



Gralado S.A.

**Informe dirigido al Directorio referente
a la compilación de los Estados Financieros
Intermedios Condensados expresados en Pesos
Uruguayos por el período 1° de mayo de 2012
al 31 de enero de 2013**

KPMG

28 de febrero de 2013

Este informe contiene 21 páginas

Contenido

Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados	3
Estados financieros condensados:	
Estado de situación financiera condensado al 31 de enero de 2013	4
Estado de resultados integrales condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013	5
Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013	6
Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013	7
Anexo: Cuadro de propiedad, planta y equipo, intangibles y amortizaciones condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013	8
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2013	9

—•—



KPMG Sociedad Civil
Edificio Torre Libertad
Plaza de Cagancha 1335 - Piso 7
11.100 Montevideo - Uruguay
Casilla de Correo 646

Teléfono: 598 2902 4546
Telefax: 598 2902 1337
E-mail: kpmg@kpmg.com.uy
[http:// www.kpmg.com/Uy/es](http://www.kpmg.com/Uy/es)

Informe de compilación

Señores del Directorio de
GRALADO S.A.

Sobre la base de la información proporcionada por la administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410 – Trabajos para Compilar Información Financiera, el estado de situación financiera intermedia condensado de Gralado S.A., al 31 de enero de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales condensado, de flujos de efectivo condensado y de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013 adjuntos.

La administración de Gralado S.A., es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados, de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

Montevideo, 28 de febrero de 2013

KPMG

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



Estado de situación financiera condensado al 31 de enero de 2013

En Pesos Uruguayos

	<u>Nota</u>	<u>31 de enero 2013</u>	<u>30 de abril 2012</u>	<u>1° de mayo 2011</u>
ACTIVO				
Activo Corriente				
Disponibilidades		14.258.871	49.248.137	29.092.945
Inversiones temporarias	6	61.384	10.865.328	10.601.702
Créditos por ventas	7	51.534.588	79.528.171	93.421.002
Otros créditos	8	42.068.084	27.942.565	57.762.022
Total Activo Corriente		<u>107.922.927</u>	<u>167.584.201</u>	<u>190.877.671</u>
Activo No Corriente				
Propiedad, planta y equipo (Anexo)		757.975.783	430.532.072	226.173.329
Intangibles (Anexo)		340.613.431	355.629.198	378.655.227
Otros créditos a largo plazo	8	2.095.856	14.184.913	-
Créditos por ventas a largo plazo	7	-	17.860.417	37.806.533
Total Activo No Corriente		<u>1.100.685.070</u>	<u>818.206.600</u>	<u>642.635.089</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1.208.607.997</u>	<u>985.790.801</u>	<u>833.512.760</u>
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Deudas comerciales	10	28.968.502	17.196.711	17.682.951
Deudas financieras	11	50.606.812	7.784.598	-
Deudas diversas	12	69.616.758	247.736.120	33.152.607
Total Pasivo Corriente		<u>149.192.072</u>	<u>272.717.429</u>	<u>50.835.558</u>
Pasivo No Corriente				
Deudas financieras	11	284.144.537	113.155.408	15.171.336
Deudas diversas a largo plazo	12	796.089	1.447.427	141.480.511
Pasivo por impuesto diferido		150.983.835	120.293.936	129.834.035
Total Pasivo No Corriente		<u>435.924.461</u>	<u>234.896.771</u>	<u>286.485.882</u>
TOTAL PASIVO		<u>585.116.533</u>	<u>507.614.200</u>	<u>337.321.440</u>
PATRIMONIO				
Aportes de propietarios	15	156.317.920	156.317.920	156.317.920
Ganancias retenidas	15	467.173.544	321.858.681	339.873.400
TOTAL PATRIMONIO		<u>623.491.464</u>	<u>478.176.601</u>	<u>496.191.320</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.208.607.997</u>	<u>985.790.801</u>	<u>833.512.760</u>

El Anexo y las Notas 1 a 21 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de resultados integrales condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013

