



# Gralado S.A.

**Informe dirigido al Directorio referente  
a la Auditoría de los Estados Financieros  
por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019**

KPMG  
31 de julio de 2019

Este informe contiene 37 páginas



## Contenido

|  |    |
|--|----|
| Dictamen de los Auditores Independientes   | 3  |
| Estado de situación financiera al 30 de abril de 2019                                      | 5  |
| Estado de resultados por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019               | 6  |
| Estado de resultado Integral por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019       | 7  |
| Estado de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019       | 8  |
| Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019 | 9  |
| Notas a los estados financieros al 30 de abril de 2019                                     | 10 |

— . —



KPMG S.C.  
Circunvalación Dr. Enrique Tarigo (ex Plaza de Cagancha) 1335 Piso 7  
11.100 Montevideo - Uruguay  
Teléfono: 598 2902 4546  
Telefax: 598 2902 1337

## 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 2019, los correspondientes estados de resultados, de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado en esa fecha y sus notas, que contienen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas.

### *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 de Auditoría adoptadas por el Banco Central del Uruguay (Comunicación N° 2018/215). 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 2019, 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.

### Otra información

La Dirección es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida la *Memoria Anual por el ejercicio 2018/2019*, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que la misma esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no contempla la otra información y no expresaremos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o parece estar significativamente equivocada.

Montevideo, 31 de julio de 2019

KPMG

Cr. Eduardo Denis  
Socio

C. J. y P.P.U. N° 67.245



## Estado de situación financiera al 30 de abril de 2019

### En Pesos Uruguayos

|                                     | <u>Nota</u> | <u>30 de abril<br/>2019</u> | <u>30 de abril<br/>2018</u> |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                       |             |                             |                             |
| <b>Activo Corriente</b>             |             |                             |                             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3.8         | 45.505.283                  | 14.765.797                  |
| Créditos por ventas                 | 7           | 121.495.006                 | 74.546.363                  |
| Otros créditos                      | 8           | 58.169.249                  | 32.178.480                  |
| Activo por impuesto corriente       |             | 33.563.189                  | 5.915.127                   |
| <b>Total Activo Corriente</b>       |             | <u>258.732.727</u>          | <u>127.405.767</u>          |
| <b>Activo No Corriente</b>          |             |                             |                             |
| Propiedad, planta y equipo          | 9           | 834.731.646                 | 663.247.419                 |
| Intangibles                         | 9           | 175.085.433                 | 206.039.184                 |
| Créditos por ventas                 | 7           | 67.358.146                  | 2.520.639                   |
| Inversiones                         | 3.10        | 360.513                     | 360.513                     |
| <b>Total Activo No Corriente</b>    |             | <u>1.077.535.738</u>        | <u>872.167.755</u>          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                 |             | <u>1.336.268.465</u>        | <u>999.573.522</u>          |
| <b>PASIVO</b>                       |             |                             |                             |
| <b>Pasivo Corriente</b>             |             |                             |                             |
| Deudas comerciales                  | 10          | 29.865.767                  | 24.056.135                  |
| Deudas financieras                  | 11          | 106.281.506                 | 66.569.043                  |
| Deudas diversas                     | 12          | 59.938.453                  | 30.702.318                  |
| Anticipo de clientes                | 13          | 6.221.735                   | -                           |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>       |             | <u>202.307.461</u>          | <u>121.327.496</u>          |
| <b>Pasivo No Corriente</b>          |             |                             |                             |
| Deudas financieras                  | 11          | 360.301.987                 | 215.242.213                 |
| Pasivo por impuesto diferido        | 17          | 1.758.918                   | 18.688.035                  |
| Anticipo de clientes                | 13          | 113.354.587                 | -                           |
| <b>Total Pasivo No Corriente</b>    |             | <u>475.415.492</u>          | <u>233.930.248</u>          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                 |             | <u>677.722.953</u>          | <u>355.257.744</u>          |
| <b>PATRIMONIO</b>                   |             |                             |                             |
| Aportes de propietarios             | 20          | 156.317.920                 | 156.317.920                 |
| Ganancias retenidas                 |             | 502.227.592                 | 487.997.858                 |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>             |             | <u>658.545.512</u>          | <u>644.315.778</u>          |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>    |             | <u>1.336.268.465</u>        | <u>999.573.522</u>          |

Las Notas 1 a 25 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

## Estado de resultados por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019

### En Pesos Uruguayos

|   | <u>Nota</u> | <u>30 de abril<br/>2019</u> | <u>30 de abril<br/>2018</u> |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Ingresos de las Actividades Ordinarias</b>                 |             |                             |                             |
| Arrendamientos y otros  |             | 498.344.465                 | 475.401.563                 |
| Ingresos por concesiones de locales                           |             | 385.723                     | 4.031.050                   |
| <b>Ingresos de las Actividades Ordinarias</b>                 | 14          | 498.730.188                 | 479.432.613                 |
| <b>Costo de los Servicios Prestados</b>                       | 15          | (217.371.383)               | (213.876.698)               |
| <b>RESULTADO BRUTO</b>  |             | <u>281.358.805</u>          | <u>265.555.915</u>          |
| <b>Gastos de Administración y Ventas</b>                      |             |                             |                             |
| Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales     | 15          | (32.991.546)                | (29.877.619)                |
| IVA costos  |             | (4.018.305)                 | (4.769.139)                 |
| Pérdida por deterioro de créditos por ventas y otros créditos | 7           | (6.294.550)                 | (600.000)                   |
| Diversos  |             | (4.452.469)                 | (2.777.592)                 |
|   |             | <u>(47.756.870)</u>         | <u>(38.024.350)</u>         |
| <b>Otros Resultados Operativos</b>                            |             |                             |                             |
| Gastos comunes y de promoción                                 |             | (167.701.527)               | (155.308.359)               |
| Recuperación gastos comunes y promoción                       |             | 167.701.527                 | 155.308.359                 |
| Otros egresos   |             | (4.627.252)                 | (3.805.333)                 |
| Otros ingresos  |             | 9.605.967                   | 8.709.049                   |
|   |             | <u>4.978.715</u>            | <u>4.903.716</u>            |
| <b>RESULTADO OPERATIVO</b>                                    |             | <u>238.580.650</u>          | <u>232.435.281</u>          |
| <b>Resultados Financieros</b>                                 |             |                             |                             |
| Intereses ganados y otros ingresos financieros                |             | 2.060.899                   | 3.281.771                   |
| Intereses perdidos y gastos financieros                       |             | (19.143.581)                | (17.409.220)                |
| Diferencia de cambio  |             | (38.443.330)                | (11.848.365)                |
|   |             | <u>(55.526.012)</u>         | <u>(25.975.814)</u>         |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                           |             | 183.054.638                 | 206.459.467                 |
| <b>Impuesto a la Renta</b>                                    | 17          | (4.084.953)                 | (39.316.175)                |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                |             | <u>178.969.685</u>          | <u>167.143.292</u>          |
| <b>Ganancia básica por acción</b>                             |             |                             |                             |
|   | 22          | <u>13,96</u>                | <u>13,04</u>                |
| <b>Ganancia diluida por acción</b>                            | 22          | <u>13,96</u>                | <u>13,04</u>                |

Las Notas 1 a 25 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

## **Estado de resultado integral por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2019**

**En Pesos Uruguayos**

|   | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> | <u>30 de abril</u><br><u>2018</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                | <u>178.969.685</u>                | <u>167.143.292</u>                |
| <b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>            |                                   |                                   |
| Resultado por conversión                      | -                                 | -                                 |
| <b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b> | <u>178.969.685</u>                | <u>167.143.292</u>                |

Las Notas 1 a 25 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 2018

### En Pesos Uruguayos

|  | <u>Nota</u> | <u>30 de abril<br/>2019</u> | <u>30 de abril<br/>2018</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>  |             |                             |                             |
| Resultado del ejercicio  |             | 178.969.685                 | 167.143.292                 |
| Ajustes por:   |             |                             |                             |
| Impuesto a la renta  | 17          | 4.084.953                   | 39.316.175                  |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo                                     | 9           | 32.227.005                  | 31.900.467                  |
| Amortización de intangibles  | 9           | 33.250.701                  | 32.472.555                  |
| Resultado por baja de propiedad, planta y equipo y activos intangibles         | 9           | -                           | 435.128                     |
| Intereses perdidos y gastos financieros  |             | 19.143.581                  | 17.409.220                  |
| Resultado por deterioro de créditos por ventas y otros créditos                | 7           | 6.294.550                   | 600.000                     |
| Diferencia de cambio asociada a actividades de financiamiento                  | 11          | 28.834.862                  | 12.005.282                  |
| Intereses ganados y otros ingresos financieros                                 |             | (2.060.899)                 | (3.281.771)                 |
| <b>Resultado operativo después de ajustes</b>                                  |             | <u>300.744.438</u>          | <u>298.000.348</u>          |
| (Aumento) / Disminución de créditos por ventas                                 |             | (120.855.696)               | (1.818.381)                 |
| (Aumento) / Disminución de otros créditos                                      |             | (25.990.869)                | (12.699.845)                |
| Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas                       |             | 35.045.767                  | 9.809.084                   |
| Aumento / (Disminución) de anticipos de clientes                               |             | 119.576.322                 | -                           |
| Efectivo generado por / (usado en) operaciones                                 |             | <u>308.519.962</u>          | <u>293.291.206</u>          |
| Impuesto a la renta pagado   |             | (48.662.132)                | (92.905.222)                |
| <b>Flujos netos de efectivo por actividades de operación</b>                   |             | <u>259.857.830</u>          | <u>200.385.984</u>          |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>  |             |                             |                             |
| Adquisiciones de propiedad, planta, equipo e intangibles y activos intangibles | 9           | (199.154.295)               | (13.073.735)                |
| Intereses y otros ingresos financieros cobrados                                |             | 2.060.899                   | 3.281.771                   |
| <b>Flujos netos de efectivo por actividades de inversión</b>                   |             | <u>(197.093.396)</u>        | <u>(9.791.964)</u>          |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>   |             |                             |                             |
| Ingreso por nuevas deudas financieras  | 11          | 313.601.772                 | 72.163.178                  |
| Pagos de deudas financieras  | 11          | (157.664.297)               | (113.713.861)               |
| Intereses y gastos financieros pagados   |             | (25.997.468)                | (17.409.220)                |
| Distribución de dividendos   | 20          | (161.964.955)               | (153.149.738)               |
| <b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiación</b>                |             | <u>(32.024.948)</u>         | <u>(212.109.641)</u>        |
| <b>Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes</b>              |             | 30.739.486                  | (21.515.621)                |
| <b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</b>                         |             | <u>14.765.797</u>           | <u>36.281.418</u>           |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO</b>                         | 3.8         | <u>45.505.283</u>           | <u>14.765.797</u>           |

