



**Gralado S.A.**

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

KPMG  
28 de diciembre de 2012  
*Este informe contiene 20 páginas*



## Contenido

<b>Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios condensados</b>	<b>3</b>
<b>Estados financieros condensados</b>	
Estado de situación financiera condensado al 31 de octubre de 2012	4
Estado de resultados integrales condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de octubre de 2012	5
Estado de flujos de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de octubre de 2012	6
Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de octubre de 2012	7
Anexo 1: Cuadro de Propiedad, planta y equipo, intangibles y amortizaciones condensado por el período 1° de mayo de 2012 al 31 de octubre de 2012	8
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de octubre de 2012	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](mailto:kpmg@kpmg.com.uy)  
[http://: www.kpmg.com/Uy/es](http://www.kpmg.com/Uy/es)

## **Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios condensados**

Señores del Directorio de  
Gralado S.A.

### *Introducción*

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos los que comprenden el estado de situación financiera condensado de Gralado S.A. al 31 de octubre de 2012, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo condensados por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus notas y anexo. La dirección es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

### *Alcance de la revisión*

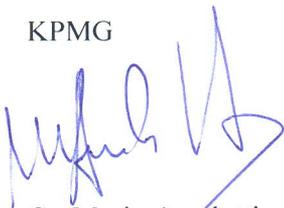
Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de estados financieros intermedios condensados consiste en hacer averiguaciones principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría y, en consecuencia, no nos faculta a obtener seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### *Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros intermedios condensados al 31 de octubre de 2012 adjuntos, no están preparados en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*.

Montevideo, 28 de diciembre de 2012

KPMG



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



**Estado de situación financiera condensado al 31 de octubre de 2012****En Pesos Uruguayos**

	<u>Nota</u>	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>30 de abril 2012</u>	<u>1° de mayo 2011</u>
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Disponibilidades		24.490.536	49.248.137	29.092.945
Inversiones temporarias	6	63.830	10.865.328	10.601.702
Créditos por ventas	7	93.825.464	79.528.171	93.421.002
Otros créditos	8	26.272.056	27.942.565	57.762.022
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>144.651.886</u>	<u>167.584.201</u>	<u>190.877.671</u>
<b>Activo No Corriente</b>				
Propiedad, planta y equipo (Anexo 1)		677.347.460	430.532.072	226.173.329
Intangibles (Anexo 1)		345.215.904	355.629.198	378.655.227
Otros créditos a largo plazo	8	12.004.225	14.184.913	-
Créditos por ventas a largo plazo	7	8.200.732	17.860.417	37.806.533
<b>Total Activo No Corriente</b>		<u>1.042.768.321</u>	<u>818.206.600</u>	<u>642.635.089</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>1.187.420.207</u>	<u>985.790.801</u>	<u>833.512.760</u>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Deudas comerciales	10	34.508.655	17.196.711	17.682.951
Deudas financieras	11	47.663.789	7.784.598	-
Deudas diversas	12	175.692.328	247.736.120	33.152.607
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>257.864.772</u>	<u>272.717.429</u>	<u>50.835.558</u>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Deudas financieras	11	225.081.099	113.155.408	15.171.336
Deudas diversas a largo plazo	12	1.013.202	1.447.427	141.480.511
Pasivo por impuesto diferido		143.927.576	120.293.936	129.834.035
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<u>370.021.877</u>	<u>234.896.771</u>	<u>286.485.882</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>627.886.649</u>	<u>507.614.200</u>	<u>337.321.440</u>
<b>PATRIMONIO</b>				
Aportes de propietarios	15	156.317.920	156.317.920	156.317.920
Ganancias retenidas	15	403.215.638	321.858.681	339.873.400
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>559.533.558</u>	<u>478.176.601</u>	<u>496.191.320</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>1.187.420.207</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 octubre de 2012