En Pesos Uruguayos

	<u>Nota</u>	<u>31 de enero 2013</u>	<u>31 de enero 2012</u>
Ingresos Operativos			
Arrendamientos y otros		190.577.820	167.211.802
Ingresos por concesiones de locales		196.138.344	-
Ingresos Operativos Netos		386.716.163	167.211.802
Costo de los Servicios Prestados		(110.787.718)	(86.481.968)
RESULTADO BRUTO		<u>275.928.445</u>	<u>80.729.834</u>
Gastos de Administración y Ventas			
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(12.151.694)	(10.451.258)
IVA costos		(1.865.476)	(4.326.108)
Formación de provisiones		(450.000)	(3.517.549)
Comisiones		(11.597.908)	-
Diversos		(2.268.762)	(3.170.487)
		<u>(28.333.840)</u>	<u>(21.465.402)</u>
Otros Resultados Operativos			
Gastos comunes y de promoción		(48.352.054)	(39.531.091)
Recuperación gastos comunes y promoción		48.117.596	39.531.091
Pérdida por siniestro	19	-	(56.950.527)
Compensación por siniestro	19	-	54.342.412
Otros egresos		(1.320.272)	(2.152.119)
Otros ingresos		4.006.132	3.095.758
		<u>2.451.402</u>	<u>(1.664.476)</u>
Resultado Operativo		<u>250.046.007</u>	<u>57.599.956</u>
Resultados Financieros			
Intereses ganados y otros ingresos financieros		774.952	101.862
Intereses perdidos y gastos financieros		(9.364.184)	(2.628.642)
Diferencia de cambio		5.255.275	(4.937.510)
		<u>(3.333.957)</u>	<u>(7.464.290)</u>
Impuesto a la Renta	14	<u>(36.534.187)</u>	<u>(319.972)</u>
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>210.177.863</u>	<u>49.815.694</u>
Otros resultados integrales		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		<u>210.177.863</u>	<u>49.815.694</u>
Ganancia básica por acción	16	<u>16,40</u>	<u>3,89</u>
Ganancia diluída por acción	16	<u>16,40</u>	<u>3,89</u>

El Anexo y las Notas 1 a 21 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013

En Pesos Uruguayos

	31 de enero 2013	31 de enero 2012
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del período	210.177.863	49.815.694
Ajustes por:		
Impuesto a la renta	36.534.187	319.972
Amortización de propiedad, planta y equipo	6.731.107	5.809.346
Amortización de intangibles	22.011.679	21.793.452
Intereses perdidos y gastos financieros	9.364.184	2.628.642
Formación de provisiones	450.000	3.517.549
Intereses ganados y otros ingresos financieros	(774.952)	(101.862)
Resultado operativo después de ajustes	284.494.068	83.782.793
(Aumento) / Disminución de créditos comerciales	45.404.000	26.457.157
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(2.036.462)	6.544.705
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas	(167.591.177)	54.287.402
Efectivo generado por / (usado en) operaciones	<u>160.270.429</u>	<u>171.072.057</u>
Impuestos a la renta pagado	(5.252.470)	(2.212.904)
Flujos netos de efectivo por actividades de operación	155.017.959	168.859.153
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedad, planta, equipo e intangibles	(341.170.730)	(140.256.736)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados	774.952	101.862
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión	(340.395.778)	(140.154.874)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aumento / (Disminución) de deudas financieras	210.426.921	69.695.527
Intereses y gastos financieros pagados	(5.979.312)	(2.628.642)
Distribución de dividendos	(64.863.000)	(74.716.000)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación	139.584.609	(7.649.115)
Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes	(45.793.210)	21.055.164
Efectivo y equivalentes al inicio del período	60.113.465	39.694.647
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (Nota 3.2)	14.320.255	60.749.811

El Anexo y las Notas 1 a 21 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013