Las Notas 1 a 25 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 2019

### En Pesos Uruguayos

|  | Capital<br>integrado | Aportes y<br>compromisos a<br>capitalizar | Ajustes al<br>capital | Reservas          | Resultados<br>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                                | -                    | -   | -                     | -                 | 121.614.400              | 121.614.400        |
| Reexpresiones contables                                | -                    | -   | 135.819.661           | 9.437.738         | 340.388.966              | 485.646.365        |
| <b>Saldo al 1 de mayo de 2017</b>                      | <b>12.816.000</b>    | <b>7.682.259</b>                          | <b>135.819.661</b>    | <b>12.000.938</b> | <b>462.003.366</b>       | <b>630.322.224</b> |
| Dividendos en efectivo (Nota 20)                       | -                    | -   | -                     | -                 | (153.149.738)            | (153.149.738)      |
| Resultado del ejercicio                                | -                    | -   | -                     | -                 | 167.143.292              | 167.143.292        |
| <b>Saldo al 30 de abril de 2018</b>                    | <b>12.816.000</b>    | <b>7.682.259</b>                          | <b>135.819.661</b>    | <b>12.000.938</b> | <b>475.996.920</b>       | <b>644.315.778</b> |
| Ajuste por la aplicación inicial de la NIIF 9 (Nota 3) | -                    | -   | -                     | -                 | (2.774.996)              | (2.774.996)        |
| <b>Saldo al 1° de Mayo de 2018</b>                     | <b>12.816.000</b>    | <b>7.682.259</b>                          | <b>135.819.661</b>    | <b>12.000.938</b> | <b>473.221.924</b>       | <b>641.540.782</b> |
| Dividendos en efectivo (Nota 20)                       | -                    | -   | -                     | -                 | (161.964.955)            | (161.964.955)      |
| Resultado del ejercicio                                | -                    | -   | -                     | -                 | 178.969.685              | 178.969.685        |
| <b>SUBTOTAL</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>          | <b>17.004.730</b>        | <b>17.004.730</b>  |
| <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                                | -                    | -   | -                     | -                 | 149.837.688              | 149.837.688        |
| Reexpresiones contables                                | -                    | -   | 135.819.661           | 9.437.738         | 340.388.966              | 485.646.365        |
| <b>Saldo al 30 de abril de 2019</b>                    | <b>12.816.000</b>    | <b>7.682.259</b>                          | <b>135.819.661</b>    | <b>12.000.938</b> | <b>490.226.654</b>       | <b>658.545.512</b> |

Las Notas 1 a 25 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

## **Notas a los estados financieros al 30 de abril de 2019**

### **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 (actualmente Scotiabank) y un local lindero a la boletería 1, las mismas pasarían a integrar la zona concedida en régimen de usufructo, en contraprestación el Ministerio de Transporte y Obras Públicas recibe un canon anual de US\$ 11.000 (once mil Dólares Estadounidenses) desde el año 2010 y hasta el año 2024 inclusive.

El 15 de marzo de 2018 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas aprobó el proyecto de ampliación del Complejo el cual prevee agregar 6.300 metros cuadrados destinados a áreas comerciales y 4.600 metros cuadrados a estacionamientos.

El 31 de mayo de 2018 se firmó una modificación del Contrato de Concesión con el MTOP por la cual se autoriza la nueva ampliación del Centro Comercial y de los estacionamientos incluyendo también una reducción del 15,06% en el valor del toque desde el momento de la inauguración de la ampliación autorizada.

### **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.

Algunas de las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2018 han sido reclasificadas en los presentes estados financieros con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual.

## **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 establecía 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. El ajuste hasta dicha fecha correspondiente a las partidas de patrimonio se incluye dentro de reexpresiones contables bajo Ajustes de capital para el Capital integrado y las Primas de emisión y bajo Reservas y Resultados acumulados para la Reserva legal y los Resultados Acumulados respectivamente.

## **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 y autorizados para su publicación el 23 de julio de 2019, serán presentados para su aprobación a la Asamblea General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley 16.060 de Sociedades Comerciales.

## **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 2019, 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 la empresa realiza estimaciones para calcular a un momento determinado las amortizaciones, el cargo por impuesto a la renta, la pérdida crediticia esperada por créditos por ventas y otros créditos entre otras estimaciones.

## **2.6 Medición de los valores razonables**

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la empresa requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la empresa utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

Excepto por lo expresado en la Nota 3.1, las políticas contables aplicadas por la empresa para la preparación y presentación de los presentes estados financieros son las mismas que las aplicadas por la empresa en sus estados financieros al 30 de abril de 2018 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

#### **3.1 Cambio en políticas contables significativas**

La empresa ha adoptado por primera vez la NIIF 15 *Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* y la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* a partir del 1° de mayo de 2018.

El efecto de la aplicación por primera vez de las normas mencionadas anteriormente se debe principalmente a un incremento de las pérdidas por deterioro sobre activos financieros.

##### **A. NIIF 15 - Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

La NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* establece un marco conceptual completo para determinar el valor y el momento en el que los ingresos deben ser reconocidos. Esta norma reemplaza la NIC 18 *Ingresos de Actividades ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de construcción* e interpretaciones asociadas y CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La empresa ha adoptado la NIIF 15 usando el método de efecto acumulativo, reconociendo el monto del ajuste inicial en la fecha de la transición, es decir, 1° de mayo de 2018. De acuerdo con lo anterior, la información al 30 de abril 2018 no ha sido modificada sino que es presentada considerando los criterios de la NIC 18, NIC 11 e interpretaciones asociadas.

Los cambios que derivan de la aplicación de la NIIF 15 en este período no son significativos.

##### **B. NIIF 9 - Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

A continuación se resume el impacto, de la adopción de la NIIF 9 sobre el saldo inicial de resultados acumulados.

| En Pesos Uruguayos   | <b>Impacto de adopción de NIIF 9 sobre saldos al inicio</b> |
|--|---|
| <b>Resultados acumulados</b>                                 |   |
| Reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas bajo NIIF 9 | (2.774.996)   |
| <b>Impacto al 1° de mayo de 2018</b>                         | <b>(2.774.996)</b>  |

*i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros*

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios a resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido efectos significativos en las políticas contables de la empresa relativas a pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que la empresa clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver la Nota 3.3.

El siguiente cuadro y sus notas explican las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición de acuerdo a la NIIF 9 para cada clase de activos financieros al 1° de mayo de 2018.

| En Pesos Uruguayos                   | <u>Nota</u> | Clasificación según NIC 39  | Nueva clasificación según NIIF 9 | Importe bajo NIC 39 | Nuevo importe según NIIF9 |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Activos financieros</b>           |             |                             |                                  |                     |                           |
| Créditos por ventas y otros créditos | 7 y 8       | Préstamos y saldos a cobrar | Costo Amortizado                 | 102.434.168         | 99.659.172                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  |             | Préstamos y saldos a cobrar | Costo Amortizado                 | 14.765.797          | 14.765.797                |
| <b>Total de activos financieros</b>  |             |                             |                                  | 117.199.965         | 114.424.969               |

*ii. Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE), el cual alcanza a los activos financieros medidos a costo amortizado, activos del contrato e inversiones en instrumentos de deuda medidos a VRCORI, pero no a inversiones en instrumentos de patrimonio.

### *Impacto del nuevo modelo de deterioro*

A continuación se resume el impacto de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 al 1° de mayo de 2018:

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Pérdida por deterioro al 30 de abril de 2018 bajo NIC 39</b> | <b>1.978.153</b> |
| <b>Deterioro a reconocer al 1° de mayo de 2018 en:</b>          |                  |
| Créditos por ventas y otros créditos al 30 de abril de 2018     | 2.774.996        |
| <b>Pérdida por deterioro al 1° de mayo de 2018 bajo NIIF 9</b>  | <b>4.753.149</b> |

### **iii. Transición**

La empresa ha usado la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición (incluido el deterioro).

Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias acumuladas y reservas al 1° de mayo de 2018. Por esto la información presentada para 2018 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino que por los de la NIC 39.

