierta las 24 horas
- › teléfono
- › mail

Se recibió la siguiente cantidad de reclamos y sugerencias:

	2013	2012
Reclamos	826	934
Sugerencias	320	433

PR6 El artículo 228 de la ley 15.581 establece la prohibición a toda persona física o jurídica que desarrolle actividades de carácter civil, comercial y/o industrial, de otorgar premios en efectivo o en especie a los consumidores de sus productos, cualquiera que fuere el procedimiento empleado para ello.

Tres Cruces cumple a cabalidad con dicha regulación y cumple con todas las reglamentaciones sobre la información que contienen sus acciones. En éstas se especifica claramente las cantidades de producto a promocionar, la vigencia de las promociones, el tipo y características de los premios y se explica la mecánica en un lenguaje llano, evitando así generar confusiones.

Asimismo en todas las promociones se exhiben las bases de participación en los centros de canje y en la página web.

PR7 No existieron incidentes fruto del incumplimiento de las regulaciones relativas a las comunicaciones de marketing, incluyendo la publicidad, la promoción o el patrocinio.

PR8 No existieron reclamaciones debidamente fundamentadas en relación con el respeto a la privacidad y la fuga de datos personales de los clientes.

PR9 En el transcurso del presente ejercicio Tres Cruces recibió una multa económica por incumplimiento normativo en una actividad promocional. Se presentó fuera del plazo un permiso de sorteo frente a la Intendencia de Montevideo.

## 6. AUTO CALIFICACIÓN DEL NIVEL DE APLICACIÓN

No fue posible completar la totalidad de los indicadores por alguna de las siguientes causas: no aplica a la actividad de la empresa, no existe disponibilidad de datos o no se obtuvo fiabilidad sobre la exactitud de los mismos.

Declaro bajo mi responsabilidad que la presente memoria se ha redactado de conformidad con los requisitos exigidos para el nivel de aplicación B establecido en la Guía G3 de GRI.

El nivel de aplicación B requiere que la empresa informe como mínimo sobre los ítems 1.1, 1.2, 2.1 a 2.10, 3.1 a 3.13, 4.1 a 4.17 y sobre el enfoque de gestión para cada categoría de indicador.

Asimismo requiere reportar un mínimo de 20 indicadores de desempeño y como mínimo uno de cada dimensión: económica, ambiental, derechos humanos, prácticas laborales, sociedad y responsabilidad sobre productos.

Marcelo Lombardi  
Gerente General

Setiembre de 2013

# Capítulo 5

## Informe Económico Financiero



# Mercado de Valores

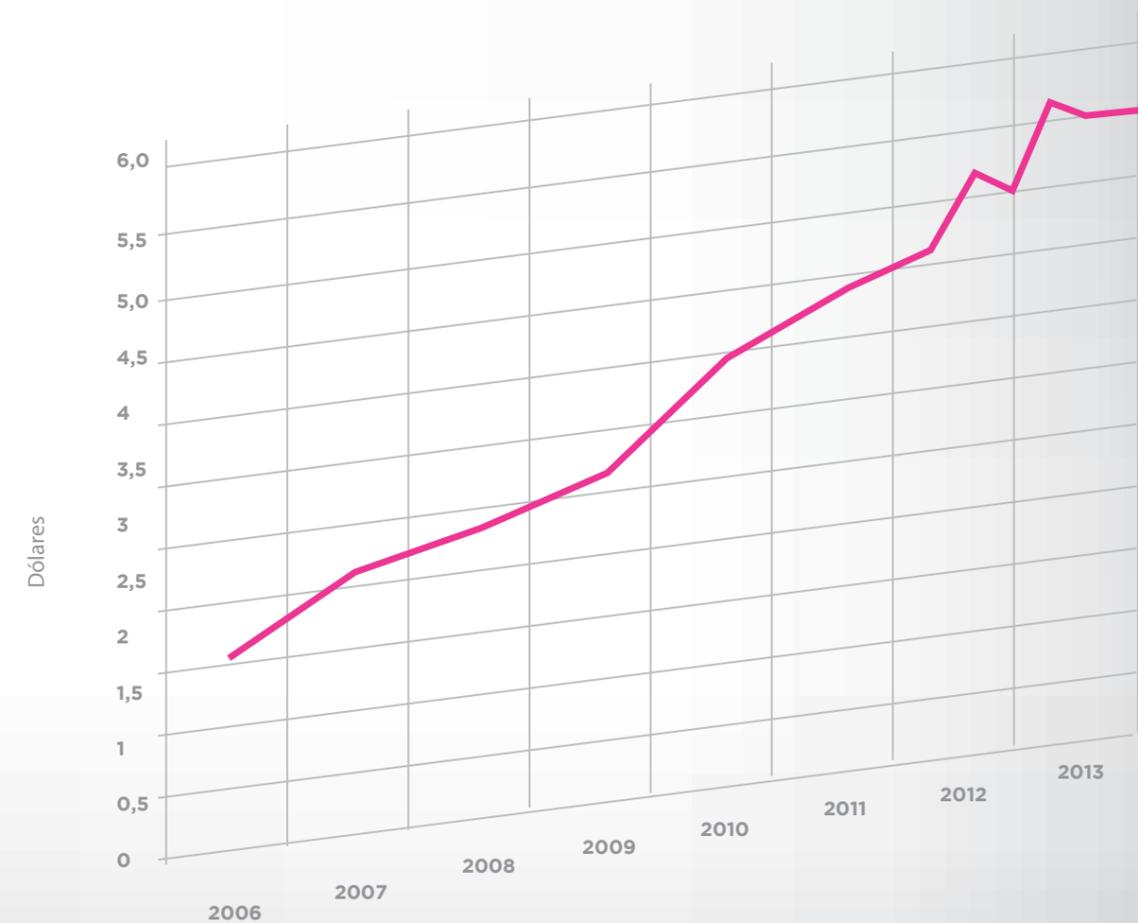
Informe Económico Financiero

En febrero de 2005 la Empresa comenzó a cotizar sus acciones en régimen de oferta pública. El ámbito de cotización elegido fue la Bolsa de Valores de Montevideo.

Se detallan a continuación los montos operados en el mercado secundario y las cotizaciones al cierre de cada mes.

	Cantidad de acciones operadas	Valor de cierre del mercado U\$\$
2006		
febrero	91.400	1.425
marzo	109.000	1.430
abril	113.550	1.430
junio	28.700	1.419
setiembre	36.100	1.650
noviembre	84.168	1.697
diciembre	10.300	1.680
2007		
enero	10.000	1.688
febrero	10.000	1.720
marzo	70.000	1.720
abril	25.600	1.950
junio	10.000	2.100
julio	23.400	2.220
2008		
enero	56.500	2,55
febrero	25.000	2,55
agosto	78.900	2,55
octubre	107.000	2,50
diciembre	55.000	2,50
2009		
febrero	10.000	2,40
agosto	25.000	2,45
setiembre	30.600	2,60
noviembre	49.885	2,80
2010		
enero	5.000	2,90
abril	1.000	3,10
mayo	10.000	3,10
agosto	3.800	3,50
noviembre	22.400	3,60
2011		
mayo	1.000	3,60
junio	3.000	4,00
noviembre	1.600	4,00
2012		
marzo	5.000	4,21
agosto	10.000	5,15
diciembre	20.000	5,00
2013		
abril	10.100	5,60
mayo	5.000	5,50
junio	260.000	5,50
setiembre	21.000	5,50

COTIZACIÓN DE LA ACCIÓN DE GRALADO S.A.



# Estados Contables

## Informe Económico Financiero



### Dictamen de los Auditores Independientes

Señores del Directorio de  
GRALADO S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Gralado S.A., los que comprenden el estado de situación financiera al 30 de abril de 2013, los correspondientes estados de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado en esa fecha, sus notas, que contienen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas, y anexo.

#### Responsabilidad de la Dirección sobre los estados financieros

La Dirección es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

#### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los importes y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera lo relevante del control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección, así como evaluar la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Gralado S.A. al 30 de abril de 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Montevideo, 2 de agosto de 2013

KPMG

Cr. Mario Amelotti  
Socio  
C. J. y P.P.U. N° 39.446



Estado de situación financiera al 30 de abril de 2013

En Pesos Uruguayos	Nota	30 de abril 2013	30 de abril 2012	1° de mayo 2011
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Disponibilidades		8.510.621	49.248.137	29.092.945
Inversiones temporarias	7	60.749	10.865.328	10.601.702
Créditos por ventas	8	55.150.307	79.528.171	93.421.002
Otros créditos	9	34.335.369	27.942.565	57.762.022
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>98.057.046</u>	<u>167.584.201</u>	<u>190.877.671</u>
<b>Activo No Corriente</b>				
Propiedad, planta y equipo (Anexo)		787.728.615	430.532.072	226.173.329
Intangibles (Anexo)		333.619.433	355.629.198	378.655.227
Créditos por ventas a largo plazo	8	1.137.099	17.860.417	-
Otros créditos a largo plazo	9	-	14.184.913	37.806.533
<b>Total Activo No Corriente</b>		<u>1.122.485.147</u>	<u>818.206.600</u>	<u>642.635.089</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>1.220.542.193</u>	<u>985.790.801</u>	<u>833.512.760</u>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Deudas comerciales	11	22.084.590	17.196.711	17.682.951
Deudas financieras	12	54.627.057	7.784.598	-
Deudas diversas	13	91.723.853	247.736.120	33.152.607
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>168.435.500</u>	<u>272.717.429</u>	<u>50.835.558</u>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Deudas financieras	12	269.527.422	113.155.408	15.171.336
Deudas diversas a largo plazo	13	578.975	1.447.427	141.480.511
Pasivo por impuesto diferido	15	158.682.938	120.293.936	129.834.035
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<u>428.789.335</u>	<u>234.896.771</u>	<u>286.485.882</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>597.224.835</u>	<u>507.614.200</u>	<u>337.321.440</u>
<b>PATRIMONIO</b>				
Aportes de propietarios	18	156.317.920	156.317.920	156.317.920
Ganancias retenidas	18	466.999.438	321.858.681	339.873.400
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>623.317.358</u>	<u>478.176.601</u>	<u>496.191.320</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>1.220.542.193</u>	<u>985.790.801</u>	<u>833.512.760</u>

El Anexo y las Notas 1 a 22 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013