En Pesos Uruguayos

	Capital integrado	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
Ganancias retenidas						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	(12.516.490)	(12.516.490)
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
Saldo al 1 de mayo de 2011	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	327.872.462	496.191.320
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(74.716.000)	(74.716.000)
Resultado del período	-	-	-	-	49.815.694	49.815.694
Saldo al 31 de enero de 2012	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	302.972.156	471.291.014
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(19.705.000)	(19.705.000)
Resultado del período	-	-	-	-	26.590.587	26.590.587
Saldo al 30 de abril de 2012	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	309.857.743	478.176.601
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(64.863.000)	(64.863.000)
Resultado del período	-	-	-	-	210.177.863	210.177.863
SUBTOTAL	-	-	-	-	145.314.863	145.314.863
SALDO FINAL						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
Ganancias retenidas						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	114.783.654	114.783.654
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
Saldo al 31 de enero de 2013	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	455.172.606	623.491.464

El Anexo y las Notas 1 a 21 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

Cuadro de propiedad, planta y equipo, intangibles y amortizaciones condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013

En Pesos Uruguayos

	Costo				Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 31 de enero 2013	Valor neto al 30 de abril 2012	
	Saldo iniciales	Altas	Trans- ferencias	Bajas	Saldo finales	Saldo iniciales	Bajas	Amortización			Saldo finales
Propiedad, planta y equipo											
Centro Comercial	256.427.090	-	585.717.302	-	842.144.392	89.174.201	-	3.846.406	93.020.607	749.123.785	167.252.889
Muebles y Útiles	17.668.166	230.225	-	-	17.898.391	16.922.197	-	750.651	17.672.848	225.543	745.969
Equipos de Computación	5.839.711	248.751	-	-	6.088.462	5.481.537	-	381.265	5.862.802	225.660	358.174
Mejoras	23.230.935	688.317	-	-	23.919.252	13.765.672	-	1.752.785	15.518.457	8.400.795	9.465.263
Obras en curso - Centro Comercial	252.709.777	333.007.525	(585.717.302)	-	-	-	-	-	-	-	252.709.777
Total propiedad, planta y equipo	555.875.679	334.174.818	-	-	890.050.497	125.343.607	-	6.731.107	132.074.714	757.975.783	430.532.072
Intangibles											
Terminal de Ómnibus	796.661.585	-	15.575.358	-	812.236.943	461.342.135	-	19.896.623	481.238.758	330.998.185	335.319.450
Obras en curso - Terminal de Ómnibus	10.954.421	4.620.937	(15.575.358)	-	-	-	-	-	-	-	10.954.421
Mejoras	24.801.421	1.992.004	-	-	26.793.425	15.578.006	-	1.952.377	17.530.383	9.263.042	9.223.415
Software	3.812.764	382.971	-	-	4.195.735	3.680.852	-	162.679	3.843.531	352.204	131.912
Total intangibles	836.230.191	6.995.912	-	-	843.226.103	480.600.993	-	22.011.679	502.612.672	340.613.431	355.629.198

Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2013

En Pesos uruguayos

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

Naturaleza jurídica: Sociedad Anónima abierta.

GRALADO S.A. (la “empresa”) es adjudicataria de la Licitación Internacional N° 32/89, cuyo objeto es la construcción, explotación y mantenimiento de la Terminal de Ómnibus de Montevideo y Servicios Complementarios, por el régimen de concesión de obra pública por 20 años, y la explotación del Centro Comercial, por el régimen de usufructo por 50 años.

El 16 de noviembre de 1994 fueron inaugurados la Terminal de Ómnibus y el Centro Comercial.

El 24 de febrero de 1995 fue modificado el Contrato de Concesión, elevándose a 30 años el plazo de la concesión de obra pública en lugar de los 20 años establecidos originalmente.

El 27 de marzo de 2009 fue modificado el Contrato de Concesión, aprobándose la ampliación del área comercial y del estacionamiento bajo el régimen de usufructo, con las mismas condiciones de la Licitación Internacional N° 32/89 y se modificó la reducción del precio del toque del 23,83% prevista en el contrato original para el 17 de noviembre de 2009 por el cual se realizó un 11,91% el 17 de mayo de 2009 y el otro 11,91% se aplicó el 17 de noviembre de 2009. Esta reducción tuvo un adicional del 13,27% que se hizo exigible a partir del 22 de diciembre de 2012.