## **3.2 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:

|                      | <b>Promedio</b>             |                             | <b>Cierre</b>               |                             |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                      | <b>30 de abril<br/>2019</b> | <b>30 de abril<br/>2018</b> | <b>30 de abril<br/>2019</b> | <b>30 de abril<br/>2018</b> |
| Dólar Estadounidense | 32,187                      | 28,595                      | 34,981                      | 28,610                      |

## **3.3 Instrumentos financieros**

Inicialmente la empresa reconoce las deudas comerciales e instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros, son reconocidos inicialmente a la fecha de la transacción en la que la empresa se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción

directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

### ***Activos financieros***

*i. Política aplicable a partir del 1° de mayo de 2018.*

Bajo la NIIF 9, al momento del reconocimiento inicial, un activo financiero es clasificado, en función del modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo, y en consecuencia, es clasificado como medido a costo amortizado; valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI); valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) – instrumento de patrimonio; o valor razonable con cambios en resultados (VRRCR).

#### ***Activo financiero a costo amortizado***

El efecto y equivalentes de efectivo, los créditos por ventas y los otros créditos están valuados al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 3.4).

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la empresa cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

La empresa da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

*ii. Política aplicable antes del 1° de mayo de 2018.*

Hasta el 30 de abril de 2018, la empresa clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar;
- Mantenedos hasta el vencimiento;
- Disponibles para la venta; y
- Al valor razonable con cambios en resultados.

El efectivo y equivalentes de efectivo, los créditos por ventas y otros créditos se incluían dentro de los préstamos y partidas a cobrar los que se valuaban al costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

### ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La empresa da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La empresa también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos.

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

### **3.4 Deterioro**

#### **Activos financieros**

##### *i. Política aplicable a partir del 1° de mayo de 2018.*

La empresa mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- instrumentos de deuda y saldos bancarios que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- otros instrumentos de deuda para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por créditos comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

La empresa considera que el efectivo y equivalentes de efectivo que posee son de riesgo bajo debido a que los prestatarios tiene una capacidad fuerte de cumplir sus obligaciones de flujo de efectivo contractuales en el plazo próximo y los cambios adversos en las condiciones económicas en el largo plazo pueden reducir, pero no necesariamente, la capacidad del prestatario para satisfacer sus obligaciones de flujo de efectivo contractuales.

#### *Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado de la probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir), utilizando una tasa de interés efectiva del activo financiero.

#### *Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de presentación, la empresa evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

#### *Presentación del deterioro*

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.



Las pérdidas por deterioro relacionadas con créditos comerciales se presentan separadamente en el estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan en “costos financieros”, de forma similar a la presentación bajo NIC 39, y no se presentan separadamente en el estado de resultados.

#### *Créditos por ventas y otros créditos*

El siguiente análisis provee detalles adicionales sobre el cálculo de la pérdida crediticia esperada relacionada con créditos comerciales al adoptar la NIIF 9. La Sociedad considera el modelo y ciertos supuestos utilizados en calcular estas pérdidas crediticias esperadas como fuentes clave de incertidumbre de la estimación.

Para los créditos comerciales se calculó utilizando una matriz de provisiones segmentada por tipo de negocio a modo de reflejar grupos de activos financieros con características de riesgo similares. El cálculo fue realizado tomando en cuenta los saldos de los últimos 14 períodos de 90 días.

#### *ii. Política aplicable antes del 1° de mayo de 2018.*

Hasta el 30 de abril de 2018, un activo financiero era revisado a la fecha de cada estado financiero para determinar si existía evidencia objetiva de un deterioro de valor. Un activo financiero se consideraba deteriorado si existía evidencia objetiva indicativa de que uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, tuvieron un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo.

#### ***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.

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.

### **3.5 Propiedad, planta y equipo e intangibles**

#### ***Reconocimiento y medición***

La propiedad, planta y equipo 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 depreciación acumulada, y las pérdidas por deterioro cuando corresponde (Nota 3.4).

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.

Los bienes adquiridos bajo la modalidad de leasing en los cuales la empresa asume sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasifican como leasing financieros. Los bienes adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero están presentados al menor entre el valor razonable y los pagos mínimos del leasing determinados a la fecha de inicio del contrato menos la depreciación acumulada y deterioro cuando corresponde.

#### ***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 propiedad, planta y equipo 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.

#### ***Depreciaciones y amortizaciones***

Las depreciaciones y 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 o deprecian 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 2041 para el Centro Comercial).

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| • Terminal de ómnibus    | menor entre 30 años y término de la concesión |
| • Centro comercial       | menor entre 50 años y término de la concesión |
| • Muebles y útiles       | 10 años                                       |
| • Equipos de computación | 3 años  |
| • Mejoras                | menor entre 10 años y término de la concesión |
| • Software               | 3 años  |
| • Bienes en leasing      | 5 años  |

### **3.6 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 financiera, 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.

### **3.7 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 se reconocen de acuerdo a lo establecido en la Nota 3.11.

La depreciación y amortización de propiedad, planta y equipo e intangibles respectivamente es calculada en base a los criterios establecidos en la Nota 3.5.

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 3.6.

### **3.8 Definición de Fondos**

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió fondos igual efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es la conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

|        | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> | <u>30 de abril</u><br><u>2018</u> |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Caja   | 134.541                           | 116.943                           |
| Bancos | 45.370.742                        | 14.648.854                        |
|        | <u>45.505.283</u>                 | <u>14.765.797</u>                 |

### **3.9 Beneficios a los empleados**

#### ***Beneficios a corto plazo***

Las obligaciones por beneficios al personal a corto plazo son medidas en base no descontada y son reconocidos como gastos a medida que los servicios relacionados son prestados.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar en efectivo a corto plazo si la empresa tiene una obligación presente, legal o implícita, de pagar ese importe en consecuencia de servicios prestados por los empleados en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

### **3.10 Inversiones**

La empresa posee el 17% en el negocio conjunto de Rutendo S.A.

Rutendo S.A. es una Sociedad Anónima domiciliada en la República Oriental del Uruguay cuyo capital está formado por acciones nominativas. La empresa opera en el giro de comercio al por menor a través de pedido por correo o internet.

La inversión se valúa al método de la participación y totaliza en \$ 360.513.

### **3.11 Ingresos**

#### **Arrendamientos**

Los ingresos por arrendamientos se reconocen de forma lineal a lo largo de la duración del arrendamiento de acuerdo a la NIC 17.

#### **Servicios**

La empresa obtiene ingresos provenientes de los servicios de toques y de parking.

El ingreso por toque se genera en el momento que un ómnibus de transporte de pasajeros ingresa o sale de la terminal y el precio es fijado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Los ingresos se reconocen en el momento dado del tiempo en que se produce el toque y del día que el parking es utilizado.

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

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los ejercicios anuales que comienzan después del 1° de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros.

### **4.1 NIIF 16 - Arrendamientos**

La NIIF 16 reemplaza la existente guía de arrendamientos, incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, SIC 15 - *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y la SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La misma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2019, estando permitida la adopción anticipada.

La NIIF 16 introduce un modelo aplicable para la contabilidad de los arrendatarios. El mismo, reconoce un activo el cual representa el derecho de uso del activo subyacente y un pasivo el cual representa la obligación de realizar los pagos del arrendamiento. El arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos anteriores para aquellos arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador será similar al modelo anterior, por ejemplo, los mismos continúan clasificando arrendamientos como financieros o como arrendamientos operativos.

La empresa se encuentra en proceso de análisis del impacto de dicha NIIF. La misma espera que su adopción impacte en el reconocimiento del ingreso por concesión de locales.

### **4.2 CINIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias**

Es de esperar que impacte en el reconocimiento y medición de activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes cuando exista incertidumbre sobre su tratamiento fiscal para ejercicios anuales que comienzan a partir del 1° de enero de 2019.

La empresa no ha determinado el análisis del impacto de la aplicación de esta norma.

## **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:

|                                     | <b>30 de abril 2019</b>        |                             |                      |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                     | <b>Terminal de<br/>Ómnibus</b> | <b>Centro<br/>Comercial</b> | <b>Total</b>         |
| Arrendamientos y otros              | 191.908.843                    | 306.435.622                 | 498.344.465          |
| Ingresos por concesiones de locales | 385.723                        | -                           | 385.723              |
| Costo de los servicios prestados    | (154.869.640)                  | (62.501.743)                | (217.371.383)        |
| <b>Resultado bruto</b>              | <b>37.424.926</b>              | <b>243.933.879</b>          | <b>281.358.805</b>   |
| Gastos de administración y ventas   | (22.865.746)                   | (24.891.124)                | (47.756.870)         |
| Otros resultados operativos         | (633.279)                      | 5.611.994                   | 4.978.715            |
| Resultados financieros              | (39.119)                       | (55.486.893)                | (55.526.012)         |
| Impuesto a la renta                 | (17.138.153)                   | 13.053.200                  | (4.084.953)          |
| <b>Resultado neto</b>               | <b>(3.251.371)</b>             | <b>182.221.056</b>          | <b>178.969.685</b>   |
| Activos por segmento                | 209.504.141                    | 989.166.090                 | 1.198.670.231        |
| Activos no asignados                | -                              | -                           | 137.598.234          |
| <b>Total de activos</b>             | <b>209.504.141</b>             | <b>989.166.090</b>          | <b>1.336.268.465</b> |
| Pasivos por segmento                | -                              | 586.159.815                 | 586.159.815          |
| Pasivos no asignados                | -                              | -                           | 91.563.138           |
| <b>Total de pasivos</b>             | <b>-</b>                       | <b>586.159.815</b>          | <b>677.722.953</b>   |
|                                     | <b>30 de abril 2018</b>        |                             |                      |
|                                     | <b>Terminal de<br/>Ómnibus</b> | <b>Centro<br/>Comercial</b> | <b>Total</b>         |
| Arrendamientos y otros              | 181.915.708                    | 293.485.855                 | 475.401.563          |
| Ingresos por concesiones de locales | 1.887.160                      | 2.143.890                   | 4.031.050            |
| Costo de los servicios prestados    | (150.355.135)                  | (63.521.563)                | (213.876.698)        |
| <b>Resultado bruto</b>              | <b>33.447.733</b>              | <b>232.108.182</b>          | <b>265.555.915</b>   |
| Gastos de administración y ventas   | (19.701.183)                   | (18.323.167)                | (38.024.350)         |
| Otros resultados operativos         | (337.063)                      | 5.240.779                   | 4.903.716            |
| Resultados financieros              | 702.849                        | (26.678.663)                | (25.975.814)         |
| Impuesto a la renta                 | (17.875.871)                   | (21.440.304)                | (39.316.175)         |
| <b>Resultado neto</b>               | <b>(3.763.535)</b>             | <b>170.906.827</b>          | <b>167.143.292</b>   |
| Activos por segmento                | 239.904.223                    | 706.449.382                 | 946.353.605          |
| Activos no asignados                | -                              | -                           | 53.219.917           |
| <b>Total de activos</b>             | <b>239.904.223</b>             | <b>706.449.382</b>          | <b>999.573.522</b>   |
| Pasivos por segmento                | -                              | 281.811.256                 | 281.811.256          |
| Pasivos no asignados                | -                              | -                           | 73.446.488           |
| <b>Total de pasivos</b>             | <b>-</b>                       | <b>281.811.256</b>          | <b>355.257.744</b>   |

## 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 denominadas 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.