En Pesos Uruguayos	Nota	30 de abril 2013	30 de abril 2012
<b>Ingresos Operativos</b>			
Arrendamientos y otros		267.341.751	223.816.621
Ingresos por concesiones de locales		211.165.981	-
<b>Ingresos Operativos Netos</b>		<u>478.507.732</u>	<u>223.816.621</u>
<b>Costo de los Servicios Prestados</b>		<u>(154.573.664)</u>	<u>(124.908.568)</u>
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<u>323.934.068</u>	<u>98.908.053</u>
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>			
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales	14	(17.891.240)	(17.102.920)
IVA costos		(2.763.452)	(4.948.162)
Formación de provisiones		(600.000)	(567.381)
Comisiones	17	(19.636.347)	-
Diversos		(2.570.638)	(3.545.208)
		<u>(43.461.677)</u>	<u>(26.163.671)</u>
<b>Otros Resultados Operativos</b>			
Gastos comunes y de promoción		(83.161.487)	(56.031.852)
Recuperación gastos comunes y promoción		83.161.487	56.031.852
Pérdida por siniestro		-	(28.795.040)
Compensación por siniestro		-	29.808.019
Otros egresos		(1.917.923)	(2.611.474)
Otros ingresos		5.753.247	5.378.784
		<u>3.835.324</u>	<u>3.780.289</u>
<b>Resultado Operativo</b>		<u>284.307.715</u>	<u>76.524.671</u>
<b>Resultados Financieros</b>			
Intereses ganados y otros ingresos financieros		793.150	128.585
Intereses perdidos y gastos financieros		(12.595.790)	(532.523)
Diferencia de cambio		1.431.189	(6.779.109)
		<u>(10.371.451)</u>	<u>(7.183.047)</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	15	<u>(44.871.507)</u>	<u>7.064.657</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>229.064.757</u>	<u>76.406.281</u>
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<u>229.064.757</u>	<u>76.406.281</u>
<b>Ganancia básica por acción</b>	19	<u>17,87</u>	<u>5,96</u>
<b>Ganancia diluida por acción</b>	19	<u>17,87</u>	<u>5,96</u>

El Anexo y las Notas 1 a 22 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013

En Pesos Uruguayos	30 de abril 2013	30 de abril 2012
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio	229.064.757	76.406.281
Ajustes por:		
Impuesto a la renta	44.871.507	(7.064.657)
Amortización de propiedad, planta y equipo	13.377.834	7.695.914
Amortización de intangibles	29.707.378	29.024.447
Intereses perdidos y gastos financieros	12.595.790	532.523
Formación de provisiones	600.000	567.381
Intereses ganados y otros ingresos financieros	(793.150)	(128.585)
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>	<u>329.424.116</u>	<u>107.033.304</u>
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas	42.061.182	33.271.566
(Aumento) / Disminución de otros créditos	6.232.109	12.367.611
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas	(152.599.724)	74.855.680
Efectivo generado por / (usado en) operaciones	<u>225.117.683</u>	<u>227.528.161</u>
Impuesto a la renta pagados	(5.875.621)	-
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de operación</b>	<u>219.242.062</u>	<u>227.528.161</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedad, planta, equipo e intangibles	(378.271.990)	(218.053.075)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados	793.150	128.585
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión	<u>(377.478.840)</u>	<u>(217.924.490)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Aumento / (Disminución) de deudas financieras	203.214.473	105.768.670
Intereses y gastos financieros pagados	(12.595.790)	(532.523)
Distribución de dividendos	(83.924.000)	(94.421.000)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiación</b>	<u>106.694.683</u>	<u>10.815.147</u>
<b>Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes</b>	(51.542.095)	20.418.818
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</b>	<u>60.113.465</u>	<u>39.694.647</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (Nota 3.7)</b>	<u>8.571.370</u>	<u>60.113.465</u>

El Anexo y las Notas 1 a 22 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013

En Pesos Uruguayos

	Capital integrado	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO INICIAL</b>						
<b>Aportes de propietarios</b>						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
<b>Ganancias retenidas</b>						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	(12.516.490)	(12.516.490)
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
<b>Saldo al 1 de mayo de 2011</b>	<u>12.816.000</u>	<u>7.682.259</u>	<u>135.819.661</u>	<u>12.000.938</u>	<u>327.872.462</u>	<u>496.191.320</u>
Dividendos en efectivo (Nota 18)	-	-	-	-	(94.421.000)	(94.421.000)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	76.406.281	76.406.281
<b>Saldo al 30 de abril de 2012</b>	<u>12.816.000</u>	<u>7.682.259</u>	<u>135.819.661</u>	<u>12.000.938</u>	<u>309.857.743</u>	<u>478.176.601</u>
Dividendos en efectivo (Nota 18)	-	-	-	-	(83.924.000)	(83.924.000)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	229.064.757	229.064.757
<b>SUBTOTAL</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145.140.757</u>	<u>145.140.757</u>
<b>SALDO FINAL</b>						
<b>Aportes de propietarios</b>						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
<b>Ganancias retenidas</b>						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	114.609.548	114.609.548
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
<b>Saldo al 30 de abril de 2013</b>	<u>12.816.000</u>	<u>7.682.259</u>	<u>135.819.661</u>	<u>12.000.938</u>	<u>454.998.500</u>	<u>623.317.358</u>

El Anexo y las Notas 1 a 22 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Cuadro de propiedad, planta y equipo, intangibles y amortizaciones  
por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013

ANEXO

En Pesos Uruguayos

	Valores originales reexpresados					Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 30 de abril 2013	Valor neto al 30 de abril 2012
	Saldos iniciales	Altas	TransFerencias	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Amortización	Saldos finales		
<b>Propiedad, planta y equipo</b>											
Centro Comercial	256.427.090	-	621.844.563	-	878.271.653	89.174.201	-	9.892.436	99.066.637	779.205.016	167.252.889
Muebles y Útiles	17.668.166	302.454	-	-	17.970.620	16.922.197	-	748.425	17.670.622	299.998	745.969
Equipos de Computación	5.839.711	397.670	-	-	6.237.381	5.481.537	-	409.135	5.890.672	346.709	358.174
Mejoras	23.230.935	739.467	-	-	23.970.402	13.765.672	-	2.327.838	16.093.510	7.876.892	9.465.263
Obras en curso - Centro Comercial	252.709.777	369.134.786	(621.844.563)	-	-	-	-	-	-	-	252.709.777
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>555.875.679</b>	<b>370.574.377</b>			<b>926.450.056</b>	<b>125.343.607</b>		<b>13.377.834</b>	<b>138.721.441</b>	<b>787.728.615</b>	<b>430.532.072</b>
<b>Intangibles</b>											
Terminal de Ómnibus	796.661.585	-	15.778.555	-	812.440.140	461.342.135	-	26.882.781	488.224.916	324.215.224	335.319.450
Obras en curso - Terminal de Ómnibus	10.954.421	4.824.134	(15.778.555)	-	-	-	-	-	-	-	10.954.421
Mejoras	24.801.421	2.490.508	-	-	27.291.929	15.578.006	-	2.630.007	18.208.013	9.083.916	9.223.415
Software	3.812.764	382.971	-	-	4.195.735	3.680.852	-	194.590	3.875.442	320.293	131.912
<b>Total intangibles</b>	<b>836.230.191</b>	<b>7.697.613</b>			<b>843.927.804</b>	<b>480.600.993</b>		<b>29.707.378</b>	<b>510.308.371</b>	<b>333.619.433</b>	<b>355.629.198</b>

## Notas a los estados financieros al 30 de abril de 2013

### Nota 1 - Información básica sobre la empresa

Naturaleza jurídica: Sociedad Anónima abierta.

GRALADO S.A. (la "empresa") 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° 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 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 US\$ 11.000 (once mil dólares estadounidenses) desde el año 2010 y hasta el año 2024 inclusive.

La empresa ha obtenido la promoción como Proyecto de Inversión por obra de ampliación del Complejo por UI 184.277.153, según Resolución 793/010 del 21 de mayo de 2010, lo que le permite exoneraciones fiscales por las importaciones, un crédito por Impuesto al Valor Agregado por hasta un monto imponible de UI 124.545.366 y exoneración del pago del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por UI 44.281.800 equivalente a 24,03% de la inversión elegible que será aplicado por un plazo de 7 años a partir del ejercicio comprendido entre el 1° de mayo de 2009 y el 30 de abril de 2010.

Con fecha 26 de diciembre de 2012 se obtuvo la ampliación del Proyecto de Inversión por UI 46.915.789, un crédito por impuesto al valor agregado por hasta un monto de UI 37.111.830 y exoneración del pago del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por UI 11.273.864 equivalente a 24,03% de la inversión elegible que será aplicable por un plazo de 7 años a partir del ejercicio cerrado el 30 de abril de 2010 inclusive.

Con fecha 19 de abril de 2013 se presentó ante la COMAP la solicitud de ampliación final del Proyecto de Inversión, la cual fue aprobada el 15 de julio de 2013 por UI 75.172.129, un crédito por impuesto al valor agregado por un monto de UI 72.148.559 y exoneración del pago del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por UI 18.063.863 equivalente al 24,03% de la inversión elegible que será aplicable por un plazo de 7 años a partir del ejercicio cerrado el 30 de abril de 2010.

### Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros

#### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB), traducidas al idioma español, y las interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera o el Comité de Interpretaciones, en virtud de lo establecido por el Decreto 124/011 de fecha 1° de abril de 2011 para emisores de oferta pública.

En el ejercicio anterior los estados financieros se prepararon de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en los Decretos 103/991, 266/007, 37/010 y 104/012.

Estos son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF. La NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera fue aplicada. En consecuencia, los estados financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2012 fueron preparados de acuerdo con las NIIF, siendo el 1° de mayo de 2011 la fecha de transición de la Empresa al nuevo marco normativo.

#### 2.2 Bases de medición

Los presentes estados financieros se han preparado utilizando el principio de costo histórico, incluyendo los ajustes correspondientes a fin de computar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta el 30 de abril de 2011.

Hasta el 30 de abril de 2011 los estados financieros se prepararon utilizando el principio de costo histórico incluyendo los ajustes correspondientes a fin de computar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda. Esta información contable se mostraba bajo el punto de vista del poder adquisitivo general, por lo tanto la utilidad sólo se reconocía después de mantener el poder adquisitivo general del Patrimonio, según lo establece la Norma Internacional de Contabilidad 29. A efectos de la reexpresión de la moneda a fecha de cierre de los estados financieros, se utilizaban los coeficientes derivados del "Índice de Precios al Consumo" (IPC) publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

#### 2.3 Moneda funcional y de presentación

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

#### 2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio el 30 de julio de 2013 y serán presentados para su aprobación a la Asamblea General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por ley.