El 29 de octubre de 2009 se modificó el Contrato de Concesión acordando que se construirían áreas de servicio con destino propio, una ampliación en el área lindera al local de la emergencia médica, un área de depósito para el Banco Comercial y un local lindero a la boletería 1, las mismas pasarían a integrar la zona concedida en régimen de usufructo. En contraprestación el Ministerio de Transporte y Obras Públicas recibe un canon anual de US\$ 11.000 (once mil dólares estadounidenses) desde el año 2010 y hasta el año 2024 inclusive.

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

Con fecha 26/12/2012 se obtuvo la ampliación del Proyecto de Inversión por UI 46.915.789, un crédito por impuesto al valor agregado por hasta un monto de UI 37.111.830 y exoneración del pago del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por UI 11.273.864 equivalente a 24,03% de la inversión elegible que será aplicable por un plazo de 7 años a partir del ejercicio cerrado el 30/04/2010 inclusive.

Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros intermedios condensados

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*. No incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales completos y deberán leerse en conjunto con los estados financieros al 30 de abril de 2012 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

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

Estos son los primeros estados financieros intermedios condensados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). Como parte del período cubierto por los primeros estados financieros anuales preparados de acuerdo con dichas normas, la NIIF 1 *Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* fue aplicada.

2.2 Moneda funcional y de presentación

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

2.3 Fecha de aprobación de los estados contables

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio el 27 de febrero de 2013.

2.4 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros intermedios condensados 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 intermedios condensados, como así también los ingresos y gastos registrados en el período. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la dirección de la empresa se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de enero de 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados contables de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se reconocen en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registran en forma prospectiva.

En la preparación de estos estados contables intermedios condensados, los juicios significativos de la dirección de la empresa en la aplicación de las políticas contables de la empresa y las causas claves de incertidumbre de la información fueron las mismas que las aplicadas a los estados contables al 30 de abril de 2012 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas

Las políticas contables aplicadas por la empresa para la preparación y presentación de los presentes estados contables intermedios condensados son las mismas aplicadas por la empresa en sus estados contables al 30 de abril de 2012 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

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

3.1 Moneda extranjera

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 intermedios condensados:

	Promedio		Cierre	
	31 de enero	31 de enero	31 de enero	30 de abril
	2013	2012	2013	2012
Dólar estadounidense	20,266	19,264	19,143	19,793

3.2 Definición de Fondos

Para la preparación del estado de flujo de efectivo condensado 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 condensado y el estado de flujos de efectivo condensado:

	31 de enero	31 de enero
	2013	2012
Disponibilidades	14.258.871	50.202.195
Inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses	61.384	10.547.616
	<u>14.320.255</u>	<u>60.749.811</u>

3.3 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos que comienzan después del 1 de mayo de 2012, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros intermedios condensados. Ninguna de estas normas en principio tendrá un efecto sobre los estados financieros, con excepción de las siguientes que son obligatorias para los estados financieros que comienzan a partir del 1° de enero de 2013:

- IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, es de esperar que impacte en la clasificación y medición de los activos financieros.
- IFRS 13 *Medición del valor razonable*, es de esperar que impacte en revelaciones adicionales.

En todos los casos la empresa no tiene intención de adoptar estas normas antes de la fecha de vigencia y el impacto de las mismas no ha sido determinado.

Nota 4 - 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 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 rentables, deudas financieras y los resultados asociados, 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:

	31 de enero 2013		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	95.219.254	291.496.909	386.716.163
Costo de los serv. prest.	(80.151.873)	(30.635.845)	(110.787.718)
Resultado bruto	15.067.381	260.861.064	275.928.445
Gastos de adm. y ventas			(28.333.840)
Resultados diversos			2.451.402
Resultados financieros			(3.333.957)
Impuesto a la renta			(36.534.187)
Resultado neto			<u>210.177.863</u>

	31 de enero 2012		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	87.294.097	79.917.705	167.211.802
Costo de los serv. prest.	(70.561.971)	(15.919.997)	(86.481.968)
Resultado bruto	16.732.126	63.997.708	80.729.834
Gastos de adm. y ventas			(21.465.402)
Resultados diversos			(1.664.476)
Resultados financieros			(7.464.290)
Impuesto a la renta			(319.972)
Resultado neto			<u>49.815.694</u>