## Nota 7 - Créditos por ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

|  | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> | <u>30 de abril</u><br><u>2018</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Corriente</b>                                       |                                   |                                   |
| Deudores simples plaza                                 | 72.104.243                        | 65.949.328                        |
| Documentos a cobrar plaza                              | 56.854.916                        | 10.575.188                        |
|  | 128.959.159                       | 76.524.516                        |
| Menos: Pérdida por deterioro para deudores incobrables | (7.464.153)                       | (1.978.153)                       |
|  | <u>121.495.006</u>                | <u>74.546.363</u>                 |
| <b>No corriente</b>                                    |                                   |                                   |
| Deudores simples plaza                                 | 1.743.513                         | 2.520.639                         |
| Documentos a cobrar plaza                              | 67.766.296                        | -                                 |
|  | 69.509.809                        | 2.520.639                         |
| Menos: Pérdida por deterioro para deudores incobrables | (2.151.663)                       | -                                 |
|  | <u>67.358.146</u>                 | <u>2.520.639</u>                  |

Dentro del rubro documentos a cobrar plaza se incluyen principalmente los documentos pendientes de cobro correspondientes a los derechos de admisión relacionados con la ampliación del centro comercial.

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

|   | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> | <u>30 de abril</u><br><u>2018</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Saldos al inicio                              | 1.978.153                         | 1.491.337                         |
| Ajuste por la aplicación inicial de la NIIF 9 | 2.774.996                         | -                                 |
| Constitución neta del ejercicio               | 6.294.550                         | 600.000                           |
| Utilización del ejercicio                     | (1.431.883)                       | (113.184)                         |
| Saldos al cierre                              | <u>9.615.816</u>                  | <u>1.978.153</u>                  |

## Nota 8 - Otros créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

|  | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> | <u>30 de abril</u><br><u>2018</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Corriente</b>                                 |                                   |                                   |
| Anticipos a proveedores                          | 1.657.224                         | 999.447                           |
| Deudores por gastos comunes y fondo de promoción | 13.355.388                        | 12.792.760                        |
| Crédito fiscal                                   | 24.565.230                        | 134.678                           |
| Diversos   | 18.591.407                        | 18.251.595                        |
|  | <u>58.169.249</u>                 | <u>32.178.480</u>                 |

## Nota 9 - Propiedad, planta y equipo e intangibles

De acuerdo a lo establecido por la NIC 23 *Costos por intereses*, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción, fueron capitalizados formando parte del costo del activo hasta la fecha de la inauguración del centro comercial.

Durante el período finalizado al 30 de abril de 2019 fueron capitalizados costos por préstamos por un total de \$ 6.853.887 (\$0 al 30 de abril de 2018).



## 9.1 Valores de origen, sus amortizaciones y depreciaciones

El detalle de propiedad, planta y equipo e intangibles se muestra a continuación:

|   | Valores originales reexpresados |                    |          | Depreciación, Amortización y pérdidas por deterioro |                    |          |                             | Valor neto al 30 de abril 2019 |                    |
|---|---------------------------------|--------------------|----------|---|--------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|
|   | Saldos iniciales                | Altas              | Bajas    | Saldos finales                                      | Saldos iniciales   | Bajas    | Depreciación / Amortización |                                | Saldos finales     |
| <b>Propiedad, planta y equipo</b>       |                                 |                    |          |   |                    |          |                             |                                |                    |
| Centro comercial                        | 880.455.769                     | -                  | -        | 880.455.769   | 229.317.024        | -        | 26.657.531                  | 255.974.555                    | 624.481.214        |
| Muebles y útiles                        | 20.244.126                      | 1.092.884          | -        | 21.337.010  | 19.696.740         | -        | 577.500                     | 20.274.240                     | 1.062.770          |
| Equipos de computación                  | 9.881.933                       | 1.008.414          | -        | 10.890.347  | 9.575.386          | -        | 479.878                     | 10.055.264                     | 835.083            |
| Mejoras                                 | 37.360.322                      | 501.342            | -        | 37.861.664  | 31.343.720         | -        | 3.621.436                   | 34.965.156                     | 2.896.508          |
| Bienes en leasing                       | 4.453.299                       | -                  | -        | 4.453.299   | 2.762.776          | -        | 890.660                     | 3.653.436                      | 799.863            |
| Anticipo a proveedores                  | -                               | 32.280.124         | -        | 32.280.124  | -                  | -        | -                           | -                              | 32.280.124         |
| Obras en curso - Centro Comercial       | 3.547.616                       | 168.828.468        | -        | 172.376.084   | -                  | -        | -                           | -                              | 172.376.084        |
| <b>Total propiedad, planta y equipo</b> | <b>955.943.065</b>              | <b>203.711.232</b> | <b>-</b> | <b>1.159.654.297</b>                                | <b>292.695.646</b> | <b>-</b> | <b>32.227.005</b>           | <b>324.922.651</b>             | <b>834.731.646</b> |
| <b>Intangibles</b>                      |                                 |                    |          |   |                    |          |                             |                                |                    |
| Terminal de ómnibus                     | 815.184.338                     | -                  | -        | 815.184.338   | 628.946.061        | -        | 28.084.742                  | 657.030.803                    | 158.153.535        |
| Mejoras                                 | 50.239.257                      | 1.118.195          | -        | 51.357.452  | 34.815.549         | -        | 2.494.179                   | 37.309.728                     | 14.047.724         |
| Software                                | 6.696.651                       | 1.178.755          | -        | 7.875.406   | 5.709.050          | -        | 1.228.851                   | 6.937.901                      | 937.505            |
| Bienes en leasing                       | 7.214.647                       | -                  | -        | 7.214.647   | 3.825.049          | -        | 1.442.929                   | 5.267.978                      | 1.946.669          |
| <b>Total intangibles</b>                | <b>879.334.893</b>              | <b>2.296.950</b>   | <b>-</b> | <b>881.631.843</b>                                  | <b>673.295.709</b> | <b>-</b> | <b>33.250.701</b>           | <b>706.546.410</b>             | <b>175.085.433</b> |

|   | Valores originales reexpresados |                  |                | Depreciación, Amortización y pérdidas por deterioro |                    |               |                             | Valor neto al 30 de abril 2018 |                    |
|---|---------------------------------|------------------|----------------|---|--------------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|
|   | Saldos iniciales                | Altas            | Bajas          | Saldos finales                                      | Saldos iniciales   | Bajas         | Depreciación / Amortización |                                | Saldos finales     |
| <b>Propiedad, planta y equipo</b>       |                                 |                  |                |   |                    |               |                             |                                |                    |
| Centro comercial                        | 880.958.269                     | -                | 502.500        | 880.455.769   | 202.713.863        | 67.372        | 26.670.533                  | 229.317.024                    | 651.138.745        |
| Muebles y útiles                        | 19.656.843                      | 587.283          | -              | 20.244.126  | 19.430.787         | -             | 265.953                     | 19.696.740                     | 547.386            |
| Equipos de computación                  | 9.527.678                       | 354.255          | -              | 9.881.933   | 9.192.881          | -             | 382.505                     | 9.575.386                      | 306.547            |
| Mejoras                                 | 36.464.048                      | 896.274          | -              | 37.360.322  | 27.652.904         | -             | 3.690.816                   | 31.343.720                     | 6.016.602          |
| Bienes en leasing                       | 4.453.299                       | -                | -              | 4.453.299   | 1.872.116          | -             | 890.660                     | 2.762.776                      | 1.690.523          |
| Obras en curso                          | -                               | 3.547.616        | -              | 3.547.616   | -                  | -             | -                           | -                              | 3.547.616          |
| <b>Total propiedad, planta y equipo</b> | <b>951.060.137</b>              | <b>5.385.428</b> | <b>502.500</b> | <b>955.943.065</b>                                  | <b>260.862.551</b> | <b>67.372</b> | <b>31.900.467</b>           | <b>292.695.646</b>             | <b>663.247.419</b> |
| <b>Intangibles</b>                      |                                 |                  |                |   |                    |               |                             |                                |                    |
| Terminal de ómnibus                     | 815.184.338                     | -                | -              | 815.184.338   | 600.861.319        | -             | 28.084.742                  | 628.946.061                    | 186.238.277        |
| Mejoras                                 | 43.528.652                      | 6.710.605        | -              | 50.239.257  | 32.294.833         | -             | 2.520.716                   | 34.815.549                     | 15.423.708         |
| Software                                | 5.718.949                       | 977.702          | -              | 6.696.651   | 5.284.881          | -             | 424.169                     | 5.709.050                      | 987.601            |
| Bienes en leasing                       | 7.214.647                       | -                | -              | 7.214.647   | 2.382.121          | -             | 1.442.928                   | 3.825.049                      | 3.389.598          |
| <b>Total intangibles</b>                | <b>871.646.586</b>              | <b>7.688.307</b> | <b>-</b>       | <b>879.334.893</b>                                  | <b>640.823.154</b> | <b>-</b>      | <b>32.472.555</b>           | <b>673.295.709</b>             | <b>206.039.184</b> |