#### 2.5 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros requiere por parte de la Dirección de la empresa 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, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección de la empresa se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de abril de 2013, 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.

La Dirección de GRALADO S.A. realiza estimaciones para calcular a un momento determinado la previsión para deudores incobrables, las amortizaciones, y el cargo por impuesto a la renta, entre otras estimaciones.

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

Las políticas contables aplicadas por la empresa para la preparación y presentación de los presentes estados financieros han sido aplicadas consistentemente en todos los períodos presentados en los presentes estados financieros y en la preparación de los estados financieros de apertura conforme a NIIF al 1° de mayo de 2011 con el propósito de la transición a NIIF.

La adopción de las NIIF para la preparación de los presentes estados financieros no ha producido cambios de valuación respecto de las políticas contables aplicadas según el marco normativo anterior.

### 3.1 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se han convertido a Pesos Uruguayos aplicando el tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio, mientras que los no monetarios se convierten aplicando al costo histórico en moneda extranjera, los tipos de cambio aplicados en la fecha en la que tuvo lugar la transacción.

Las diferencias de cambio que se ponen de manifiesto en la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y en la conversión a Pesos Uruguayos de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en resultados.

Las pérdidas o ganancias por diferencias de cambio relacionadas con activos o pasivos financieros monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional, se reconocen igualmente en resultados.

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

	Promedio		Cierre	
	30 de abril 2013	30 de abril 2012	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Dólar estadounidense	20,156	19,283	18,945	19,793

### 3.2 Instrumentos financieros

#### **Instrumentos financieros derivados**

La empresa mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición al riesgo de tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable; los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable. Cuando un instrumento financiero derivado no es mantenido para negociación, y no es designado para una relación que califique de cobertura todos los cambios en el valor razonable son reconocidos inmediatamente en resultados.

#### **Instrumentos financieros no derivados**

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las inversiones temporarias, los créditos por ventas, otros créditos, deudas comerciales, deudas financieras y deudas diversas.

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable más, en el caso de instrumentos que no estén al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados son valorizados como se describe a continuación.

El efectivo y equivalente de efectivo (excepto fondos y acciones), los créditos por ventas y otros créditos están valuados al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 3.3).

Las inversiones en fondos y acciones son clasificadas como activos financieros disponibles para la venta. Posteriormente al reconocimiento inicial, son reconocidos al valor razonable y los cambios, que no sean pérdidas por deterioro (Nota 3.3) ni ganancias ni pérdidas por conversión de partidas monetarias disponibles para la venta, son reconocidas directamente en el patrimonio. Cuando una inversión es dada de baja de los registros contables, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio es transferida a resultados.

Las deudas comerciales, las deudas financieras y las deudas diversas están valuados al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

#### **Capital social**

##### *Acciones comunes*

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción de patrimonio, netos de cualquier

efecto tributario.

### 3.3 Deterioro

#### **Activos financieros**

Los activos financieros son revisados a la fecha de cada estado financiero para determinar si existe evidencia objetiva de un deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia objetiva indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros disponibles para la venta se calculan por referencia a su valor razonable.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocida anteriormente en el patrimonio neto, se transfiere a resultados en el momento en que el activo se da de baja.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor. En el caso de activos financieros registrados al costo amortizado y de los disponibles para la venta que son instrumentos de deuda, la reversión se reconoce en resultados.

#### **Activos no financieros**

Los valores contables de los activos no financieros de GRALADO S.A., diferentes de impuestos diferidos, son revisados a la fecha de cada estado financiero para determinar si existe un indicio de deterioro. Si algún indicio de deterioro existiera, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es estimado como el mayor entre su valor de uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor de uso, se descuentan los flujos futuros de efectivo estimados a su valor actual usando una tasa de descuento que refleje las evaluaciones actuales del mercado correspondientes al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. A efectos de comprobar el deterioro, los activos se agrupan en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de efectivo procedentes del uso continuado que sean independientes de los producidos por otros activos o grupos de activos ("la unidad generadora de efectivo").

Una pérdida por deterioro de valor se reconoce si el valor contable del activo o su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas en ejercicios anteriores se analizan en cada fecha de cierre de ejercicio en busca de indicios de que la pérdida sea menor o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se revierte si ha habido un cambio en las estimaciones empleadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro de valor se revierte sólo en la medida que el importe en libros del activo no exceda el importe en libros que habría resultado, neto de amortización, si no se hubiese reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor.

### 3.4 Propiedad, plata y equipo e intangibles

#### Reconocimiento y medición

Las propiedades, plantas y equipos e intangibles están presentados al costo, incluyendo los ajustes correspondientes a fin de computar variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta el 30 de abril de 2011, menos la amortización acumulada, y las pérdidas por deterioro cuando corresponde (Nota 3.3).

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción, son capitalizados formando parte del costo del activo.

En el ejercicio finalizado el 30 de abril de 2011 se comenzó a aplicar la Interpretación CINIIF 12 "Acuerdos de concesión de servicios".

Esta interpretación se aplica a los acuerdos de concesión de servicios públicos a un operador privado si:

- la concedente controla o regula que servicios deberá prestar el concesionario con la infraestructura, a quién debe prestárselos y a qué precio;
- la concedente controla, bien en calidad de propietario, beneficiario efectivo o de otro modo, cualquier derecho residual significativo sobre la infraestructura al final del plazo del acuerdo. De acuerdo a lo establecido por la interpretación el concesionario reconoce un activo intangible en la extensión en que recibe un derecho a cobrar a los usuarios del servicio público por el uso de la infraestructura.

#### **Gastos posteriores**

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costos incurridos que vayan a generar beneficios económicos futuros que se puedan calificar como probables y el importe de los mencionados costos se pueda valorar con fiabilidad. En este sentido, los costos derivados del mantenimiento diario de las propiedades, plantas y equipos e intangibles se registran en resultados a medida que se incurren. Las sustituciones de elementos de propiedad, planta y equipo e intangibles susceptibles de capitalización suponen la reducción del valor contable de los elementos sustituidos.

#### **Amortizaciones**

Las amortizaciones son cargadas a resultados utilizando porcentajes fijos sobre los valores antes referidos, calculados según la vida útil estimada para cada categoría, a partir del mes siguiente a su incorporación. La Terminal de Ómnibus de Montevideo y Servicios Complementarios, y el Centro Comercial se amortizan de acuerdo con el período desde que se encuentran disponibles para su uso hasta el final del período de concesión (año 2024 para la Terminal de Ómnibus y año 2044 para el Centro Comercial).

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| • Terminal de Ómnibus    | 11 a 30 años |
| • Centro Comercial       | 31 a 50 años |
| • Muebles y útiles       | 10 años      |
| • Equipos de Computación | 3 años       |
| • Mejoras                | 10 años      |
| • Software               | 3 años       |

#### **3.5 Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta sobre el resultado del ejercicio comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio en cuyo caso se reconoce dentro del patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia para el ejercicio, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación patrimonial, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales. El importe de impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

#### **3.6 Determinación del resultado del ejercicio**

La empresa aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos.

Los ingresos operativos corresponden principalmente a los ingresos por toques, arrendamientos mínimos y porcentuales y a los ingresos por concesión de locales relacionados con la ampliación del centro comercial.

La amortización de las propiedades, plantas y equipos e intangibles es calculada en base a los criterios establecidos en la Nota 3.4.

Los resultados financieros incluyen diferencias de cambio e intereses perdidos por préstamos. El resultado por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.5.

#### **3.7 Definición de Fondos**

Para la preparación del estado de flujos de efectivos se definió fondos como disponibilidades más inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses. El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<b>30 de abril 2013</b>	<b>30 de abril 2012</b>
Disponibilidades	8.510.621	49.248.137
Inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses	60.749	10.865.328
	<u>8.571.370</u>	<u>60.113.465</u>

#### **Nota 4 - Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1º de mayo de 2013, y no han sido aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros. Ninguna de estas normas en principio tendrá un efecto sobre los estados financieros, con excepción de las siguientes que son obligatorias para los estados financieros que comienzan el 1º de enero de 2013 o con posterioridad:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros (2009 o 2010), es de esperar que impacte en la clasificación y medición de los activos financieros para ejercicios anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2015.

- NIIF 13 Medición del valor razonable, es de esperar que impacte en revelaciones adicionales y debe ser aplicada en forma prospectiva para ejercicios anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2013. En todos los casos la empresa no tiene intención de adoptar estas normas antes de la fecha de vigencia y el impacto de las mismas no ha sido determinado.

#### **Nota 5 - Información financiera por segmentos de operación**

Un segmento es un componente distinguible de la empresa GRALADO S.A. 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 GRALADO S.A. 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 empresa presta, básicamente servicios de Terminal de Ómnibus y de Centro Comercial según se expone a continuación:

	30 de abril 2013		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	126.340.312	141.001.439	267.341.751
Ingresos por concesiones de locales	-	211.165.981	211.165.981
Costo de los serv. prest.	(109.996.101)	(44.577.563)	(154.573.664)
<b>Resultado bruto</b>	16.344.211	307.589.857	323.934.068
Gastos de adm. y ventas			(43.461.677)
Resultados diversos			3.835.324
Resultados financieros			(10.371.451)
Impuesto a la renta			(44.871.507)
<b>Resultado neto</b>			229.064.757
Activos por segmento	347.228.379	829.600.199	1.176.828.578
Activos no asignados	-	-	43.713.615
<b>Total de activos</b>			1.220.542.193
Pasivos por segmento	-	324.154.479	324.154.479
Pasivos no asignados	-	-	273.070.356
<b>Total de pasivos</b>			597.224.835
	30 de abril 2012		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	118.144.448	105.672.173	223.816.621
Costo de los serv. prest.	(95.470.770)	(29.437.798)	(124.908.568)
<b>Resultado bruto</b>	22.673.678	76.234.375	98.908.053
Gastos de adm. y ventas			(26.163.671)
Resultados diversos			3.780.289
Resultados financieros			(7.183.047)
Impuesto a la renta			7.064.657
<b>Resultado neto</b>			76.406.281
Activos por segmento	373.595.720	508.718.035	882.313.755
Activos no asignados	-	-	103.477.046
<b>Total de activos</b>			985.790.801
Pasivos por segmento	-	120.940.006	120.940.006
Pasivos no asignados	-	-	386.674.194
<b>Total de pasivos</b>			507.614.200

## Nota 6 - Administración de riesgo financiero

### 6.1 General

La empresa está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

El Directorio es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la empresa. La Gerencia es responsable por el desarrollo y el monitoreo de la administración del riesgo de la empresa, e informar regularmente al Directorio acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo de la empresa son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la empresa, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la empresa.