Nota 5 - Administración de riesgo financiero

Los objetivos y políticas de administración de riesgo financiero de la empresa son consistentes con los revelados en los estados financieros condensados al 30 de abril de 2012 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Nota 6 - Inversiones temporarias

El detalle de las inversiones temporarias es el siguiente:

	31 de enero 2013		30 de abril 2012	
	US\$	\$	US\$	\$
Caja de ahorro	3.207	61.384	6.826	135.107
Fondos de inversión	-	-	542.122	10.730.221
	<u>3.207</u>	<u>61.384</u>	<u>548.948</u>	<u>10.865.328</u>

Nota 7 - Créditos por Ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	31 de enero 2013	30 de abril 2012
Corriente		
Deudores simples plaza	35.826.952	22.018.362
Documentos a cobrar plaza	18.477.154	60.168.972
	<u>54.304.106</u>	<u>82.187.334</u>
Menos: Previsión para deudores incobrables	<u>(2.769.518)</u>	<u>(2.659.163)</u>
	<u>51.534.588</u>	<u>79.528.171</u>
No Corriente		
Documentos a cobrar plaza LP	-	17.860.417

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

La evolución de la previsión para deudores incobrables del período es la siguiente:

	31 de enero 2013	31 de enero 2012
Saldos al inicio	2.659.163	3.150.929
Constitución neta del período	450.000	450.000
Utilización del período	<u>(339.645)</u>	<u>(155.531)</u>
Saldos al cierre	<u>2.769.518</u>	<u>3.445.398</u>

Nota 8 - Otros Créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	<u>31 de enero 2013</u>	<u>30 de abril 2012</u>
Corriente		
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	11.425.073	11.425.073
Crédito fiscal	17.862.890	11.023.045
Diversos	12.780.121	5.494.447
	<u>42.068.084</u>	<u>27.942.565</u>
Menos: Previsión para créditos diversos incobrables	-	-
	<u>42.068.084</u>	<u>27.942.565</u>
No Corriente		
Anticipos a proveedores LP	<u>2.095.856</u>	<u>14.184.913</u>

La evolución de la previsión para créditos diversos incobrables del período es la siguiente:

	<u>31 de enero 2013</u>	<u>31 de enero 2012</u>
Saldos al inicio	-	2.000.000
Constitución neta del período	-	3.000.000
Utilización del período	-	-
Saldos al cierre	<u>-</u>	<u>5.000.000</u>

Nota 9 - Bienes de uso e intangibles

9.1 Valores de origen y sus amortizaciones

El detalle de los bienes de uso e intangibles se muestra en el Anexo.

Durante el período 1° de mayo al 31 de enero de 2013 fueron capitalizados costos por préstamos por un total de \$ 6.005.050 (\$ 0 al 31 de enero de 2012).

9.2 Amortizaciones cargadas a resultados

Las amortizaciones de bienes de uso por el período 1° de mayo al 31 de octubre de 2012, ascendieron a \$ 6.731.107 (al 31 de enero de 2012 \$ 5.809.346). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por período 1° de mayo al 31 de octubre de 2012, ascendieron a \$ 22.011.679 (al 31 de enero de 2012 \$ 21.793.452). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Nota 10 - Deudas Comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	31 de enero 2013	30 de abril 2012
Corriente		
Proveedores de plaza	28.968.502	17.196.711
	28.968.502	17.196.711