## 9.2 Depreciaciones, Amortizaciones cargadas a resultados

Las depreciaciones de propiedad, planta y equipo por el ejercicio terminado el 30 de abril de 2019, ascendieron a \$ 32.227.005 (al 30 de abril de 2018 \$ 31.900.467). Dichas depreciaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por el ejercicio terminado el 30 de abril de 2019, ascendieron a \$ 33.250.701 (al 30 de abril de 2018 \$ 32.472.555). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

## Nota 10 - Deudas comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

|                      | <b>30 de abril<br/>2019</b> | <b>30 de abril<br/>2018</b> |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Corto plazo</b>   |                             |                             |
| Proveedores de plaza | 29.865.767                  | 24.056.135                  |
|                      | <u>29.865.767</u>           | <u>24.056.135</u>           |

## Nota 11 - Deudas financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

|                                    |      | <b>30 de abril 2019</b> |                     |                    |                    |                    |                    |
|------------------------------------|------|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                    |      | <b>Importe total</b>    | <b>Tasa</b>         | <b>Menor</b>       | <b>1 año a</b>     | <b>Mayor a 3</b>   | <b>Total</b>       |
|                                    |      | <b>Moneda de origen</b> |                     | <b>a 1 año</b>     | <b>3 años</b>      | <b>años</b>        |                    |
| <b>Préstamos bancarios</b>         |      |                         |                     |                    |                    |                    |                    |
| Banco Itaú                         | UI   | 7.525.460               | 7,20%               | 8.248.243          | 15.105.557         | 7.955.126          | 31.308.926         |
| Banco Itaú                         | US\$ | 1.274.425               | Libor 180 d. + 3,5% | 9.458.596          | 17.721.876         | 17.400.193         | 44.580.665         |
| Banco Itaú - Ampliación II         | UI   | 14.321.972              | 4,50%               | 2.485.591          | 34.541.418         | 22.558.128         | 59.585.137         |
| Banco Itaú - Ampliación II         | US\$ | 2.175.000               | 5,00%               | 3.498.100          | 36.323.364         | 36.262.218         | 76.083.682         |
| Scotiabank                         | UI   | 7.525.460               | 7,20%               | 8.248.243          | 15.105.557         | 7.955.126          | 31.308.926         |
| Scotiabank                         | US\$ | 1.274.425               | Libor 180 d. + 3,5% | 9.458.596          | 17.721.876         | 17.400.193         | 44.580.665         |
| Banco República                    | UI   | 15.295.661              | 4,25%               | 20.573.935         | 43.062.133         | -                  | 63.636.068         |
| Banco República                    | US\$ | 1.589.863               | 4,275%              | 18.163.814         | 37.451.183         | -                  | 55.614.997         |
| Scotiabank                         | \$   | 14.307.222              | 10%                 | 14.307.222         | -                  | -                  | 14.307.222         |
| Leasing Banco Santander            | US\$ | 91.614                  | 4,50%               | 3.139.669          | 65.081             | -                  | 3.204.750          |
| Intereses a vencer                 | UI   | (3.957.582)             |                     | (8.134.445)        | (7.654.537)        | (676.144)          | (16.465.126)       |
| Intereses a vencer                 | US\$ | (579.299)               |                     | (9.097.552)        | (9.224.586)        | (1.942.373)        | (20.264.511)       |
| Intereses a vencer                 | \$   | (307.222)               |                     | (307.222)          | -                  | -                  | (307.222)          |
|                                    |      |                         |                     | <b>80.042.790</b>  | <b>200.218.922</b> | <b>106.912.467</b> | <b>387.174.179</b> |
| <b>Documentos descontados</b>      |      |                         |                     |                    |                    |                    |                    |
| Banco Itaú                         | US\$ | 2.270.070               | 4,07%               | 26.238.716         | 52.427.248         | 743.350            | 79.409.314         |
|                                    |      |                         |                     | <b>26.238.716</b>  | <b>52.427.248</b>  | <b>743.350</b>     | <b>79.409.314</b>  |
| <b>Total de deudas financieras</b> |      |                         |                     | <b>106.281.506</b> | <b>252.646.170</b> | <b>107.655.817</b> | <b>466.583.493</b> |

  

|                            |      | <b>30 de abril 2018</b> |                     |                   |                    |                   |                    |
|----------------------------|------|-------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                            |      | <b>Importe total</b>    | <b>Tasa</b>         | <b>Menor</b>      | <b>1 año a</b>     | <b>Mayor a 3</b>  | <b>Total</b>       |
|                            |      | <b>Moneda de origen</b> |                     | <b>a 1 año</b>    | <b>3 años</b>      | <b>años</b>       |                    |
| <b>Préstamos bancarios</b> |      |                         |                     |                   |                    |                   |                    |
| Banco Itaú                 | UI   | 9.619.461               | 7,20%               | 8.085.566         | 14.880.207         | 14.177.852        | 37.143.625         |
| Banco Itaú                 | US\$ | 1.556.208               | Libor 180 d. + 3,5% | 8.061.812         | 15.145.991         | 21.315.337        | 44.523.140         |
| Scotiabank                 | UI   | 9.619.461               | 7,20%               | 8.085.566         | 14.880.207         | 14.177.852        | 37.143.625         |
| Scotiabank                 | US\$ | 1.556.208               | Libor 180 d. + 3,5% | 8.061.812         | 15.145.991         | 21.315.337        | 44.523.140         |
| Banco República            | UI   | 19.904.982              | 4,25%               | 17.797.971        | 41.127.093         | 17.934.051        | 76.859.115         |
| Banco República            | US\$ | 2.079.880               | 4,275%              | 14.019.356        | 31.686.031         | 13.798.002        | 59.503.389         |
| Scotiabank                 | \$   | 12.228.000              | 9,50%               | 12.228.000        | -                  | -                 | 12.228.000         |
| Leasing Banco Santander    | US\$ | 199.325                 | 4,50%               | 3.081.613         | 2.622.321          | -                 | 5.703.934          |
| Obligación por Swap        | US\$ | 153                     |                     | 4.377             | -                  | -                 | 4.377              |
| Intereses a vencer         | UI   | (4.661.636)             |                     | (6.755.630)       | (8.800.022)        | (2.444.323)       | (17.999.975)       |
| Intereses a vencer         | US\$ | (620.131)               |                     | (6.022.233)       | (8.095.743)        | (3.623.971)       | (17.741.947)       |
| Intereses a vencer         | \$   | (79.167)                |                     | (79.167)          | -                  | -                 | (79.167)           |
|                            |      |                         |                     | <b>66.569.043</b> | <b>118.592.076</b> | <b>96.650.137</b> | <b>281.811.256</b> |

Con fecha 26 de octubre de 2010 se firmó el contrato de financiamiento de la ampliación con los bancos Itaú y Scotiabank (ex NBC) 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 monto final de los vales firmados con dichos bancos oportunamente, fue de US\$ 6.200.000 y UI 38.694.984 más sus respectivos intereses.

Con fecha 28 de julio de 2014 se modificó la forma de pago del saldo a la fecha en 71 cuotas variables, comenzando la primera el 28 de julio y hasta la 35 serán de US\$ 21.527,78 y UI 134.357,59 y de la 36 a la 71 serán de US\$ 42.457,56 y UI 264.983,01.

De acuerdo a los términos contractuales de los préstamos detallados en los párrafos anteriores mantenidos con Itaú y Scotiabank, los cuales ascienden a \$ 132.761.223 el 30 de abril de 2019, la empresa debe cumplir ciertas obligaciones relativas a presentación de información contable y financiera, cumplimiento del destino de los fondos prestados, no hipotecar ni preñar sin previa autorización, entre otras; así como mantener los siguientes coeficientes financieros:

- Deuda Financiera Total / EBITDA inferior a 2,50;
- Generación de Caja / Servicio de Deuda superior a 1,00.

Con el Banco República la empresa obtuvo una línea de crédito por US\$ 10.000.000 (utilizable en Dólares Estadounidenses y/o unidades indexadas), de los cuales se utilizaron oportunamente, US\$ 1.800.000 y UI 32.951.922 más sus respectivos intereses, pactándose el repago en 108 cuotas mensuales iguales y consecutivas. Posteriormente y hasta la fecha de la refinanciación que se detalla en el párrafo siguiente, se utilizaron US\$ 1.200.000 adicionales de la línea de crédito antes mencionada.

Con fecha 28 de enero de 2014 se refinanció la totalidad de la deuda mantenida con el Banco República a esa fecha por US\$ 2.750.146 y UI 29.348.004 pagadera en 98 cuotas mensuales y consecutivas de acuerdo al siguiente cronograma: los primeros 36 meses se pagará el 20% del capital; del mes 37 al mes 72 se pagará el 40% del capital y del mes 73 al final se pagará el 40% del capital, adicionando en todos los casos los intereses correspondientes.