La empresa, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

### 6.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la empresa si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La empresa no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo posee políticas de crédito que permiten monitorear este riesgo en forma continua. La gerencia espera un correcto comportamiento crediticio y considera que los eventuales incumplimientos están cubiertos razonablemente por las provisiones existentes.

### 6.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la empresa no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la empresa para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad de la empresa.

### 6.4 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en el tipo de cambio y tasas de interés, afecten los ingresos de la empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

### Riesgo de moneda

La empresa incurre en riesgos de moneda extranjera básicamente en colocaciones y deudas financieras denominados en monedas diferentes al peso uruguayo. La moneda que origina principalmente este riesgo es el dólar estadounidense. Este riesgo es monitoreado de forma de mantener la exposición al mismo en niveles aceptables para la empresa.

### Riesgo de tasa de interés

Este factor se origina por los activos y pasivos financieros, asociado a las tasas de interés pactadas.

### Riesgo de precios

La empresa ha tenido durante el ejercicio exposición al riesgo de precios en lo que respecta a las inversiones temporarias en fondos de inversión. Dichas inversiones se encontraban diversificadas en distintos fondos y su valor razonable se determinaba en función de la cotización de mercado.

## Nota 7 - Inversiones Temporarias

El detalle de las inversiones temporarias es el siguiente:

	30 de abril 2013		30 de abril 2012	
	U\$S	\$	U\$S	\$
Caja de ahorro	-	-	6.826	135.107
Fondos y acciones	3.207	60.749	542.122	10.730.221
	<u>3.207</u>	<u>60.749</u>	<u>548.948</u>	<u>10.865.328</u>

## Nota 8 - Créditos por Ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
<b>Corto plazo</b>		
Deudores simples plaza	38.381.619	22.018.362
Documentos a cobrar plaza	18.128.206	60.168.972
	<u>56.509.825</u>	<u>82.187.334</u>
Menos: Previsión para deudores incobrables	(1.359.518)	(2.659.163)
	<u>55.150.307</u>	<u>79.528.171</u>
<b>Largo plazo</b>		
Documentos a cobrar plaza LP	1.137.099	17.860.417
	<u>1.137.099</u>	<u>17.860.417</u>

Dentro de documentos a cobrar plaza se incluyen los documentos pendientes de cobro correspondientes a los derechos de admisión relacionados con la ampliación del centro comercial. La evolución de la previsión para deudores incobrables del ejercicio es la siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
<b>Saldos al inicio</b>	2.659.163	2.995.399
Constitución neta del ejercicio	600.000	567.381
Desafectación del ejercicio	(1.560.000)	-
Utilización del ejercicio	(339.645)	(903.617)
<b>Saldos al cierre</b>	<u>1.359.518</u>	<u>2.659.163</u>

## Nota 9 - Otros Créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
<b>Corto plazo</b>		
Anticipos a proveedores	1.389.617	-
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	17.097.164	11.425.073
Crédito fiscal	8.117.803	11.023.045
Diversos	9.290.785	5.494.447
	<u>35.895.369</u>	<u>27.942.565</u>
Menos: Previsión para créditos diversos incobrables	(1.560.000)	-
	<u>34.335.369</u>	<u>27.942.565</u>
<b>Largo plazo</b>		
Anticipos a proveedores LP	-	14.184.913
	<u>-</u>	<u>14.184.913</u>
<b>Saldos al inicio</b>	-	2.000.000
Constitución neta del ejercicio	1.560.000	-
Utilización del ejercicio	-	(2.000.000)
<b>Saldos al cierre</b>	<u>1.560.000</u>	<u>-</u>

## Nota 10 - Propiedad, planta y equipo e intangibles

### 10.1 Valores de origen y sus amortizaciones

El detalle de las propiedades, plantas y equipos e intangibles se muestra en el Anexo.

Durante el ejercicio finalizado al 30 de abril de 2013 fueron capitalizados costos por préstamos por un total de \$ 6.005.050 (\$ 2.827.865 al 30 de abril de 2012).

### 10.2 Amortizaciones cargadas a resultados

Las amortizaciones de las propiedades, plantas y equipos por el ejercicio terminado el 30 de abril de 2013, ascendieron a \$ 13.377.834 (al 30 de abril de 2012 \$ 7.695.914). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por el ejercicio terminado el 30 de abril de 2013, ascendieron a \$ 29.707.378 (al 30 de abril de 2012 \$ 29.024.447). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

## Nota 11 - Deudas Comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Corto plazo		
Proveedores de plaza	22.084.590	17.196.711
	<u>22.084.590</u>	<u>17.196.711</u>

## Nota 12 - Deudas Financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

	30 de abril 2013					
	Importe total Moneda de origen	Tasa	Menor a 1 año	1 año a 3 años	Mayor a 3 años	Total
Préstamos bancarios						
Banco ITAU	UI 20.267.970	4,50%	10.277.905	19.440.903	22.911.032	52.629.840
Banco ITAU	US\$ 3.164.303	Libor 180 d. + 3%	11.507.572	22.001.643	26.438.486	59.947.701
Nuevo Banco Comercial	UI 20.267.970	4,50%	10.277.905	19.440.903	22.911.032	52.629.840
Nuevo Banco Comercial	US\$ 3.164.303	Libor 180 d. + 3%	11.507.572	22.001.643	26.438.486	59.947.701
Banco República	UI 38.262.368	4,40% - 4,175%	12.975.964	24.696.957	61.682.986	99.355.909
Banco República	US\$ 2.090.084	4,28%	5.171.360	14.513.765	19.911.517	39.596.641
Obligación por Swap	US\$ 264.326		5.007.656	-	-	5.007.656
Intereses a vencer	UI (10.753.885)		(7.277.867)	(11.070.950)	(9.575.796)	(27.924.612)
Intereses a vencer	US\$ (899.245)		(4.821.010)	(7.997.063)	(4.218.123)	(17.036.197)
			<u>54.627.057</u>	<u>103.027.801</u>	<u>166.499.621</u>	<u>324.154.479</u>
	30 de abril 2012					
	Importe total Moneda de origen	Tasa	Menor a 1 año	1 año a 3 años	Mayor a 3 años	Total
Préstamos bancarios						
Banco ITAU	US\$ 2.651.098	Libor 180 d. + 3%	3.664.196	26.225.725	22.583.263	52.473.184
Nuevo Banco Comercial	US\$ 2.651.098	Libor 180 d. + 3%	3.664.196	26.225.725	22.583.263	52.473.184
Banco República	US\$ 300.000	4,28%	164.944	1.979.300	3.793.657	5.937.901
Banco República	UI 4.205.133	4,40% - 4,175%	291.262	3.347.821	6.416.654	10.055.737
			<u>7.784.598</u>	<u>57.778.571</u>	<u>55.376.837</u>	<u>120.940.006</u>

Con fecha 26 de octubre de 2010 se firmó el contrato de financiamiento de la ampliación con el Banco Itaú y el Nuevo Banco Comercial por US\$ 10.650.000 o su equivalente en unidades indexadas. En dicho contrato se establecía que el repago del crédito se realizaría en 72 cuotas iguales mensuales y consecutivas equivalentes al 1/72 a partir del mes siguiente a la apertura de la ampliación o como máximo el 28 junio de 2012. Con fecha 31 de mayo de 2012 se modificó el plazo del pago de la primera cuota como máximo al 30 de noviembre de 2012. El pago de los intereses es semestral durante el período de los desembolsos y luego mensual con cada cuota de capital.

El monto final de los vales firmados con los bancos fueron por US\$ 6.200.000 y UI 38.694.984 más sus respectivos intereses. A la fecha de cierre del ejercicio se pagaron las cuotas que vencían entre el 28/12/2012 y el 28/04/2013.

Con el Banco República la Empresa obtuvo una línea de crédito por US\$ 10.000.000 (utilizable en dólares americanos y/o unidades indexadas), de los cuales se utilizaron US\$ 1.800.000 y UI 32.951.922 más sus respectivos intereses. El repago se realizará en 108 cuotas mensuales iguales y consecutivas, el interés será pagadero mensualmente. A la fecha de cierre de ejercicio se habían pagado todas las cuotas que vencieron entre febrero 2013 y abril 2013.

#### Operaciones de swap

Con el objetivo de cubrir el riesgo relacionado con la variación de la tasa de interés, la empresa ha celebrado con una institución bancaria del exterior un contrato a futuro para cubrir parcialmente el riesgo de la exposición a variaciones en la tasa de interés de los pasivos financieros con tasa variable. El mismo es contabilizado a valor razonable con cambio en resultados.

Dicha operación fue pactada por un plazo total de 72 meses, desde el 30 de julio de 2012 y un valor nocional de US\$ 5.000.000 descontados a razón de 1/72 mensual. La tasa pactada a la cual GRALADO S.A. se obliga a pagar es de 2,98% anual, mientras que la tasa a la cual se obliga la institución es la tasa de interés LIBOR-BBA en dólares a seis meses.

El valor razonable del instrumento mencionado al 30 de abril de 2013 es de \$ 5.007.656 y se incluye dentro del capítulo Deudas Financieras del Estado de Situación Financiera.

La variación del valor razonable del instrumento financiero en el período 1º de mayo de 2012 al 30 de abril de 2013, ascendió a \$ 5.303.870 la cual fue imputada dentro de Resultados Financieros (\$ 0 al 30 de abril de 2012).

### Nota 13 - Deudas Diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Corto plazo		
Retribuciones al personal y cargas sociales	5.711.538	8.807.702
Ingresos diferidos (*)	3.934.833	194.192.622
Acreeedores por construcción de propiedad, planta y equipo	40.393.739	11.649.007
Acreeedores fiscales	2.365.445	-
Otras deudas	39.318.298	33.086.789
	<u>91.723.853</u>	<u>247.736.120</u>
Largo plazo		
Ingresos diferidos largo plazo (*)	<u>578.975</u>	<u>1.447.427</u>

\* Los ingresos diferidos al 30 de abril de 2013 y 2012 corresponden principalmente a contratos de arrendamiento y derechos de admisión de locales relacionados con la ampliación del centro comercial que se harán efectivos una vez entregados los locales a sus arrendatarios, por un total de US\$ 161.857 equivalentes a \$ 3.066.380 (US\$ 10.462.773 y UI 1.570.811 equivalentes a \$ 212.293.366 al 30 de abril de 2012), menos los gastos de comercialización de los mismos cuando corresponda.