Nota 11 - Deudas Financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

		31 de enero 2013					
		Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a	Total
		Moneda de origen					
				a 1 año	3 años	3 años	
Préstamos bancarios							
Banco ITAU	U\$\$	3.383.148	Libor 180 d. + 3%	12.814.382	22.484.602	29.464.618	64.763.602
Nuevo Banco Comercial	U\$\$	3.329.194	Libor 180 d. + 3%	11.781.540	22.484.602	29.464.618	63.730.760
Banco ITAU	UI	21.280.457	4,50%	10.036.061	18.990.309	24.440.778	53.467.148
Nuevo Banco Comercial	UI	21.279.203	4,50%	10.032.910	18.990.309	24.440.778	53.463.997
Banco República	U\$\$	2.159.700	4,28%	5.267.529	10.029.649	26.045.966	41.343.144
Banco República	UI	39.536.813	4,40%	12.656.397	24.098.518	62.581.327	99.336.242
Obligación por Swap				6.135.726	-	-	6.135.726
Intereses a vencer	UI	(11.323.424)		(9.518.334)	(10.973.615)	(7.958.155)	(28.450.104)
Intereses a vencer	U\$\$	(994.575)		(8.599.399)	(5.865.165)	(4.574.602)	(19.039.166)
				50.606.812	100.239.209	183.905.328	334.751.349
		30 de abril 2012					
		Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a	Total
		Moneda de origen					
				a 1 año	3 años	3 años	
Préstamos bancarios							
Banco ITAU	U\$\$	2.651.098	Libor 180 d. + 3%	3.664.196	26.225.725	22.583.263	52.473.184
Nuevo Banco Comercial	U\$\$	2.651.098	Libor 180 d. + 3%	3.664.196	26.225.725	22.583.263	52.473.184
Banco República	U\$\$	300.000	4,28%	164.944	1.979.300	3.793.657	5.937.901
Banco República	UI	4.205.133	4,40%	291.262	3.347.821	6.416.654	10.055.737
				7.784.598	57.778.571	55.376.837	120.940.006

Con fecha 26 de octubre de 2010 se firmó el contrato de financiamiento de la ampliación con el Banco Itaú y el Nuevo Banco Comercial por US\$ 10.650.000 o su equivalente en unidades indexadas. Los bancos financiarán hasta el 66,563% del valor total de la obra. El repago del crédito se realizará en 72 cuotas iguales mensuales y consecutivas equivalentes al 1/72 a partir del mes siguiente a la apertura de la ampliación o como máximo el 28 junio de 2012. Con fecha 31 de mayo de 2012 se modificó el plazo del pago de la primera cuota como máximo al 30 de noviembre de 2012. El pago de los intereses es semestral durante el período de los desembolsos y luego mensual con cada cuota de capital.

El monto final de los vales firmados con los bancos fue US\$ 6.200.000 y UI 38.694.984 más sus respectivos intereses. A la fecha se pagaron las cuotas vencidas el 28/12/2012 y la del Nuevo Banco Comercial del 28/01/2013 mientras que el ITAÚ la debitó el 01/02/2013.

Con el Banco República la empresa obtuvo una línea de crédito por US\$ 10.000.000 (utilizable en dólares americanos y/o unidades indexadas), de los cuales se utilizó US\$ 1.800.000 y UI 32.951.922 más sus respectivos intereses. El repago se realizará en 108 cuotas mensuales iguales y consecutivas, el interés será pagadero mensualmente. El pago de las cuotas comenzó en febrero 2013.

Operaciones de swap

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

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

El valor razonable del instrumento mencionado al 31 de enero de 2013 es de \$ 6.135.726 y se incluye dentro del capítulo Deudas Financieras del estado de situación financiera condensado.

La variación del valor razonable del instrumento financiero en el período 1° de mayo al 31 de enero de 2013, ascendió a \$ 6.135.726 la cual fue imputada dentro de Resultados Financieros.

Nota 12 - Deudas Diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	31 de enero 2013	30 de abril 2012
Corriente		
Retribuciones al personal y cargas sociales	5.324.870	8.807.702
Ingresos diferidos (*)	8.968.082	194.192.622
Acreedores por construcción de bienes de uso	39.617.554	11.649.007
Acreedores fiscales	592.268	-
Otras deudas	15.113.984	33.086.789
	<u>69.616.758</u>	<u>247.736.120</u>
No corriente		
Ingresos diferidos largo plazo	<u>796.089</u>	<u>1.447.427</u>

(*) Los ingresos diferidos al 31 de enero de 2013 corresponden principalmente a contratos de arrendamiento y derechos de admisión de locales relacionados con la ampliación del centro comercial que se harán efectivos una vez finalizadas las obras y entregados los locales a sus arrendatarios, por un total de U\$S 843.027 equivalentes a \$ 16.138.065 (U\$S 10.462.773 y UI 1.570.811 equivalentes a \$ 212.293.366 al 30 de abril de 2012), menos los gastos de comercialización de los mismos.