Adicionalmente se utilizaron en febrero, marzo, abril y mayo de 2014, US\$ 400.000 en cuatro vales de US\$ 100.00 cada uno, pagaderos en 97, 96, 95 y 94 cuotas respectivamente.

Con fecha 30 de marzo de 2017 se refinanció la totalidad de la deuda mantenida con los bancos Itaú y Scotiabank por US\$ 1.571.527,62 y UI 9.808.103,30 pagadera en 87 cuotas mensuales y consecutivas de US\$ 18.064 y pagadera en 75 cuotas mensuales y consecutivas de UI 130.775 adicionando en todos los casos los intereses correspondientes. La tasa de interés para la deuda en dólares pasa a ser de 3,50% + Libor a 180 días y la de UI pasa a 7,2% efectiva anual.

Con fecha 20 de julio de 2018 la empresa obtuvo una línea de crédito para financiar la nueva ampliación por US\$ 9.000.000 (utilizable en Dólares Estadounidenses y/o unidades indexadas), de los cuales se utilizaron oportunamente, US\$ 600.000 y UI 2.378.805 más sus respectivos intereses, pactándose el repago en 114 cuotas mensuales iguales y consecutivas, pagaderas a partir del 15 de diciembre de 2020 (fecha de vencimiento de los desembolsos).

De acuerdo a los términos contractuales del préstamo detallado en el párrafo anterior mantenido con Itaú, los cuales ascienden a \$ 125.197.352 al 30 de abril de 2019, la empresa debe cumplir ciertas obligaciones relativas a la presentación de información contable y financiera, cumplimiento del destino de los fondos prestados, no hipotecar ni preñar sin previa autorización, entre otras; así como mantener los siguientes coeficientes financieros:

- Deuda Financiera Total / EBITDA inferior a 2,50.
- Generación de Caja / Servicio de Deuda superior a 1,20.

Con fecha 12 de marzo de 2019 se firmaron dos vales con el Scotiabank por \$ 14.000.000 cada uno, el primero con vencimiento 30 de abril de 2019 y tasa de 9,75%, el segundo con vencimiento 31 de mayo de 2019 y tasa de 10%.

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

El valor contable del pasivo financiero de largo plazo al 30 de abril de 2019, no difiere significativamente de su valor razonable.

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

|   | <b>30 de abril de 2019</b>     |                |                 |               |
|---|--------------------------------|----------------|-----------------|---------------|
|   | <b>Préstamos<br/>bancarios</b> | <b>Leasing</b> | <b>S.W.A.P.</b> | <b>Total</b>  |
| Saldos al inicio                              | 276.384.269                    | 5.422.509      | 4.378           | 281.811.156   |
| Ingreso por nuevas deudas financieras         | 313.601.772                    | -              | -               | 313.601.772   |
| Gastos por intereses                          | 18.917.373                     | 226.208        | -               | 19.143.581    |
| Costos por préstamos capitalizados            | 6.853.887                      | -              | -               | 6.853.887     |
| Pagos de deudas financieras                   | (154.427.315)                  | (3.231.964)    | (5.018)         | (157.664.297) |
| Pagos de intereses                            | (25.771.260)                   | (226.208)      | -               | (25.997.468)  |
| Diferencia de cambio o resultado por tenencia | 28.101.341                     | 732.881        | 640             | 28.834.862    |
| Saldos al cierre                              | 463.660.067                    | 2.923.426      | -               | 466.583.493   |

  

|   | <b>30 de abril de 2018</b>     |                |                 |               |
|---|--------------------------------|----------------|-----------------|---------------|
|   | <b>Préstamos<br/>bancarios</b> | <b>Leasing</b> | <b>S.W.A.P.</b> | <b>Total</b>  |
| Saldos al inicio                              | 303.011.207                    | 8.067.945      | 277.405         | 311.356.557   |
| Ingreso por nuevas deudas financieras         | 72.163.178                     | -              | -               | 72.163.178    |
| Gastos por intereses                          | 17.409.220                     | -              | -               | 17.409.220    |
| Pagos de deudas financieras                   | (110.631.867)                  | (2.800.443)    | (281.551)       | (113.713.861) |
| Pagos de intereses                            | (17.409.220)                   | -              | -               | (17.409.220)  |
| Diferencia de cambio o resultado por tenencia | 11.841.751                     | 155.007        | 8.524           | 12.005.282    |
| Saldos al cierre                              | 276.384.269                    | 5.422.509      | 4.378           | 281.811.156   |

## Nota 12 - Deudas diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

|   | <b>30 de abril<br/>2019</b> | <b>30 de abril<br/>2018</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Corriente</b>  |                             |                             |
| Retribuciones al personal y cargas sociales               | 12.173.930                  | 11.281.842                  |
| Acreedores por construcción de propiedad, planta y equipo | 31.317.286                  | 147.661                     |
| Acreedores fiscales                                       | 929.181                     | 7.321.766                   |
| Otras deudas  | 15.518.056                  | 11.951.049                  |
|   | <u>59.938.453</u>           | <u>30.702.318</u>           |

## Nota 13 - Adelantos de clientes por ampliación del Centro Comercial

Los Adelantos de clientes por ampliación al 30 de abril de 2019 corresponden en su totalidad a derechos de admisión de locales relacionados con la ampliación II del Centro Comercial, por un total de U\$S 3.418.322 equivalentes en \$ 119.576.322.

## Nota 14 - Ingresos de actividades ordinarias

### 14.1 Fuente de ingresos

De acuerdo a la Nota 3.11, el detalle de los ingresos de actividades ordinarias es el siguiente:

|                                     | <b>30 de abril<br/>2019</b> | <b>30 de abril<br/>2018</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ingresos por arrendamientos         | 401.648.900                 | 381.059.487                 |
| Ingresos por servicios y otros      | 96.695.565                  | 94.342.076                  |
| Ingresos por concesiones de locales | 385.723                     | 4.031.050                   |
|                                     | <u>498.730.188</u>          | <u>479.432.613</u>          |

## 14.2 Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias

En la siguiente tabla se desagregaron los ingresos por principales servicios y por el momento en que los ingresos son reconocidos. La tabla incluye además una reconciliación de los ingresos desagregados con los segmentos reportados por la empresa.

|                                       | Terminal            |                     | Centro Comercial    |                     | Total               |                     |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                       | 30 de abril<br>2019 | 30 de abril<br>2018 | 30 de abril<br>2019 | 30 de abril<br>2018 | 30 de abril<br>2019 | 30 de abril<br>2018 |
| <b>Principales Servicios</b>          |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Toques                                | 79.342.919          | 76.603.887          | -                   | -                   | 79.342.919          | 76.603.887          |
| Parking                               | 5.135.057           | 5.583.123           | 4.740.053           | 5.153.650           | 9.875.110           | 10.736.773          |
| Concesión de Locales                  | 385.722             | 1.887.160           | -                   | 2.143.890           | 385.722             | 4.031.050           |
| Otros                                 | 70.829              | 67.210              | 7.406.708           | 6.934.206           | 7.477.537           | 7.001.416           |
|                                       | <u>84.934.527</u>   | <u>84.141.380</u>   | <u>12.146.761</u>   | <u>14.231.746</u>   | <u>97.081.288</u>   | <u>98.373.126</u>   |
| <b>Momento del reconocimiento</b>     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Transferidos en un momento del tiempo | 84.934.527          | 84.141.380          | 12.146.761          | 14.231.746          | 97.081.288          | 98.373.126          |
|                                       | <u>107.360.039</u>  | <u>99.661.488</u>   | <u>294.288.861</u>  | <u>281.397.999</u>  | <u>401.648.900</u>  | <u>381.059.487</u>  |
| <b>Arrendamientos</b>                 |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|                                       | <u>107.360.039</u>  | <u>99.661.488</u>   | <u>294.288.861</u>  | <u>281.397.999</u>  | <u>401.648.900</u>  | <u>381.059.487</u>  |
| <b>Total de Ingresos</b>              | <u>192.294.566</u>  | <u>183.802.868</u>  | <u>306.435.622</u>  | <u>295.629.745</u>  | <u>498.730.188</u>  | <u>479.432.613</u>  |

## Nota 15 - Gastos por naturaleza

El detalle de los gastos por naturaleza es el siguiente:

|  | Nota | 30 de abril<br>2019 | 30 de abril<br>2018 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Limpieza   |      | 9.352.014           | 9.673.483           |
| Seguridad  |      | 29.795.810          | 29.081.935          |
| Retribuciones y cargas sociales  |      | 20.679.818          | 18.555.140          |
| Costos asumidos  |      | 76.123.404          | 78.401.889          |
| Publicidad   |      | 173.991             | 144.121             |
| Mantenimiento  |      | 16.719.837          | 12.950.958          |
| Honorarios   |      | 30.702.897          | 27.767.050          |
| Iva costos   |      | 4.018.305           | 4.769.139           |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 9    | 65.477.706          | 64.373.022          |
| Otros  |      | 12.084.471          | 6.184.311           |
| <b>Total costo de los servicios prestados, gastos de administración y ventas</b> |      | <u>265.128.253</u>  | <u>251.901.048</u>  |

## Nota 16 - Gastos del personal

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

|   | 30 de abril<br>2019 | 30 de abril<br>2018 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>En costos operativos</b>                 |                     |                     |
| Retribuciones al personal                   | 88.721.982          | 82.774.628          |
| Cargas sociales                             | 8.733.675           | 8.249.093           |
|   | <u>97.455.657</u>   | <u>91.023.721</u>   |
| <b>En gastos de administración y ventas</b> |                     |                     |
| Retribuciones al personal                   | 2.054.035           | 1.941.494           |
| Cargas sociales                             | 147.228             | 134.158             |
|   | <u>2.201.263</u>    | <u>2.075.652</u>    |

El número promedio de empleados durante los ejercicios terminados el 30 de abril de 2019 y 30 de abril de 2018 fue de 83 personas.