### Nota 14 - Gastos del Personal

Los gastos del personal incurridos por la empresa han sido los siguientes:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
<b>En costos operativos</b>		
Retribuciones al personal	46.074.263	35.745.136
Cargas sociales	4.592.657	3.554.710
	<u>50.666.920</u>	<u>39.299.846</u>
<b>En gastos de administración</b>		
Retribuciones al personal	1.283.822	1.145.281
Cargas sociales	78.178	68.982
	<u>1.362.000</u>	<u>1.214.263</u>

El número promedio de empleados durante los ejercicios terminados el 30 de abril de 2013 y 30 de abril de 2012 fue de 81 y 68 personas respectivamente.

### Nota 15 - Impuesto a la renta

#### 15.1 Componentes del impuesto a la renta reconocidos en el estado de resultados

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Impuesto corriente del ejercicio	4.649.005	2.475.442
Pago por reliquidaciones	1.833.500	-
Gasto / (Ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	38.389.002	(9.540.099)
Impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados	<u>44.871.507</u>	<u>(7.064.657)</u>

#### 15.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

		30 de abril 2013		30 de abril 2012
Resultados antes de impuestos		273.936.264		69.341.624
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	68.968.082	25%	17.335.406
Exoneración por proyecto de inversión	-10%	(26.649.267)	-33%	(22.882.736)
Reliquidaciones	1%	1.833.500	0%	-
Gastos no admitidos	0%	60.326	0%	14.386
Rentas no gravadas y gastos asociados	0%	(138.485)	1%	416.484
Ajuste impositivo por inflación	0%	960.687	0%	(285.804)
Otros ajustes	0%	(163.336)	-2%	(1.662.393)
Tasa y gasto por impuesto a la renta	16%	<u>44.871.507</u>	-10%	<u>(7.064.657)</u>

De acuerdo a lo mencionado en la Nota 1, la empresa ha obtenido la promoción como Proyecto de Inversión por obra de ampliación del Complejo, por lo que la misma deberá cumplir con todo lo comprometido al momento de solicitar los beneficios, ya sea en el cumplimiento de los objetivos, entrega de información y conservación de los bienes comprendidos, a los efectos de no perder las exoneraciones tributarias utilizadas.

#### 15.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle:

	30 de abril 2013		
	Activo	Pasivo	Neto
Deudores incobrables	(408.623)	-	(408.623)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	-	110.189.794	110.189.794
Derechos por concesión de locales a devengar	-	48.901.767	48.901.767
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(408.623)</u>	<u>159.091.561</u>	<u>158.682.938</u>
	30 de abril 2012		
	Activo	Pasivo	Neto
Deudores incobrables	(343.534)	-	(343.534)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	-	119.782.524	119.782.524
Derechos por concesión de locales a devengar	-	854.946	854.946
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(343.534)</u>	<u>120.637.470</u>	<u>120.293.936</u>

#### 15.4 Movimiento de las diferencias temporarias

	Saldos a Abr-12	Reconocido en		Saldos a Abr-13
		Patrimonio	Resultados	
Deudores incobrables	(343.534)	-	(65.089)	(408.623)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	119.782.524	-	(9.592.730)	110.189.794
Derechos por concesión de locales a devengar	854.946	-	48.046.821	48.901.767
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	<u>120.293.936</u>	<u>-</u>	<u>38.389.002</u>	<u>158.682.938</u>
	Saldos a Abr-11	Reconocido en		Saldos a Abr-12
		Patrimonio	Resultados	
Deudores incobrables	(498.646)	-	155.112	(343.534)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	129.195.997	-	(9.413.473)	119.782.524
Derechos por concesión de locales a devengar	1.136.684	-	(281.738)	854.946
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	<u>129.834.035</u>	<u>-</u>	<u>(9.540.099)</u>	<u>120.293.936</u>

## Nota 16 - Instrumentos financieros

### 16.1 Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la exposición máxima al riesgo de crédito. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de cierre del ejercicio es la siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Disponibilidades (excepto caja)	8.446.690	49.202.242
Inversiones temporarias	60.749	10.865.328
Créditos por ventas	56.287.406	97.388.588
Otros Créditos	24.827.950	16.919.520
	<u>89.622.795</u>	<u>174.375.678</u>

Antigüedad de saldos de créditos por ventas

La antigüedad de los créditos por ventas a la fecha de cierre del ejercicio es la siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
De 0 a 120 días	55.490.990	93.717.314
Más de 120 días	2.155.934	6.330.437
	<u>57.646.924</u>	<u>100.047.751</u>
Menos: previsión deudores incobrables	(1.359.518)	(2.659.163)
	<u>56.287.406</u>	<u>97.388.588</u>

La variación en la provisión por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar durante el ejercicio se incluye en la Nota 8.

### 16.2 Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de instrumentos financieros pasivos:

Al 30 de abril de 2013	Valor en libros	Hasta 1 año	1 año a 3 años	Más de 3 años
<b>Instrumentos financieros - pasivos</b>				
Deudas financieras	324.154.479	54.627.057	103.027.801	166.499.621
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	108.087.140	108.087.140	-	-
	<u>432.241.619</u>	<u>162.714.197</u>	<u>103.027.801</u>	<u>166.499.621</u>
<b>Al 30 de abril de 2012</b>				
<b>Instrumentos financieros - pasivos</b>				
Deudas financieras	120.940.006	7.784.598	57.778.571	55.376.837
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	72.187.636	71.608.661	578.975	-
	<u>193.127.642</u>	<u>79.393.259</u>	<u>58.357.546</u>	<u>55.376.837</u>

### 16.3 Riesgo de mercado

#### Riesgo de moneda

Exposición al riesgo de moneda

Este factor se origina en los cambios en los tipos de cambio de las monedas que maneja la empresa, en especial Dólares estadounidenses que afectan las posiciones que mantiene la empresa.

El siguiente es el detalle de la exposición al riesgo de moneda:

	30 de abril 2013		30 de abril 2012	
	U\$S	Total equiv. \$	U\$S	Total equiv. \$
<b>Activo Corriente</b>				
Disponibilidades	27.982	530.119	2.132.893	42.216.351
Inversiones temporarias	3.207	60.757	548.948	10.865.328
Créditos por ventas	961.141	18.208.816	2.500.800	49.498.334
Otros créditos	143.869	2.725.598	52.599	1.041.092
	<u>1.136.199</u>	<u>21.525.290</u>	<u>5.235.240</u>	<u>103.621.105</u>
<b>Activo no corriente</b>				
Créditos por ventas a largo plazo	-	-	813.797	16.107.484
Otros créditos a largo plazo	-	-	579.820	11.476.377
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>1.136.199</u>	<u>21.525.290</u>	<u>6.628.857</u>	<u>131.204.966</u>
<b>Pasivo Corriente</b>				
Deudas comerciales	174.899	3.313.462	236.891	4.688.784
Deudas financieras	1.497.660	28.373.169	378.585	7.493.333
Deudas diversas	1.361.847	25.800.191	9.978.259	197.499.670
	<u>3.034.406</u>	<u>57.486.822</u>	<u>10.593.735</u>	<u>209.681.787</u>
<b>Pasivo no Corriente</b>				
Deudas financieras L/P	6.286.111	119.090.373	5.223.611	103.390.933
Deudas diversas L/P	-	-	-	-
	<u>6.286.111</u>	<u>119.090.373</u>	<u>5.223.611</u>	<u>103.390.933</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>9.320.517</u>	<u>176.577.195</u>	<u>15.817.346</u>	<u>313.072.720</u>
<b>Posición Neta</b>	<u>(8.184.318)</u>	<u>(155.051.905)</u>	<u>(9.188.489)</u>	<u>(181.867.754)</u>

#### Análisis de sensibilidad

El fortalecimiento de un 10% del peso uruguayo al cierre del ejercicio respecto al dólar estadounidense habría aumentado/(disminuido) el patrimonio y los resultados en los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las otras variables, particularmente las tasas de interés, se mantienen constantes. El análisis se aplica de la misma manera para el 30 de abril de 2012.

	Patrimonio	Resultado
30 de abril de 2013	15.505.188	15.505.188
30 de abril de 2012	18.186.775	18.186.775

El debilitamiento de un 10% del peso uruguayo al cierre del ejercicio habría tenido un efecto opuesto al mencionado anteriormente.

#### Riesgo de tasa de interés

El detalle de los activos y pasivos financieros que devengan intereses, presentados de acuerdo con su exposición al riesgo de tasa de interés, detallando las tasas efectivas de interés y su fecha más temprana de modificación, es el siguiente:

Pasivo	Moneda de origen	Tasa efectiva	30 de abril 2013			
			Menor a 1 año		Mayor a 1 año	
			Mda. Orig.	\$	Mda. Orig.	\$
<b>Préstamos bancarios</b>						
Banco ITAU	US\$	Libor 180 d. + 3%	516.667	9.788.250	2.368.056	44.862.812
Banco ITAU	UI	4,50%	3.224.582	8.373.273	14.779.335	38.377.501
Nuevo Banco Comercial	US\$	Libor 180 d. + 3%	516.667	9.788.250	2.368.056	44.862.813
Nuevo Banco Comercial	UI	4,50%	3.224.582	8.373.273	14.779.335	38.377.496
Banco República	US\$	4,28%	200.000	3.789.000	1.550.000	29.364.750
Banco República	UI	4,40%	955.556	2.481.291	7.405.556	19.230.006
Banco República	UI	4,175%	2.705.769	7.026.071	20.969.710	54.452.047
				<u>49.619.408</u>		<u>269.527.425</u>
Pasivo	Moneda de origen	Tasa efectiva	30 de abril 2012			
			Menor a 1 año		Mayor a 1 año	
			Mda. Orig.	\$	Mda. Orig.	\$
<b>Préstamos bancarios</b>						
Banco ITAU	US\$	Libor 180 d. + 3%	185.126	3.664.197	2.465.972	48.808.985
Nuevo Banco Comercial	US\$	Libor 180 d. + 3%	185.126	3.664.197	2.465.972	48.808.985
Banco República	US\$	4,28%	8.333	164.942	291.667	5.772.964
Banco República	UI	4,40% - 4,175%	121.800	291.262	4.083.333	9.764.474
				<u>7.784.598</u>		<u>113.155.408</u>

#### Análisis de sensibilidad de flujo de efectivo para instrumentos de tasa variable

Una variación de un 1% en los tipos de interés aumentaría/ (disminuiría) el patrimonio y el resultado del ejercicio en los montos mostrados a continuación. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes. El análisis es realizado con la misma base al 30 de abril de 2012.