### En Pesos Uruguayos

	<u>Nota</u>	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>31 de octubre 2011</u>
<b>Ingresos Operativos</b>			
Arrendamientos y otros		114.604.958	105.563.607
Ingresos por concesiones de locales		<u>148.570.134</u>	<u>-</u>
<b>Ingresos Operativos Netos</b>		263.175.092	105.563.607
<b>Costo de los Servicios Prestados</b>		<u>(64.167.621)</u>	<u>(56.042.177)</u>
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<u>199.007.471</u>	<u>49.521.430</u>
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>			
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(8.552.659)	(6.667.004)
IVA costos		(844.458)	(3.202.821)
Formación de provisiones		(300.000)	(3.300.000)
Comisiones		(11.597.908)	-
Diversos		<u>(1.179.232)</u>	<u>(2.483.017)</u>
		<u>(22.474.257)</u>	<u>(15.652.842)</u>
<b>Otros Resultados Operativos</b>			
Gastos comunes y de promoción		(29.436.529)	(26.438.353)
Recuperación gastos comunes y promoción		29.405.931	26.438.353
Pérdida por siniestro	19	-	(27.980.880)
Compensación por siniestro	19	-	24.025.190
Otros egresos		(989.248)	(1.008.498)
Otros ingresos		<u>2.678.680</u>	<u>1.697.627</u>
		<u>1.658.834</u>	<u>(3.266.561)</u>
<b>Resultado Operativo</b>		<u>178.192.048</u>	<u>30.602.027</u>
<b>Resultados Financieros</b>			
Intereses ganados y otros ingresos financieros		763.344	53.894
Intereses perdidos y gastos financieros		(6.341.367)	(2.183.568)
Diferencia de cambio		<u>869.057</u>	<u>(3.283.476)</u>
		<u>(4.708.966)</u>	<u>(5.413.150)</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	14	<u>(27.263.125)</u>	<u>40.387</u>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<u>146.219.957</u>	<u>25.229.264</u>
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<u>146.219.957</u>	<u>25.229.264</u>
<b>Ganancia básica por acción</b>	16	<u>11,41</u>	<u>1,97</u>
<b>Ganancia diluida por acción</b>	16	<u>11,41</u>	<u>1,97</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 octubre de 2012

### En Pesos Uruguayos

	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>31 de octubre 2011</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del período	146.219.957	25.229.264
Ajustes por:		
Impuesto a la renta	27.263.125	(40.387)
Amortización de propiedad, planta y equipo	4.843.446	3.982.435
Amortización de intangibles	14.687.621	14.606.451
Intereses perdidos y gastos financieros	6.341.367	2.183.568
Formación de provisiones	300.000	3.300.000
Intereses ganados y otros ingresos financieros	(763.344)	(53.894)
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>	<u>198.892.172</u>	<u>49.207.437</u>
(Aumento) / Disminución de créditos comerciales	(4.937.608)	19.374.560
(Aumento) / Disminución de otros créditos	3.851.197	(3.987.963)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas	(77.195.739)	21.575.110
Efectivo generado por / (usado en) operaciones	<u>120.610.022</u>	<u>86.169.144</u>
Impuestos a la renta pagado	(1.505.819)	(1.632.407)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de operación</b>	<u>119.104.203</u>	<u>84.536.737</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedad, planta, equipo e intangibles	(255.933.161)	(72.185.270)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados	763.344	53.894
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de inversión</b>	<u>(255.169.817)</u>	<u>(72.131.376)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Aumento / (Disminución) de deudas financieras	145.669.156	42.391.422
Intereses y gastos financieros pagados	(205.641)	(2.183.568)
Distribución de dividendos	(44.957.000)	(55.809.000)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiación</b>	<u>100.506.515</u>	<u>(15.601.146)</u>
<b>Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes</b>	(35.559.099)	(3.195.785)
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>	<u>60.113.465</u>	<u>40.988.540</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (Nota 3.2)</b>	<u><u>24.554.366</u></u>	<u><u>37.792.755</u></u>