## Nota 17 - Impuesto a la renta

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

|   | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> | <u>30 de abril</u><br><u>2018</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Impuesto corriente del ejercicio                                    | 22.064.417                        | 66.071.471                        |
| Ajuste estimación impuesto a la renta ejercicio anterior            | (1.050.347)                       | (1.445.956)                       |
| Gasto / (Ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias | (16.929.117)                      | (25.309.340)                      |
| Impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados           | <u>4.084.953</u>                  | <u>39.316.175</u>                 |

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

|  | <u>30 de abril 2018</u> |                    | <u>30 de abril 2017</u> |                    |
|--|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
|  | %                       | \$                 | %                       | \$                 |
| Resultados antes de impuestos                            |                         | <u>183.054.638</u> |                         | <u>206.459.467</u> |
| Impuesto a la renta según la tasa aplicable              | 25%                     | 45.763.660         | 25%                     | 51.614.867         |
| Exoneración por proyecto de inversión                    | (18%)                   | (32.891.005)       | 0%                      | -                  |
| Ajuste estimación impuesto a la renta ejercicio anterior | (1%)                    | (1.050.347)        | (1%)                    | (1.445.956)        |
| Gastos no admitidos                                      | 1%                      | 922.054            | 0%                      | 276.865            |
| Otros ajustes  | (5%)                    | (8.659.409)        | (5%)                    | (11.129.601)       |
| Tasa y gasto por impuesto a la renta                     | <u>2%</u>               | <u>4.084.953</u>   | <u>19%</u>              | <u>39.316.175</u>  |

La empresa se encuentra en proceso de obtención de la promoción como Proyecto de Inversión por obra de ampliación del Centro Comercial, 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 comprometidos.

### 17.3 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:

|  | <u>30 de abril 2019</u> |                  |                  |
|--|-------------------------|------------------|------------------|
|  | <u>Activo</u>           | <u>Pasivo</u>    | <u>Neto</u>      |
| Deudores incobrables                         | (2.403.954)             | -                | (2.403.954)      |
| Propiedad, planta y equipo e intangibles     | (5.303.574)             | -                | (5.303.574)      |
| Derechos por concesión de locales a devengar | -                       | 9.466.446        | 9.466.446        |
| (Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido | <u>(7.707.528)</u>      | <u>9.466.446</u> | <u>1.758.918</u> |

  

|  | <u>30 de abril 2018</u> |                   |                   |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
|  | <u>Activo</u>           | <u>Pasivo</u>     | <u>Neto</u>       |
| Deudores incobrables                         | (474.707)               | -                 | (474.707)         |
| Propiedad, planta y equipo e intangibles     | -                       | 8.959.141         | 8.959.141         |
| Derechos por concesión de locales a devengar | -                       | 10.203.601        | 10.203.601        |
| (Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido | <u>(474.707)</u>        | <u>19.162.742</u> | <u>18.688.035</u> |

## 17.4 Movimiento de las diferencias temporarias

|  | Saldos a   | Reconocido en |              | Saldos a    |
|--|------------|---------------|--------------|-------------|
|  | Abr-18     | Patrimonio    | Resultados   | Abr-19      |
| Deudores incobrables                         | (474.707)  | -             | (1.929.247)  | (2.403.954) |
| Propiedad, planta y equipo e intangibles     | 8.959.141  | -             | (14.262.715) | (5.303.574) |
| Derechos por concesión de locales a devengar | 10.203.601 | -             | (737.155)    | 9.466.446   |
| (Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido | 18.688.035 | -             | (16.929.117) | 1.758.918   |

  

|  | Saldos a   | Reconocido en |              | Saldos a   |
|--|------------|---------------|--------------|------------|
|  | Abr-17     | Patrimonio    | Resultados   | Abr-18     |
| Deudores incobrables                         | (324.014)  | -             | (150.693)    | (474.707)  |
| Propiedad, planta y equipo e intangibles     | 26.960.347 | -             | (18.001.206) | 8.959.141  |
| Derechos por concesión de locales a devengar | 17.361.042 | -             | (7.157.441)  | 10.203.601 |
| (Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido | 43.997.375 | -             | (25.309.340) | 18.688.035 |

## Nota 18 - Instrumentos financieros

### 18.1 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<br>2019 | 30 de abril<br>2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo (excepto caja) | 45.370.742          | 14.648.854          |
| Créditos por ventas                                | 188.853.152         | 77.067.002          |
| Otros créditos                                     | 23.618.699          | 25.367.166          |
|  | <u>257.842.593</u>  | <u>117.083.022</u>  |

#### *Créditos por ventas y otros créditos*

*Evaluación de la pérdida crediticia esperada al 1 de mayo de 2018 y al 30 de abril de 2019*

La empresa usa una matriz de provisiones para medir las pérdidas crediticias esperadas de los créditos comerciales.

La tabla siguiente muestra información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los créditos por ventas y otros créditos al 30 de abril de 2019.

|                            | Promedio ponderado de la tasa de la pérdida | Valor Bruto        | Pérdida por deterioro | Crédito Deteriorado |
|----------------------------|---|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Corriente (no vencido)     | 2%  | 177.029.396        | (2.858.956)           | No                  |
| 0-90 días de vencido       | 3%  | 30.375.135         | (811.012)             | No                  |
| 90-180 días de vencido     | 14%   | 5.762.302          | (823.711)             | No                  |
| 180-270 días de vencido    | 36%   | 3.545.119          | (1.267.635)           | No                  |
| 270-360 días de vencido    | 56%   | 490.985            | (273.549)             | No                  |
| Más de 360 días de vencido | 73%   | 4.884.729          | (3.580.952)           | No                  |
|                            |   | <u>222.087.666</u> | <u>(9.615.815)</u>    |                     |

La variación en la provisión por deterioro con respecto a los créditos por ventas durante el ejercicio se incluye en la Nota 7.

### ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

La empresa mantenía efectivo y equivalentes al efectivo por \$ 45.370.742 al 30 de abril de 2019 (\$ 14.648.854 al 30 de abril de 2018). El efectivo y equivalentes son mantenidos principalmente con bancos de primera línea.

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. La empresa considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo crédito bajo.

### **18.2 Riesgo de liquidez**

El cuadro siguiente muestra los flujos de efectivo contractuales incluidos intereses al vencimiento de los pasivos financieros:

| <b>Al 30 de abril de 2019</b>             | <b>Valor en libros</b> | <b>Hasta 1 año</b> | <b>1 año a 3 años</b> | <b>Más de 3 años</b> |
|---|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Instrumentos financieros - pasivos</b> |                        |                    |                       |                      |
| Deudas financieras                        | 466.583.493            | 123.820.725        | 269.525.293           | 110.274.334          |
| Deudas comerciales y diversas             | 88.875.039             | 88.875.039         | -                     | -                    |
|   | <u>555.458.532</u>     | <u>212.695.764</u> | <u>269.525.293</u>    | <u>110.274.334</u>   |
| <b>Al 30 de abril de 2018</b>             |                        |                    |                       |                      |
|   | <b>Valor en libros</b> | <b>Hasta 1 año</b> | <b>1 año a 3 años</b> | <b>Más de 3 años</b> |
| <b>Instrumentos financieros - pasivos</b> |                        |                    |                       |                      |
| Deudas financieras                        | 281.811.256            | 79.426.073         | 135.487.841           | 102.718.431          |
| Deudas comerciales y diversas             | 47.436.687             | 47.436.687         | -                     | -                    |
|   | <u>329.247.943</u>     | <u>126.862.760</u> | <u>135.487.841</u>    | <u>102.718.431</u>   |

### **18.3 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 afecten las posiciones que mantiene la empresa.

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

|                                     | <b>30 de abril 2019</b> |                        | <b>30 de abril 2018</b> |                        |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                     | <b>U\$\$</b>            | <b>Total equiv. \$</b> | <b>U\$\$</b>            | <b>Total equiv. \$</b> |
| <b>Activo Corriente</b>             |                         |                        |                         |                        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 540.627                 | 18.911.673             | 44.070                  | 1.260.843              |
| Créditos por ventas                 | 1.509.010               | 52.786.679             | 15.153                  | 433.527                |
| Otros créditos                      | 50.368                  | 1.761.911              | 40.660                  | 1.163.278              |
|                                     | <u>2.100.005</u>        | <u>73.460.263</u>      | <u>99.883</u>           | <u>2.857.648</u>       |
| <b>Activo no corriente</b>          |                         |                        |                         |                        |
| Créditos por ventas                 | 1.937.231               | 67.766.278             | -                       | -                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                 | <u>4.037.236</u>        | <u>141.226.541</u>     | <u>99.883</u>           | <u>2.857.648</u>       |



|                            | 30 de abril 2019 |               | 30 de abril 2018 |               |
|----------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                            | U\$S             | Total equiv.  | U\$S             | Total equiv.  |
|                            |                  | \$            |                  | \$            |
| <b>Pasivo Corriente</b>    |                  |               |                  |               |
| Deudas comerciales         | 149.791          | 5.239.839     | 118.711          | 3.396.311     |
| Deudas financieras         | 1.739.800        | 60.859.939    | 950.952          | 27.206.737    |
| Deudas diversas            | 224.916          | 7.867.787     | 220.277          | 6.302.125     |
| Anticipo de clientes       | 3.418.322        | 119.576.322   | -                | -             |
|                            | 5.532.829        | 193.543.887   | 1.289.940        | 36.905.173    |
| <b>Pasivo no Corriente</b> |                  |               |                  |               |
| Deudas financieras         | 6.356.298        | 222.349.623   | 3.820.751        | 109.311.686   |
|                            | 6.356.298        | 222.349.623   | 3.820.751        | 109.311.686   |
| <b>TOTAL PASIVO</b>        | 11.889.127       | 415.893.510   | 5.110.691        | 146.216.859   |
| <b>Posición Neta</b>       | (7.851.891)      | (274.666.969) | (5.010.808)      | (143.359.211) |