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado</u>
30 de abril de 2013	1.093.021	1.093.021
30 de abril de 2012	1.049.464	1.049.464

## Nota 17 - Partes Relacionadas

### 17.1 Transacciones con partes relacionadas

#### Comisión por comercialización de nuevos locales

Corresponde a la comisión por comercialización de nuevos locales reconocida dentro de gastos de administración y ventas, la cual asciende a \$ 19.636.347 al 30 de abril de 2013 (\$ 0 al 30 de abril de 2012). Al 30 de abril de 2012 el saldo de dicha comisión ascendía a \$ 17.521.772 correspondiente a pagos por adelantado, que se presentan neteados de Ingresos Diferidos.

Fueron activados en Propiedad, planta y equipos al 30 de abril de 2013 \$ 13.493.921 de honorarios por administración por la obra de ampliación que fueron aprobados por la Asamblea de Accionistas del 23 de junio de 2010 (\$ 5.474.460 al 30 de abril de 2012).

### 17.2 Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

	<u>30 de abril 2013</u>	<u>30 de abril 2012</u>
Retribuciones a corto plazo	30.206.312	31.819.960
	<u>30.206.312</u>	<u>31.819.960</u>

## Nota 18 - Patrimonio

#### Capital

El capital integrado al 30 de abril de 2013 asciende a \$12.816.000 y está representado por 12.816.000 acciones ordinarias al portador 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:

	<u>30 de abril 2013</u> Acciones ordinarias	<u>30 de abril 2012</u> 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>

### Dividendos

Con fecha 10 de mayo de 2011 el Directorio resolvió distribuir dividendos anticipados por US\$ 1.000.000 equivalentes a \$ 18.907.000.

Con fecha 16 de agosto de 2011 la Asamblea General Ordinaria resolvió distribuir dividendos por US\$ 3.000.000 equivalentes a \$ 55.809.000 sobre resultados acumulados, pagaderos US\$ 1.000.000 el 31 de agosto de 2011, US\$ 1.000.000 el 10 de setiembre de 2011 y US\$ 1.000.000 el 16 de noviembre de 2011.

Con fecha 13 de marzo de 2012 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por US\$ 1.000.000 equivalentes a \$ 19.705.000.

Con fecha 8 de junio de 2012 el Directorio resolvió distribuir dividendos anticipados por US\$ 1.000.000 equivalentes a \$ 21.641.000.

Con fecha 24 de agosto de 2012 la Asamblea General Ordinaria resolvió distribuir dividendos por US\$ 2.000.000 equivalentes a \$ 43.222.000 pagaderos US\$ 1.000.000 el 10 de setiembre de 2012 y US\$ 1.000.000 el 23 de noviembre de 2012. Con fecha 13 de marzo de 2013 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por US\$ 1.000.000 equivalentes a \$ 19.061.000.

### Reserva legal

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 30 de abril de 2013 y 30 de abril de 2012 la misma asciende a \$ 2.563.200.

## Nota 19 - Resultado por acción

### Ganancia básica y diluida por acción

El cálculo de la ganancia básica por acción al 30 de abril de 2013 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 básica por acción al 30 de abril de 2013 asciende a \$ 17,87.

La ganancia básica por acción al 30 de abril de 2012 asciende a \$ 5,96.

La ganancia diluida por acción al 30 de abril de 2013 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 17,87.

La ganancia diluida por acción al 30 de abril de 2012 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 5,96.

## Nota 20 - Juicios iniciados contra la empresa

Se ha iniciado juicio contra GRALADO S.A. con las siguientes características: •Sotelo Buenaventura, Ruben y otros c/Grupo Velox/Grupo Peirano y otros. Naturaleza del litigio: juicio ordinario por cobro de US\$ 61.772.798 y \$ 9.367.493. Se entiende que es improbable un fallo condenatorio que determine una pérdida para GRALADO S.A., porque se reclama la restitución de depósitos bancarios y cuotas partes de fondos de inversiones en base a que GRALADO S.A. formaba parte del Grupo Velox.

## Nota 21 - Activos afectados en garantía (cesión de activos)

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

## Nota 22 - Hechos posteriores

Con fecha 11 de junio de 2013 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por US\$ 1.000.000 equivalentes a \$ 20.544.000.

Con posterioridad al cierre de ejercicio fue aprobada una ampliación a la línea de crédito con el BROU, mencionado en la Nota 12, por US\$ 1.600.000 de los cuales a la fecha se utilizaron US\$ 600.000.

# Informe del Síndico

## Informe Económico Financiero

A los Señores Accionistas de GRALADO SOCIEDAD ANÓNIMA:

De la consideración del ejercicio económico de GRALADO S.A., correspondiente al período comprendido entre el 1º de mayo de 2012 y el 30 de abril de 2013, cuyos Estados Contables ya he aprobado, presento el siguiente dictamen de acuerdo a lo establecido por el Artículo 402 de la Ley 16.060.

### 1. Control de la administración y gestión social, vigilando el debido cumplimiento de la Ley, el estatuto, el reglamento y las decisiones de las Asambleas.

El suscrito ha participado de todas las reuniones de Directorio celebradas y ha realizado un seguimiento permanente de todos los temas que involucran la administración societaria, no habiendo detectado apartamiento alguno de las normas.

### 2. Examen de los libros y documentos, disponibilidades, inversiones, créditos y deudas.

He solicitado mensualmente balancetes de saldos, habiendo cotejado las existencias reales de disponibilidades, inversiones y créditos documentados establecidos según estados de cuenta o recuento físico, con las contenidas en los referidos balancetes. Para los créditos no documentados y las deudas he realizado controles parciales con la documentación respaldante y análisis de suficiencia cuando correspondiere.

Los libros Diario e Inventario son llevados por el sistema de hojas móviles establecido por el Decreto 540/91.

a) Libros de Actas de Directorio. Inscripto en el Registro Público de Comercio. Se ha dado cumplimiento a la frecuencia mínima de la reunión establecida al final del primer inciso del Art. 386 de la Ley 16.060. La última acta transcrita a la fecha del presente informe es la realizada el 7 de agosto de 2013.

b) Libro de Actas de Asamblea. Inscripto en el Registro Público de Comercio. La última acta transcrita es la correspondiente a la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 21 de febrero de 2013.

c) Libro de Registro de Accionistas. Inscripto en el Registro Público de Comercio. La última anotación a la fecha corresponde a la Asamblea reseñada en el literal anterior.

### 3. Verificar los estados contables anuales, informes sobre la situación económica y financiera de la sociedad y dictaminar sobre la memoria, inventario, balance y especialmente sobre la distribución de utilidades.

He recibido la memoria, los Estados Financieros auditados por KPMG preparados considerando lo mencionado en la Nota 2 del mismo y el Proyecto de Distribución de Utilidades por el ejercicio finalizado el 30 de abril de 2013.

He efectuado un examen de dichos estados, que incluye la verificación de que los saldos de cuentas significativas incluidos coinciden con los existentes en los registros contables. He realizado análisis parciales de saldos y determinadas pruebas parciales de verificación, conjuntamente con los análisis establecidos en el Numeral 2 del presente informe y obtenido todas las aclaraciones y explicaciones que consideré necesarias.

No he realizado auditoría de los estados contables por lo que no estoy en condiciones de expresar una opinión respecto a los estados financieros en su conjunto.

No obstante esto, sobre la base de la labor desarrollada y del informe elaborado por los auditores independientes contratados por la empresa que he analizado, estoy en condiciones de informar que no han surgido modificaciones significativas que debieran realizarse a los estados financieros examinados, para que se presenten de acuerdo a normas contables adecuadas en el Uruguay.

Respecto a la Memoria elaborada por el Directorio, considero que trata y analiza todos los puntos que merecen destaque de acuerdo con las normas vigentes, informando claramente sobre cada uno de ellos.

Con relación al Proyecto de Distribución de Utilidades, en el presente ejercicio la empresa ha realizado una distribución anticipada por u\$s 1.000.000 el 8 de junio de 2012 que afecta los resultados de este ejercicio, otra distribución por u\$s 1.000.000 el 13 de marzo de 2013 que también afectan los resultados de este ejercicio, sobre la cual he informado, quedado un resultado positivo, que se resuelve pasar a Resultados Acumulados.

Asimismo el Directorio propone a la Asamblea, la distribución de u\$s 2.200.000 pagaderos: u\$s 1.000.000 el 10 de setiembre y u\$s 1.200.000 el 22 de noviembre sobre resultados acumulados, para lo cual dejo constancia que existen resultados suficientes.

Los dividendos autorizados el 11 de junio de 2013 se imputarán al resultado del ejercicio que cerrará el 30 de abril de 2014.

No se propone la constitución de Reserva Legal por estar esta en el tope, con lo cual estoy de acuerdo.

### 4. Controlar la constitución y subsistencia de la garantía del administrador o de los Directores.

No han sido establecidas garantías a otorgar por los Directores, por lo cual éstas no corresponden.

### 5. Investigar las denuncias que formule cualquier accionista.

No ha habido denuncias de tipo alguno de los accionistas de la sociedad.

### 6. Suministrar a accionistas que representen no menos del 5% (cinco por ciento) del capital integrado, en cualquier momento que estos lo requieran, información sobre las materias que sean de su competencia.

No han existido solicitudes de información de tipo alguno por parte de los accionistas de la Sociedad.

Montevideo, 7 de agosto de 2013



Ing. Miguel Peirano  
Síndico

MOODY'S

## REVISION ANUAL

## GRALADO S.A.

Acciones

## Tabla de Contenidos

CALIFICACIONES ASIGNADAS	1
DESCRIPCION DEL EMISOR	1
ANALISIS PREVIO	1
PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION	2
CAPACIDAD DE GENERACION DE GANANCIAS	2
ESTRUCTURA FINANCIERA DEL EMISOR	4
ADMINISTRACION Y CONTROL ACCIONARIO - SOCIETARIO	5
LIQUIDEZ DE LA ACCION	7
DICTAMEN	9

## Analista:

Verónica Améndola  
VP - Senior Analyst  
+54 11 5129 2670  
veronica.amendola@moodys.com

## Calificaciones Asignadas

INSTRUMENTO	CALIFICACION
ACCIONES GRALADO S.A.	Categoría 3.uy

## Descripción del Emisor

Gralado explota la concesión de la Terminal de Ómnibus de Montevideo, adyacente a un centro comercial que cuenta con una superficie de 13.324 m<sup>2</sup> de área arrendable y 170 propuestas comerciales y de servicios.

Gralado es responsable de la operación y gerenciamiento tanto del shopping center como de la terminal.