Nota 13 - Partes Relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>31 de enero 2013</u>	<u>31 de enero 2012</u>
Comisiones por comercialización de nuevos locales (*)	19.636.347	17.521.772
	<u>19.636.347</u>	<u>17.521.772</u>

(*) De la comisión por comercialización de nuevos locales por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de enero de 2013 se incluyen \$ 11.597.908 dentro de gastos de administración y venta (\$ 0 al 31 de enero de 2012), mientras que los restantes \$ 8.038.439 corresponden a pagos por adelantado que se presentan neteados de Ingresos Diferidos dentro Deudas Diversas (\$ 17.521.772 al 31 de enero de 2012).

13.2 Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

	<u>31 de enero 2013</u>	<u>31 de enero 2012</u>
Retribuciones a corto plazo	23.482.470	20.149.391
	<u>23.482.470</u>	<u>20.149.391</u>

Nota 14 - Gasto por impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la administración de la tasa esperada promedio ponderada de impuesto a las ganancias para el año completo aplicada al resultado antes de impuesto del período intermedio. La tasa tributaria efectiva de la empresa respecto de operaciones continuas para el período de nueve meses terminado el 31 de enero de 2013 fue estimada en 14% (0% para el período de nueve meses terminado el 31 de enero de 2012).

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

Nota 15 - Patrimonio

Capital

El capital integrado al 31 de enero de 2013 asciende a \$12.816.000 y está representado por 12.816.000 acciones ordinarias al portador de \$1 cada una. Los tenedores de acciones ordinarias tienen derecho a recibir dividendos tal como se declaren oportunamente, y tienen derecho a un voto por acción.

La siguiente es la evolución de las acciones integradas:

	ene-13	ene-12
	Acciones	Acciones
	ordinarias	ordinarias
Acciones en circulación al inicio	12.816.000	12.816.000
Emisión efectivo	-	-
Emisión dividendos	-	-
Acciones en circulación al final	12.816.000	12.816.000

Dividendos

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

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

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

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

Con fecha 24 de agosto de 2012 la Asamblea General Ordinaria resolvió distribuir dividendos por US\$ 2.000.000 equivalentes a \$ 43.222.000 pagaderos US\$ 1.000.000 el 10 de setiembre de 2012 y US\$ 1.000.000 el 23 de noviembre de 2012.

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

Nota 16 - Resultado por acción

Ganancia básica y diluida por acción

El cálculo de la ganancia básica por acción al 31 de enero de 2013 está basado en el resultado neto atribuible a los accionistas y el promedio ponderado de la cantidad de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

La ganancia básica por acción al 31 de enero de 2013 asciende a \$ 16,40.

La ganancia básica por acción al 31 de enero de 2012 asciende a \$ 3,89.

La ganancia diluida por acción al 31 de enero de 2013 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 16,40.

La ganancia diluida por acción al 31 de enero de 2012 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 3,89.

Nota 17 - 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.

Según el asesor jurídico de la empresa 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 18 - Compromisos asumidos

Con fecha 23 de diciembre de 2010 se firmó con Stiler S.A. un contrato de construcción por todos los trabajos a realizarse por esta empresa o sus subcontratos, de las obras de ampliación del Complejo.

La obra se contrató por el sistema de ajuste alzado por el precio total y único de \$ 219.577.991. Este monto se ajusta de acuerdo a las fórmulas de ajuste paramétrico incluidas en la oferta de la contratista.

El monto imponible correspondiente para el cálculo de las leyes sociales (Ley 14.411) a pagar por Gralado generado por toda la mano de obra a utilizarse en el cumplimiento del contrato es de \$ 41.390.892,65. Cualquier suma superior será de cargo de Stiler S. A.. Este monto se ajusta por la variación del laudo de la Industria de la Construcción a partir del mes de mayo de 2010.