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 octubre de 2012

### En Pesos Uruguayos

	Capital integrado	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO INICIAL</b>						
<b>Aportes de propietarios</b>						
Acciones en circulación	12.816.000	-	-	-	-	12.816.000
Primas de emisión	-	7.682.259	-	-	-	7.682.259
<b>Ganancias retenidas</b>						
Reserva legal	-	-	-	2.563.200	-	2.563.200
Resultados no asignados	-	-	-	-	(12.516.490)	(12.516.490)
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
<b>Saldo al 1 de mayo de 2011</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>327.872.462</b>	<b>496.191.320</b>
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(74.716.000)	(74.716.000)
Resultado del período	-	-	-	-	25.229.264	25.229.264
<b>Saldo al 31 de octubre de 2011</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>278.385.726</b>	<b>446.704.584</b>
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(19.705.000)	(19.705.000)
Resultado del período	-	-	-	-	51.177.017	51.177.017
<b>Saldo al 30 de abril de 2012</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>309.857.743</b>	<b>478.176.601</b>
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(64.863.000)	(64.863.000)
Resultado del período	-	-	-	-	146.219.957	146.219.957
<b>SUBTOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81.356.957</b>	<b>81.356.957</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	-	-	-	-	50.825.748	50.825.748
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
<b>Saldo al 31 de octubre de 2012</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>391.214.700</b>	<b>559.533.558</b>

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 octubre de 2012

En Pesos Uruguayos

	Costo			Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 31 de octubre 2012	Valor neto al 30 de abril 2012	
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Amortización			Saldos finales
<b>Propiedad, planta y equipo</b>										
Centro Comercial	256.427.090	-	-	256.427.090	89.174.201	-	2.564.271	91.738.472	164.688.618	167.252.889
Muebles y Útiles	17.668.166	91.841	-	17.760.007	16.922.197	-	748.355	17.670.552	89.455	745.969
Equipos de Computación	5.839.711	155.185	-	5.994.896	5.481.537	-	366.736	5.848.273	146.623	358.174
Mejoras	23.230.935	317.114	-	23.548.049	13.765.672	-	1.164.084	14.929.756	8.618.293	9.465.263
Obras en curso - Centro Comercial	252.709.777	251.094.694	-	503.804.471	-	-	-	-	503.804.471	252.709.777
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>555.875.679</b>	<b>251.658.834</b>	<b>-</b>	<b>807.534.513</b>	<b>125.343.607</b>	<b>-</b>	<b>4.843.446</b>	<b>130.187.053</b>	<b>677.347.460</b>	<b>430.532.072</b>
<b>Intangibles</b>										
Terminal de Ómnibus	796.661.585	-	-	796.661.585	461.342.135	-	13.264.415	474.606.550	322.055.035	335.319.450
Obras en curso - Terminal de Ómnibus	10.954.421	2.357.530	-	13.311.951	-	-	-	-	13.311.951	10.954.421
Mejoras	24.801.421	1.788.162	-	26.589.583	15.578.006	-	1.285.374	16.863.380	9.726.203	9.223.415
Software	3.812.764	128.635	-	3.941.399	3.680.852	-	137.832	3.818.684	122.715	131.912
<b>Total intangibles</b>	<b>836.230.191</b>	<b>4.274.327</b>	<b>-</b>	<b>840.504.518</b>	<b>480.600.993</b>	<b>-</b>	<b>14.687.621</b>	<b>495.288.614</b>	<b>345.215.904</b>	<b>355.629.198</b>

## **Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de octubre de 2012**

### **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 tendrá un adicional del 13,27% que será exigible a partir de la inauguración de la ampliación.

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.