## Análisis Previo

La información considerada para llevar a cabo la calificación se detalla a continuación:

- » Estados Contables Anuales Auditados para el período 2007-2013
- » Estados Contables Trimestrales Intermedios, a partir del trimestre Julio-08
- » Prospecto para la oferta pública en el mercado secundario de las acciones ordinarias de Gralado S.A.
- » Flujos de Fondos Proyectado suministrado por la sociedad
- » Información complementaria suministrada por el emisor
- » Información de mercado en relación a la cotización y evolución reciente del precio de la acción

Se considera que la información suministrada es suficiente para desarrollar el proceso de calificación y se continúa con el procedimiento normal de calificación, que consistirá en analizar por un lado, la capacidad de generación de ganancias de la sociedad y por el otro un análisis de la liquidez de la acción.

## PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION

Para llevar a cabo la calificación, se tomarán en cuenta:

- » Capacidad de generación de ganancias y
- » Característica de liquidez de la acción

La calificación final surgirá de la combinación de los dos factores mencionados

## CAPACIDAD DE GENERACION DE GANANCIAS

## Sector económico en el que se desempeña el Emisor

El emisor explota en régimen de concesión de obra pública la terminal de ómnibus de Montevideo, que ofrece servicios de transporte colectivo terrestre de pasajeros. Asimismo explota en régimen de usufructo un shopping center donde alquila locales comerciales.

El sub-sector transporte colectivo terrestre de pasajeros mantiene un nivel de riesgo medio, ya que por las características de concentración poblacional de la ciudad de Montevideo, los flujos de las empresas de transporte que realizan viajes de corta y mediana distancia mantienen una demanda con relativa baja elasticidad. El sector inmobiliario comercial, una vez superada la crisis del año 2002, se ha recuperado fuertemente, sobre todo en las zonas céntricas de Montevideo.

El 31 de Julio de 2012, Moody's elevó la calificación de bonos en moneda local y extranjera del gobierno de Uruguay a Baa3 de Ba1, con perspectiva positiva. La decisión de Moody's se basó en (1) Un perfil crediticio soberano que en términos generales se ha alineado con el de países grado de inversión con calificación Baa; (2) Mejora sostenida de los indicadores fiscales que ha estado acompañada de un significativo fortalecimiento del balance general del gobierno; (3) Menor vulnerabilidad crediticia a choques regionales ante mayor diversificación económica y amplias reservas de liquidez.

El nivel de ingreso de Uruguay se ubica por arriba de la mediana del grupo de referencia Baa. La economía ha reportado un fuerte ritmo de crecimiento durante un período prolongado al registrar el PIB crecimiento anual promedio superior al 5.7% durante el período 2004-2012.

La evolución reciente de los niveles de actividad económica y crecimiento de la economía uruguaya, junto con la inauguración de la ampliación del shopping center han tenido un impacto positivo en las actividades de Gralado, que en general acompañan la evolución de la economía. El riesgo promedio del sector es considerado medio.

Uruguay	2008	2009	2010	2011	2012	2013F
PIB per cápita	9.108	9.037	11.573	13.785	14.77	16.921
PIB real (crecimiento %)	7.2	2.2	8.9	6.5	3.9	3.5
Inflación (IPC variación %)	9.2	5.9	6.9	8.6	7.5	7.5
Déficit/PBI	-1.1	-1.5	-1.2	-0.6	-2.0	-1.7
Deuda/PBI	51.8	47.0	41.4	40.9	39.5	37.7
Balance Cuenta Corriente/PBI	-5.7	-1.3	-1.9	-2.9	-5.3	-5.5
Deuda Externa/PBI	59.0	51.7	47.5	40.7	40.3	39.7
Inversion Extranjera Directa/PBI	7.0	5.0	6.0	5.4	5.4	5.8

Fuente: Moody's. PIB per cápita en USD.

### Posición competitiva del emisor dentro de su sector

El 20 de Julio de 1990 el MTOP adjudicó a Gralado S.A. la concesión para la realización del proyecto, construcción, explotación y mantenimiento de la Estación Terminal de Ómnibus de Montevideo para el transporte Nacional e Internacional de pasajeros de corta, media y larga distancia. El plazo de la concesión, a partir de la inauguración (16/11/94), se extiende por 30 años.

En las condiciones previstas en la licitación, fue establecida la obligatoriedad del uso de la Terminal para todos los servicios de todas las compañías de transporte que tengan como punto de partida o llegada a la ciudad de Montevideo, por lo que Tres Cruces concentra la totalidad del transporte colectivo con trayectos de más de 60 Km. La terminal registra aproximadamente un total de 12,1 millones de pasajeros por año y unos 434.000 "toques" de ómnibus por año. Gralado tiene el monopolio del servicio.

En cuanto al centro comercial, Tres Cruces recibe aproximadamente 23,4 millones de visitantes al año, y en el orden del 50% son pasajeros que arriban o parten de la Terminal. En términos de venta por m<sup>2</sup> se ubica en primer lugar entre los Shopping Centers de Montevideo con una venta promedio mensual de USD 1.350 /m<sup>2</sup>. Este valor se ve reducido con respecto al observado el año anterior como consecuencia de la incorporación de una mayor área arrendable a partir de la ampliación en el centro comercial que hace disminuir el valor promedio. El plazo del usufructo, se extiende por 50 años y finaliza el 31 de diciembre de 2041.

Los otros centros comerciales de similares características, apuntan a otro "target" de población y no compiten directamente con Tres Cruces. Sobre fines de 2013 se espera la apertura de un nuevo centro comercial que se ubicará a 3 km de distancia de Tres Cruces y competirá en parte de una zona geográfica. Los locales habilitados para su arrendamiento en el shopping, se encuentran ocupados en su totalidad.

### Existencia de proyectos del emisor destinados a mejorar la posición competitiva futura

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. En dicho acuerdo se adelantó seis meses la reducción del precio del toque del 23,83% prevista en el contrato original para el 17 de noviembre de 2009. Asimismo se acordó una reducción adicional de 13,27% en el precio del toque a partir de diciembre de 2012.

El 23 de junio de 2010 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas aprobó el proyecto de ampliación del Complejo el cual prevé agregar 7.500 metros cuadrados destinados a áreas comerciales, 16.000 metros cuadrados a estacionamientos y 7.700 metros cuadrados a áreas exteriores.

El 23 de diciembre de 2010 se firmó con Stiler S.A. un contrato de construcción por todos los trabajos de las obras de ampliación. El plazo para la ejecución del contrato sería de 15,5 meses a partir del 14 de febrero de 2011.

Con fecha 5 de diciembre de 2012, la compañía presentó la finalización de las obras de ampliación del centro comercial, estacionamiento y terminal, las cuales incorporan 67 nuevos locales y 12 stands a los ya existentes. Asimismo, con la ampliación del estacionamiento, se triplicó su capacidad, sumando 600 plazas techadas. Finalmente, en la terminal de autobuses, se aumentó el área de andenes en un 70% y el número de plataformas, pasando de 32 a 41.

La posición competitiva del emisor se considera adecuada.

### ESTRUCTURA FINANCIERA DEL EMISOR

Se procedió al análisis de la estructura financiera de GRALADO S.A., en base a los estados contables anuales auditados hasta el ejercicio finalizado el 30/04/2013.

### Cobertura histórica de Gastos Financieros

A partir del ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2011 inclusive, el análisis de coberturas no resulta aplicable ya que la compañía no poseía deuda financiera durante dichos períodos.

La cobertura de intereses es adecuada debido al bajo nivel de apalancamiento de la compañía. Si bien se observa un aumento en el nivel de los costos financieros de la compañía, como consecuencia de un aumento en la deuda en el último ejercicio considerado, la cobertura de intereses continúa siendo adecuada gracias a la mejora en los resultados operativos de la compañía.

COBERTURA DE INTERESES	2007	2008 - 2011	2012	2013
EBIT / Intereses	38,4x	N/A	143,9x	22,6x
EBITDA / Intereses	50,6x	N/A	212,9x	26,1x
(Fondos de las operaciones + Intereses / Intereses)	38,2x	N/A	201,2x	26,2x
(EBITDA-CAPEX) / Intereses	49,6x	N/A	-196,6x	-4,0x

### Cobertura de Servicio de la Deuda Proyectada

En Octubre de 2010 se firmó un contrato de financiamiento del 66,5% de la ampliación del complejo por USD 10.7 millones. Asimismo, se obtuvo una línea de crédito con el Banco República de USD 9.8 millones que se encuentra utilizada por USD 4.6 millones al cierre del ejercicio.

A la fecha del presente informe, la compañía obtuvo una ampliación de la línea de crédito por USD 1.6 millones, de los cuales fueron utilizados USD 0.6 millones.

En base a los escenarios proyectados y a la estructura actual de vencimientos de capital e intereses, se espera que la compañía pueda atender sus obligaciones con generación interna de fondos y mantenga relaciones de cobertura adecuadas.

### Riesgo Financiero Proyectado

Con la obtención del préstamo en dólares para la ampliación del complejo, se espera que se incremente el riesgo de moneda, aunque no de manera significativa, ya que la compañía resolvió financiar el 50% en USD y el 50% en moneda nacional.

La sociedad ha incrementado en los últimos ejercicios los pagos de dividendos, en línea con una mayor generación de fondos operativa. A menos que la política de dividendos se torne aún más agresiva, Moody's no considera que surjan riesgos financieros significativos en el corto plazo.

### Rentabilidad

A continuación se expone la evolución histórica de los principales ratios de rentabilidad de la compañía:

RENTABILIDAD	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ROE (Resultado antes de ítems extraordinarios / Patrimonio Promedio)	9,8%	12,0%	14,2%	13,8%	17,1%	41,3%

EBITA / Activos Promedio	15,8%	13,0%	14,3%	13,7%	11,6%	28,5%
ROA (Resultado antes de ítems extraordinarios / Activos Promedio)	7,5%	8,9%	10,5%	9,2%	9,1%	20,6%
Margen Bruto %	76,5%	65,3%	66,8%	46,1%	44,2%	67,7%
Margen Operativo %	49,0%	41,0%	40,6%	35,6%	32,5%	58,6%
Margen EBIT %	49,8%	42,6%	42,4%	34,1%	34,2%	59,6%
Margen EBITDA %	66,8%	59,6%	59,4%	52,3%	50,7%	68,6%
Resultado Final / Ventas %	23,9%	29,3%	31,4%	31,8%	37,2%	47,6%

En el ejercicio finalizado en abril de 2013, aproximadamente el 47% de los ingresos de la compañía provenían de lo que pagan las empresas por el uso de locales en los niveles Terminal y Encomiendas y los "toques" en la terminal, mientras que el 53% restante eran ingresos provenientes de los arrendamientos comerciales, continuando con la tendencia de los últimos años en los que se ha incrementado el porcentaje de ingresos provenientes del Centro Comercial contra los provenientes de la Terminal de Omnibus.