Se establecen como garantías del fiel cumplimiento del contrato una retención por un 5% del monto de cada certificado y una póliza del Banco de Seguros del Estado con cláusula de ejecución a mero requerimiento de Gralado S.A por UI 10.466.832, que a la fecha ha caducado.

El 13 de abril de 2012 se firmó un contrato complementario en donde se estableció el aumento del tope del monto imponible por los aportes al BPS que abona Gralado S.A. por un monto de US\$ 928.125. También se estableció el pago por cumplimiento en tiempo y forma de la obra la suma de US\$ 556.875 más IVA. La misma se pagará con la suma de US\$ 78.438 más IVA ya abonada el 15 de abril de 2012 y US\$ 78.438 más IVA ya abonada el 15 de mayo de 2012 y la suma de US\$ 400.000 más IVA ya abonada en dos partidas de US\$ 200.000 cada una con fecha 20 de diciembre de 2012 y 14 de enero de 2013.

Con fecha 12 de noviembre de 2010, se firmó un Convenio con la Intendencia Municipal de Montevideo por el cual cede en forma precaria y revocable el uso de la Plaza de la Democracia para uso como estacionamiento mientras no esté operativo el del Shopping. En contrapartida la empresa se obligó a realizar varias mejoras viales para mejorar la circulación en la zona, a entregar a la Intendencia Municipal de Montevideo la totalidad de la recaudación por estacionamiento en dicho espacio y a aportar la suma de US\$ 800.000 para financiar las obras destinadas a refaccionar la plaza una vez liberado el estacionamiento. Dicha suma se pagó el 20 de julio de 2012.

El 5 de diciembre se firmó el acta de recepción provisoria de la obra de ampliación con la empresa Stiler.

Si bien quedaron obras pendientes, el estado de avance de las mismas permitió una correcta apertura al público el 6 de diciembre de 2012.

Nota 19 - Resultado por siniestro

Con fecha 25 de diciembre de 2010, el centro comercial y la terminal de ómnibus sufrieron un incendio que dañó parte de sus instalaciones.

El incendio afectó 9 locales de manera directa, provocando daños significativos en los mismos. El sector cercano a éstos sufrió los deterioros derivados de la difusión del humo. El sector Terminal debajo del sector siniestrado y el sector Encomiendas también se vieron afectados. Todos los servicios de partida de buses continuaron funcionando en Terminal Tres Cruces. Por su parte los servicios de llegada a Montevideo, a partir del domingo 26 de diciembre, se realizaron en una terminal de alternativa generada en conjunto con la IMM en la Av. Federico Vidiella, frente a la Tribuna América del Estadio Centenario.

El 5 de enero de 2011 se habilitó parcialmente el nivel Shopping y también comenzaron a llegar a la terminal parte de los servicios que operaban en el estadio, los servicios Internacionales, servicios desde Buenos Aires vía Colonia y Carmelo y los servicios que usan las Rutas 1, 2 y 3.

A partir del 9 de enero se incorporaron los arribos que prestan servicios en las Rutas 4, 6, 7 y 8. Y finalmente el 12 de enero se incorporaron a la operativa de Tres Cruces los arribos de los servicios de Ruta 9 y 10 dando por finalizada la operativa en la tribuna América del Estado Centenario.

Para apoyar a los locales de la zona siniestrada, del 1 al 28 de febrero se instaló una carpa en el estacionamiento donde se realizó una promoción de liquidación de productos que tuvo un muy buen impacto en las ventas de todo el complejo.

Finalmente el 3 de mayo de 2011 se realizó la reapertura de todas las instalaciones del complejo.

Los daños causados por el incendio se encontraban cubiertos por la póliza de seguros sobre la propiedad que incluían lucro cesante.

Nota 20 - Activos afectados en garantía (cesión de activos)

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

Nota 21 - Hechos posteriores

No ocurrieron hechos significativos posteriores al cierre del período que deban ser mencionados.

—:—