### **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 2018.

|                     | <u>Patrimonio</u> | <u>Resultados</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 30 de abril de 2019 | 27.466.697        | 27.466.697        |
| 30 de abril de 2018 | 14.335.291        | 14.335.291        |

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, es el siguiente:

|                            | Moneda de origen | Tasa efectiva       | 30 de abril 2019 |                   |               |                    |
|----------------------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------|--------------------|
|                            |                  |                     | Menor a 1 año    |                   | Mayor a 1 año |                    |
|                            |                  |                     | Mda. Orig.       | \$                | Mda. Orig.    | \$                 |
| <b>Pasivo</b>              |                  |                     |                  |                   |               |                    |
| <b>Préstamos bancarios</b> |                  |                     |                  |                   |               |                    |
| Banco Itaú                 | U\$S             | Libor 180 d. + 3,5% | 216.764          | 7.582.622         | 903.183       | 31.594.247         |
| Banco Itaú                 | UI               | 7,20%               | 1.569.297        | 6.528.904         | 4.969.441     | 20.674.864         |
| Banco Itaú - Ampliación II | UI               | 4,50%               | -                | -                 | 13.276.451    | 55.235.351         |
| Banco Itaú - Ampliación II | U\$S             | 5,00%               | -                | -                 | 2.000.000     | 69.962.005         |
| Scotiabank                 | U\$S             | Libor 180 d. + 3,5% | 216.764          | 7.582.622         | 903.183       | 31.594.247         |
| Scotiabank                 | UI               | 7,20%               | 1.569.297        | 6.528.904         | 4.969.441     | 20.674.864         |
| Banco República            | U\$S             | 4,275%              | 463.891          | 16.327.373        | 1.028.097     | 35.963.864         |
| Banco República            | UI               | 4,25%               | 4.413.940        | 18.450.417        | 9.943.104     | 41.367.293         |
| Leasing Banco Santander    | U\$S             | 4,50%               | 86.960           | 3.041.948         | 1.849         | 64.654             |
| Scotiabank                 | \$               | 10,00%              | 14.000.000       | 14.000.000        | -             | -                  |
|                            |                  |                     |                  | <u>80.042.790</u> |               | <u>307.131.389</u> |

| <b>30 de abril 2018</b>    |                      |                      |            |                      |            |                    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|--------------------|
| <b>Moneda de origen</b>    | <b>Tasa efectiva</b> | <b>Menor a 1 año</b> |            | <b>Mayor a 1 año</b> |            |                    |
|                            |                      | <b>Mda. Orig.</b>    | <b>\$</b>  | <b>Mda. Orig.</b>    | <b>\$</b>  |                    |
| <b>Pasivo</b>              |                      |                      |            |                      |            |                    |
| <b>Préstamos bancarios</b> |                      |                      |            |                      |            |                    |
| Banco ITAU                 | U\$\$                | Libor 180 d. + 3,5%  | 216.764    | 6.201.624            | 1.119.947  | 32.041.712         |
| Banco ITAU                 | UI                   | 7,20%                | 1.569.297  | 6.059.526            | 6.538.539  | 25.247.260         |
| Scotiabank                 | U\$\$                | Libor 180 d. + 3,5%  | 216.764    | 6.201.624            | 1.119.947  | 32.041.712         |
| Scotiabank                 | UI                   | 7,20%                | 1.569.297  | 6.059.526            | 6.538.738  | 25.248.029         |
| Banco República            | U\$\$                | 4,275%               | 416.588    | 11.919.816           | 1.491.988  | 42.685.814         |
| Banco República            | UI                   | 4,25%                | 3.909.153  | 15.094.412           | 14.357.045 | 55.436.858         |
| Leasing Banco Santander    | U\$\$                | 4,50%                | 100.682    | 2.880.515            | 88.809     | 2.540.828          |
| Scotiabank                 | \$                   | 9,50%                | 12.152.000 | <u>12.152.000</u>    | -          | -                  |
|                            |                      |                      |            | <u>66.569.043</u>    |            | <u>215.242.213</u> |

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

Un incremento 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 2018.

|                     | <u>Patrimonio</u> | <u>Resultados</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 30 de abril de 2019 | (783.537)         | (783.537)         |
| 30 de abril de 2018 | (764.867)         | (764.867)         |

## **Nota 19 - Partes Relacionadas**

### **19.1 Transacciones con partes relacionadas**

#### **Comisión por comercialización de nuevos locales**

Corresponde a la comisión por comercialización de nuevos locales, la cual asciende a \$ 6.976.090 al 30 de abril de 2019 (\$ 0 al 30 de abril de 2018), la cual se incluye en Propiedad, planta y equipo según lo establecido en la NIC 17.

### **19.2 Retribuciones al personal clave**

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

|               | <u>30 de abril<br/>2019</u> | <u>30 de abril<br/>2018</u> |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Retribuciones | <u>48.096.160</u>           | <u>44.828.973</u>           |

## **Nota 20 - Patrimonio**

### **Capital Integrado**

El capital integrado al 30 de abril de 2019 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:

|                                   | <b>30 de abril<br/>2019</b>    | <b>30 de abril<br/>2018</b>    |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                   | <b>Acciones<br/>ordinarias</b> | <b>Acciones<br/>ordinarias</b> |
| Acciones en circulación al inicio | 12.816.000                     | 12.816.000                     |
| Emisión efectivo                  | -                              | -                              |
| Emisión dividendos                | -                              | -                              |
| Acciones en circulación al final  | 12.816.000                     | 12.816.000                     |

El 6 de noviembre de 2018 la Auditoría Interna de la Nación aprobó la modificación del estatuto para pasar las acciones a escriturales, se inscribió en el Registro Público General de Comercio y en marzo de 2019 se realizó el canje de acciones, siendo la entidad registrante y el agente de pago la Bolsa de Valores de Montevideo.

### **Dividendos**

Con fecha 13 de junio de 2017 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por U\$S 1.400.000 equivalentes a \$ 39.712.400, que se afectan a los resultados del ejercicio cerrado el 30 de abril de 2018.

Con fecha 22 de agosto de 2017 la Asamblea General Ordinaria resolvió distribuir dividendos por U\$S 2.600.000 equivalentes a \$ 74.383.400 pagaderos U\$S 1.300.000 el 10 de setiembre de 2017, y U\$S 1.300.000 el 20 de noviembre de 2017.

Con fecha 13 de marzo de 2018 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por UI 10.204.000 equivalentes a \$ 39.053.938.

Con fecha 5 de junio de 2018 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por UI 10.204.044 equivalentes a \$ 39.521.283, pagaderos a partir del 12 de junio de 2018.

Con fecha 16 de agosto de 2018 la Asamblea General Ordinaria resolvió distribuir dividendos por UI 20.410.000 equivalentes a \$ 80.499.081 pagaderos UI 10.205.000 el 10 de setiembre de 2018 y UI 10.205.000 el 20 de noviembre de 2018.

Con fecha 12 de marzo de 2019 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por UI 10.205.000 equivalentes a \$ 41.944.591.

### **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 2019 y 30 de abril de 2018 la misma asciende a \$ 2.563.200.

## **Nota 21 - Arrendamientos operativos**

### **Arrendamientos como arrendador**

La empresa percibe sus principales ingresos por arrendamientos.

### **Pagos futuros mínimos del arrendamiento**

Al 30 de abril de 2019, los pagos futuros mínimos del arrendamiento por recibir bajo arrendamientos no cancelables son los siguientes:

|                              | <u>30 de abril</u><br><u>2019</u> |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Pagos mínimos futuros</b> |                                   |
| Menos de un año              | 176.056.384                       |
| Entre uno y cinco años       | 458.914.745                       |
| Más de cinco años            | <u>245.502.774</u>                |
|                              | <u>880.473.903</u>                |

Se consideran solo arrendamientos mínimos y no se consideran renovaciones.

### **Importes reconocidos en resultados**

Los importes reconocidos en resultados se exponen en la Nota 14.

## **Nota 22 - Resultado por acción**

### **Ganancia básica y diluida por acción**

El cálculo de la ganancia básica por acción al 30 de abril de 2019 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 2019 asciende a \$ 13,96.

La ganancia básica por acción al 30 de abril de 2018 asciende a \$ 13,04.

La ganancia diluida por acción al 30 de abril de 2019 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 13,96.

La ganancia diluida por acción al 30 de abril de 2018 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 13,04.

## **Nota 23 - 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 24 - Activos afectados en garantía (cesión de activos)**

En garantía del pago de las cuotas de los vales firmados con los bancos Itaú, Scotiabank 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 25 - Hechos posteriores**

### **Distribución de dividendos**

Con fecha 4 de junio de 2019 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por UI 10.205.000 equivalentes a \$ 42.706.905 que se afectan a los resultados del presente ejercicio, pagaderos a partir del 10 de junio de 2019.

### **Firma de Vales**

Con fecha 10 de junio de 2019 se firmaron dos vales con el Scotiabank de \$ 6.000.000 cada uno, el primero con vencimiento 20 de julio de 2019 y tasa de 8,60%, el segundo con vencimiento 20 de agosto de 2019 y tasa de 9%.

—:—