En el último ejercicio analizado, los indicadores de rentabilidad de la compañía reflejan la mejora proveniente de la finalización y puesta en marcha de la ampliación del complejo. Como consecuencia, se observa un incremento en los ingresos de la compañía del 114% aproximadamente, en comparación con el ejercicio anterior. Cabe resaltar que USD 10,4 millones son por derechos de concesión de locales de la ampliación, por lo que no se repetirán en el futuro. Asimismo, al finalizar las obras de ampliación, la caída en los gastos operativos en relación a las ventas permitían un gran incremento en los márgenes de la compañía.

#### Endeudamiento

Para financiar la ampliación del complejo comercial, se obtuvo un financiamiento con el Banco Itaú y el Nuevo Banco Comercial por USD 10,7 millones. Adicionalmente, se obtuvo una línea con el Banco República por USD 9,8 millones que se encuentra utilizada por USD 4,6 millones.

Al 30 de abril de 2013 se observa una mejora en el indicador Deuda/EBITDA de la compañía en comparación con el ejercicio anterior, principalmente como consecuencia de la mejora en los resultados operativos gracias a la puesta en marcha de las ampliaciones antes mencionadas. Tanto el indicador Deuda/ (EBITDA - CAPEX) como el indicador Deuda/Capitalización muestran un leve deterioro con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del aumento en la deuda financiera para la financiación de las obras de ampliación. Sin embargo, los indicadores de endeudamiento de Galado se consideran adecuados.

ENDEUDAMIENTO	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Deuda / EBITDA	N/A	N/A	N/A	0,3x	1,2x	1,1x
Deuda / (EBITDA - CAPEX)	N/A	N/A	N/A	0,6x	-1,3x	-6,9x
Deuda / Capitalización	N/A	N/A	N/A	5,0%	18,8%	30,7%

#### Liquidez

LIQUIDEZ	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liquidez Corriente	423,1%	180,5%	353,1%	375,5%	61,4%	58,2%
Prueba Acida ((Disp. + Ctas. A Cobrar) / Pasivo Corriente)	332,0%	143,1%	263,4%	261,9%	51,2%	37,8%
Caja e Inversiones de Corto Plazo / Deuda de Corto Plazo	N/A	N/A	N/A	224,5%	240,6%	11,2%

A la fecha de cierre del ejercicio 2013, la compañía contaba con recursos líquidos (disponibilidades e inversiones de corto plazo) por aproximadamente \$ 9 millones, mientras que la deuda de corto plazo alcanzaba los \$ 77 millones y representaba aproximadamente el 22% de la deuda total. Si bien los indicadores de liquidez de la compañía muestran valores algo ajustados, Galado tiene un buen acceso a líneas de crédito bancarias que le permiten hacer frente a sus obligaciones de corto plazo. Asimismo, Galado muestra una generación interna de fondos más que suficiente para hacer frente a sus necesidades de capital de trabajo e inversiones en bienes de uso (CAPEX), quedando por tanto fondos remanentes disponibles para el pago de dividendos.

#### ADMINISTRACIÓN Y CONTROL ACCIONARIO – SOCIETARIO

A fin de lograr materializar la financiación y construcción de la Terminal se aunaron la experiencia del Estudio Lecueder en materia de desarrollo de complejos inmobiliarios y la capacidad de financiación otorgada por la Corporación Interamericana de Inversiones (representante del BID) y la participación de las empresas transportistas.

Complementariamente a su rol de promotores del proyecto, los grupos que componen el paquete accionario, desempeñan una serie de funciones específicas dentro de la estructura organizativa y funcional de la empresa.

#### Principales directores y ejecutivos

El Directorio designado en la Asamblea Ordinaria de Accionistas del 23/08/2013, que presenta un solo cambio en su composición respecto al año anterior, es el siguiente:

Presidente:	Cr. Carlos A. Lecueder
Vicepresidente:	Dr. Luis V. Muxí
Director:	Sr. Alejandro Hernández
Síndico:	Ing. Miguel Peirano

La Gerencia General está a cargo del Cdor. Marcelo Lombardi. La dirección y principales gerencias de la sociedad están a cargo de profesionales con amplia experiencia en el sector y que en su mayoría han estado involucrados en el proyecto desde su inicio.

#### Accionistas

Las acciones son al portador. De acuerdo con la información de accionistas presentes en la última Asamblea del 23/08/2013, los 10 principales tenedores representaban el 49% del capital social.

### Grado de concentración del control societario

Consideramos que no existe agravamiento del riesgo basado en la concentración del capital accionario.

### LIQUIDEZ DE LA ACCION

El objeto del presente análisis es el de asignar una calificación de riesgo a las acciones de Gralado S.A. La acción comenzó a operarse en el mercado secundario de la Bolsa de Valores de Montevideo a partir de febrero de 2006. Se trata por lo tanto de una emisión de acciones que tiene una relativamente corta historia de cotización en el mercado. Adicionalmente, el mercado presenta características de poca liquidez y bajo volumen de operaciones para títulos accionarios de empresas privadas.

Durante el año 2012 en la Bolsa de Valores de Montevideo se realizaron transacciones por un monto en efectivo equivalente a USD 1.065 millones, incluyendo todo tipo de transacciones ya sea títulos públicos o privados, obligaciones negociables, acciones, etc. El volumen más significativo estuvo representado por transacciones en el mercado secundario de bonos soberanos como también bonos del tesoro y letras del Banco Central. En cuanto a títulos privados, hubo transacciones en los mercados primario y secundario de obligaciones negociables y de fideicomisos financieros. Las acciones siguen sin embargo teniendo muy baja participación en los volúmenes negociados totales (aunque mayor al registrado en el año 2011), y representaron solo un 0,14% del volumen total de operaciones del mercado, con operaciones por un monto efectivo equivalente total de USD 1.461 millones.

La estructura de mercado descripta se ha mantenido durante el primer semestre del año 2013. Si bien se ha registrado un leve aumento, la participación de las operaciones de acciones privadas en el mercado total continúa siendo baja (0,32% para los primeros seis meses del año 2013).

Durante el año 2012 se transaron acciones de Gralado por un monto efectivo de USD 182.550. Las acciones de la compañía han tenido mayores movimientos en el período de seis meses finalizado en Junio de 2013, con transacciones por monto efectivo de USD 1.514.050. La cotización promedio de la acción en 2012 fue de USD 5 por acción, mientras que el valor al 18/06/2013 era de USD 5,50 por acción.

El mercado accionario uruguayo es muy poco líquido, y no existen indicios de la existencia de una mayor liquidez, volumen de operaciones o transacciones en el corto a mediano plazo. Con lo cual la calificación para la liquidez de las acciones se mantiene en Nivel 3 o baja.

### Aspectos Complementarios: Política de Dividendos

Respecto a la política de dividendos, analizando el track-record de los pagos realizados, se puede decir que Gralado ha realizado distribuciones de dividendos sobre la base de flujos de caja excedentes.

Luego de la cancelación total de la Serie D de Obligaciones Negociables, Gralado no tiene restricciones contractuales para realizar pagos de dividendos. En el último ejercicio se han distribuido dividendos por un monto superior a las utilidades netas del ejercicio.

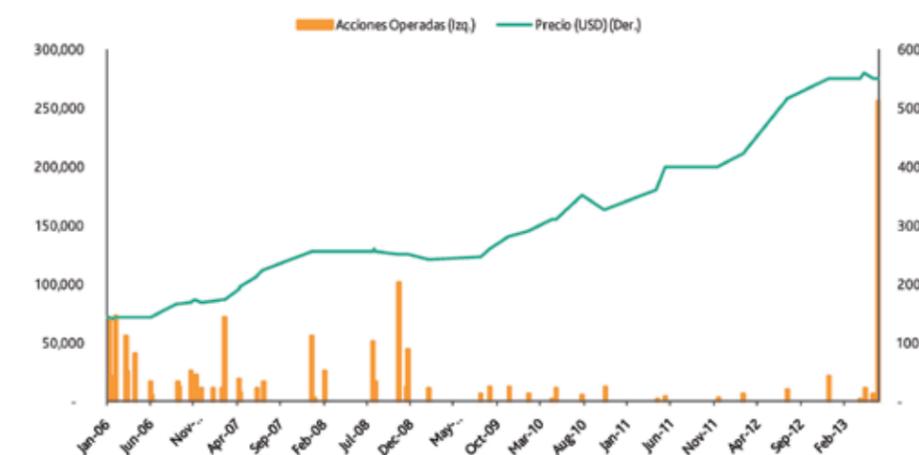
Con fecha 8 de junio de 2012 el Directorio resolvió distribuir dividendos anticipados por USD 1 millón.

El 24 de agosto de 2012 se resolvió distribuir dividendos por USD 2 millones sobre resultados acumulados, pagaderos USD 1 millón en septiembre y USD 1 millón en noviembre de 2012.

Con fecha 13 de marzo de 2013, el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por USD 1 millón.

DIVIDENDOS	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Cantidad de Acciones VN	12.816.000	12.816.000	12.816.000	12.816.000	12.816.000	12.816.000
Resultado del Ejercicio (miles)	49.231	40.013	68.129	75.731	76.406	229.065
Dividendos Pagados (miles)	73.290	92.951	75.239	78.391	94.421	83.924

### Evolución del Valor de la Acción en el Mercado - Operaciones



### DICTAMEN

El Consejo de Calificación de Moody's Latin América, el 29 de Agosto de 2013 considerando la buena capacidad de generación de ganancias y la baja liquidez de las acciones, dadas las características del mercado accionario uruguayo, ha asignado una calificación a las acciones de GRALADO S.A. en Categoría 3.uy.

**Categoría 3.uy:** Corresponde a títulos accionarios que presentan alguna de las siguientes situaciones: i) Buena capacidad de generación de ganancias y liquidez baja; ii) Regular capacidad de generación de ganancias y liquidez media; iii) Baja capacidad de generación de ganancias y liquidez alta.

Producción Teresa Portas Diseño Adrián Barrios



**Gralado S.A.**  
Bulevar Artigas 1825 - Teléfono 2408 8601  
recepcion@trescruces.com.uy - www.trescruces.com.uy