#### **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 diciembre de 2012.

## **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 octubre de 2012, 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 octubre 2012	31 de octubre 2011	31 de octubre 2012	30 de abril 2012
Dólar estadounidense	20,419	19,259	19,906	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 octubre 2012	31 de octubre 2011
Disponibilidades	24.490.536	27.536.346
Inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses	63.830	10.256.409
	<u>24.554.366</u>	<u>37.792.755</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 octubre 2012		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	60.779.042	202.396.050	263.175.092
Costo de los serv. prest.	(50.686.713)	(13.480.908)	(64.167.621)
<b>Resultado bruto</b>	10.092.329	188.915.142	199.007.471
Gastos de adm. y ventas			(22.474.257)
Resultados diversos			1.658.834
Resultados financieros			(4.708.966)
Impuesto a la renta			(27.263.125)
<b>Resultado neto</b>			<b>146.219.957</b>

	31 de octubre 2011		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	55.475.000	50.088.607	105.563.607
Costo de los serv. prest.	(46.406.840)	(9.635.337)	(56.042.177)
<b>Resultado bruto</b>	9.068.160	40.453.270	49.521.430
Gastos de adm. y ventas			(15.652.842)
Resultados diversos			(3.266.561)
Resultados financieros			(5.413.150)
Impuesto a la renta			40.387
<b>Resultado neto</b>			<b>25.229.264</b>

## 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 octubre 2012		30 de abril 2012	
	US\$	\$	US\$	\$
Caja de ahorro	3.207	63.830	6.826	135.107
Fondos de inversión	-	-	542.122	10.730.221
	3.207	63.830	548.948	10.865.328

## Nota 7 - Créditos por Ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>30 de abril 2012</u>
<b>Corriente</b>		
Deudores simples plaza	49.950.893	22.018.362
Documentos a cobrar plaza	46.494.089	60.168.972
	<u>96.444.982</u>	<u>82.187.334</u>
Menos: Previsión para deudores incobrables	<u>(2.619.518)</u>	<u>(2.659.163)</u>
	<u>93.825.464</u>	<u>79.528.171</u>
<b>No Corriente</b>		
Documentos a cobrar plaza LP	<u>8.200.732</u>	<u>17.860.417</u>

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

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

	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>31 de octubre 2011</u>
Saldos al inicio	2.659.163	2.995.399
Constitución neta del período	300.000	300.000
Utilización del período	<u>(339.645)</u>	<u>-</u>
Saldos al cierre	<u>2.619.518</u>	<u>3.295.399</u>

## Nota 8 - Otros Créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>30 de abril 2012</u>
<b>Corriente</b>		
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	11.425.073	11.425.073
Crédito fiscal	-	11.023.045
Diversos	14.846.983	5.494.447
	<u>26.272.056</u>	<u>27.942.565</u>
Menos: Previsión para créditos diversos incobrables	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>26.272.056</u>	<u>27.942.565</u>
<b>No Corriente</b>		
Anticipos a proveedores LP	<u>12.004.225</u>	<u>14.184.913</u>

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

	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>31 de octubre 2011</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 octubre de 2012 fueron capitalizados costos por préstamos por un total de \$ 4.593.462 (\$ 0 al 31 de octubre de 2011).

### 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 \$ 4.843.446 (al 31 de octubre de 2011 \$ 3.982.435). 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 \$ 14.687.621 (al 31 de octubre de 2011 \$ 14.606.451). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

## Nota 10 - Deudas Comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	<u>31 de octubre 2012</u>	<u>30 de abril 2012</u>
<b>Corriente</b>		
Proveedores de plaza	34.508.655	17.196.711
	<u>34.508.655</u>	<u>17.196.711</u>

## Nota 11 - Deudas Financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

		<u>31 de octubre 2012</u>					
		<u>Importe total</u>	<u>Tasa</u>	<u>Menor</u>	<u>1 año a</u>	<u>Mayor a</u>	<u>Total</u>
		<u>Moneda de origen</u>		<u>a 1 año</u>	<u>3 años</u>	<u>3 años</u>	
<b>Préstamos bancarios</b>							
Banco ITAU	U\$S	3.100.000	Libor 180 d. + 3%	10.306.837	30.854.300	20.569.531	61.730.668
Nuevo Banco Comercial	U\$S	3.100.000	Libor 180 d. + 3%	10.295.189	30.854.300	20.569.531	61.719.020
Banco ITAU	UI	17.963.787	4,50%	7.454.527	22.326.293	14.884.195	44.665.015
Nuevo Banco Comercial	UI	17.963.787	4,50%	7.454.527	22.326.293	14.884.195	44.665.015
Banco República	U\$S	300.000	4,28%	665.800	1.990.600	3.317.667	5.974.067
Banco República	UI	8.600.000	4,40%	2.413.383	7.125.673	11.876.122	21.415.178
Banco República	UI	10.636.922	4,18%	2.937.800	8.813.400	14.688.999	26.440.199
Obligación por Swap				6.135.726	-	-	6.135.726
				<u>47.663.789</u>	<u>124.290.859</u>	<u>100.790.240</u>	<u>272.744.888</u>

		30 de abril 2012					
		Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a	Total
		Moneda de origen		a 1 año	3 años	3 años	
<b>Préstamos bancarios</b>							
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 será semestral durante el período de los desembolsos y luego mensual con cada cuota de capital.

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 negoció que sólo se utilizarán US\$ 6.000.000 y el repago se realizará en 108 cuotas mensuales iguales y consecutivas, el interés será pagadero mensualmente.

#### *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 octubre de 2012 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 octubre de 2012, 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:

	<u>31 de octubre</u> <u>2012</u>	<u>30 de abril</u> <u>2012</u>
<b>Corriente</b>		
Retribuciones al personal y cargas sociales	11.911.470	8.807.702
Ingresos diferidos (*)	58.312.703	194.192.622
Acreedores por construcción de bienes de uso	30.385.408	11.649.007
Acreedores fiscales	14.823.422	-
Dividendos a pagar	19.906.000	-
Otras deudas	40.353.325	33.086.789
	<u>175.692.328</u>	<u>247.736.120</u>
<b>No corriente</b>		
Ingresos diferidos largo plazo	<u>1.013.202</u>	<u>1.447.427</u>

(\*) Los ingresos diferidos al 31 de octubre de 2012 corresponden principalmente a contratos de arrendamiento y derechos de admisión de locales relacionados con la ampliación del centro comercial que se harán efectivos una vez finalizadas las obras y entregados los locales a sus arrendatarios, por un total de U\$S 3.289.595 equivalentes a \$ 65.482.687 (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 octubre</u> <u>2012</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2011</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 al 31 de octubre de 2012 se incluyen \$ 11.597.908 dentro de gastos de administración y venta (\$ 0 al 31 de octubre de 2011), 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 octubre de 2011).

Adicionalmente, dentro de Deudas Diversas se incluyen dividendos a pagar por \$ 19.906.000 (\$ 0 al 30 de abril de 2012).

### 13.2 Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

	<u>31 de octubre</u> <u>2012</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2011</u>
Retribuciones a corto plazo	16.984.943	10.557.538
	<u>16.984.943</u>	<u>10.557.538</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 seis meses terminado el 31 de octubre de 2012 fue estimada en 14% (0% para el período de seis meses terminado el 31 de octubre de 2011).

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 octubre de 2012 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>oct-12</b>	<b>oct-11</b>
	<b>Acciones ordinarias</b>	<b>Acciones 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

### 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 octubre de 2012 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 octubre de 2012 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 octubre de 2012 asciende a \$ 11,41.

La ganancia básica por acción al 31 de octubre de 2011 asciende a \$ 1,97.

La ganancia diluida por acción al 31 de octubre de 2012 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 11,41.

La ganancia diluida por acción al 31 de octubre de 2011 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 1,97.

## 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 con vencimiento 26 de mayo de 2012.

El 13 de abril de 2012 se firmó un contrato complementario en donde se establecen 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 establece 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 el día de la apertura al público o la recepción provisoria de obra, lo que ocurra primero. En el caso de que el contratista no cumpla con el plazo pactado esta suma quedará privada de todo efecto.

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.

## **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 incluye 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**

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.

—·—