



Ef

Nº 588147



ESC. MARIANA ABO ZUMARAN - 08338/7

GRALADO SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTA N°43 ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS. En Montevideo, el 23 de junio de 2010, siendo las 09:00 hs, se reúne en primera convocatoria en el local de la calle Bvar. Artigas 1825 – Sala de Capacitación, los Accionistas de la sociedad que se detallan en el libro debidamente certificado “Registro de Inscripción de Accionistas”, a los folios N°6 y N°7.

Se deja constancia que se realizó la presentación ante Auditoría Interna de la Nación, concurriendo sus inspectores.

Estando presentes accionistas tenedores de acciones por valor nominal de \$ 9.401.636 que representa el 73,36 % del capital social, se registraron 21 accionistas representados de la forma que se detalla: 11 por sí, 9 por poder, 1 por representante legal.

Los mandatarios que comparecen no están comprendidos en las prohibiciones del Art. 351 de la Ley 16.060.

Se da por iniciada la Asamblea y se pone a consideración el siguiente:

ORDEN DEL DIA**1) Designación de Presidente y Secretario de la Asamblea.**

Se resuelve designar como Presidente al Cr. Carlos A. Lecueder y como Secretario a la Sra. Mónica Sánchez.

Se aprueba por unanimidad.

2) Consideración de la obra de ampliación, estimación de la inversión, ingresos asociados y honorarios profesionales asociados.

Puesto a consideración este punto del orden del día, El Presidente Carlos A. Lecueder hace una presentación de las obras a realizar, con detalle minucioso de planos, áreas a construirse en la Terminal, Estacionamientos, Shopping y Obras Complementarias. Realiza, a su vez, una exposición relativa a las diversas secuencias vinculadas con la Obra, incluyendo los permisos solicitados y el estado actual del proceso. Señala, a su vez, que fueron convocadas 5 empresas para la licitación correspondiente para determinar los precios finales de la obra, expresando cual es el valor total de la inversión, incluidos los honorarios profesionales devengados y a devengarse.

El Presidente informa sobre el valor total de la inversión estimada, la cual asciende a la suma de US\$ 16.709.409. De este monto deberán deducirse los ingresos asociados con la firma de los contratos por DERECHOS de ADMISION y los beneficios fiscales concedidos a GRALADO, los que logran un abatimiento de interés para la inversión. El monto de la inversión y los derechos de admisión junto a los ingresos por arrendamiento, gastos asociados, deducción de impuestos y cancelación del endeudamiento es reflejado en una proyección de flujo de fondos. Se hace hincapié que los valores considerados en dicha proyección refieren a un escenario conservador.

Finalmente el Presidente analiza y plantea aspectos relativos a las alternativas posibles para su financiamiento, tal como más adelante se expresa.

El Vicepresidente del Directorio Dr Luis Muxí, informa a la Asamblea respecto de las nuevas exigencias contenidas en la ley de Valores número 18.627, en relación con la contratación de Directores para el desarrollo de determinadas tareas y la fijación de su remuneración, las que requieren el voto conforme de accionistas, que representen el 60% del capital Social o de los accionistas presentes en sala según sea el caso, todo conforme con lo establecido en los art. 83 y 84 de la Ley 18.627. En tal sentido menciona que, al igual que cuando al inicio del negocio se construyó y comercializó el proyecto de Tres Cruces, el Estudio Luis E Lecueder realizó la administración de la obra y Comershop realizó la comercialización de los locales y que ambos están integrados por el Sr Carlos A Lecueder, que a su vez es el Presidente de la sociedad y accionista de la misma. Por lo tanto corresponde que la Asamblea expresamente autorice su contratación con Gralado SA y apruebe la forma, porcentaje y sistema de pago de sus retribuciones asociadas. Se destaca que los porcentajes sugeridos a la Asamblea, corresponden a valores corrientes del mercado y son iguales a los aplicados por Gralado SA desde su primera obra en 1991. Asimismo presenta documentación que demuestra que se trata de las mismas remuneraciones percibidas en otros proyectos de plaza.

Puesto a consideración, la Asamblea por unanimidad, resuelve:

- a) Aprobar toda la documentación presentada a la Asamblea por el Directorio.
- b) Aprobar las obras de ampliación de la Terminal y Shopping Tres Cruces conforme a los proyectos y planos presentados, así como el valor total del costo estimado a la fecha.
- c) Aprobar que el Estudio Luis E. Lecueder lleve a cabo las tareas de Administración de la Obra, fijando su retribución en el 4% del valor de la misma más el IVA.
- d) Aprobar que el Estudio Gómez Platero desarrolle el anteproyecto, proyecto y la dirección de la obra, fijándose su retribución en el 8% del valor de la misma más el IVA.
- e) Aprobar que la comercialización sea llevada a cabo por Comershop fijándose la remuneración en el 5% del derecho de admisión de cada contrato firmado más un mes de arrendamiento mínimo.

3) Consideración de la financiación de la misma.

El Presidente abunda en consideraciones relativas al financiamiento. En ese sentido destaca que tres bancos de plaza han manifestado su firme intención de colaborar en el financiamiento, uno de los cuales ha presentado oferta en firme y plantea a la Asamblea apruebe las condiciones generales de financiamiento, como base para la actuación del Directorio. El mismo determina que, en todo caso, la Empresa salvo circunstancias imprevistas, realice las obras sin afectar el normal pago de los dividendos.

Puesto a consideración, la Asamblea por unanimidad resuelve autorizar al Directorio para que incurra en un endeudamiento, con un máximo de u\$s 10.650.000, cuyo único destino sea el financiamiento de las obras de ampliación y que las condiciones del mismo sean, como máximo:

- a) Tasa Libor más 3.25% anual más impuestos, revisable semestralmente, con un mínimo de 4,5% más impuestos.
- b) Cesión en garantía de los contratos de arrendamiento de la ampliación, con un mínimo del 120% del valor de la cuota a pagar, con desembolsos conforme a las necesidades de la obra.
- c) Aceptar la limitación al pago de dividendos de Gralado S.A., en los siguientes casos:
 - que la sociedad se encuentre atrasada en el pago de las cuotas al Banco.
 - que la relación Deuda Financiera sobre EBITDA sea menor a 2.30 durante los años 2011 y 2012



Ef

Nº 588148



ESC. MARIANA ABO ZUMARAN - 08338/7

- y menor a 2.00 a partir del 2013.
- que la relación Generación de Caja sobre Servicio de Deuda sea mayor a 1.00 durante los años 2011 y 2012 y mayor a 1.50 a partir del 2013.
 - que el Patrimonio líquido mínimo sea de U\$S 20.000.000 durante la vigencia de la operación.
 - que la calificación del BCU no sea peor a 2A o su equivalente en monto de provisiones si dicha escala varia en el futuro.

También se resuelve autorizar que el Directorio de la sociedad pueda cambiar la moneda de la financiación, realizándola en UI.

Lo establecido deberá entenderse como una situación de máxima obligación para la compañía. El Directorio podrá pactar mejores condiciones a las señaladas.

4) Designación de los Accionistas que firmarán el Acta.

Se resuelve que el accionista que firmará el Acta aprobando lo resuelto será el Arq. Vicente Puime.

Se aprueba por unanimidad.

No habiendo más asuntos que tratar, una vez aprobada y suscrita la presente, se levanta la sesión.

Cr. Carlos A. Lecueder

Sra. Monica Sanchez

Arq. Vicente Puime

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE las fotocopias que preceden con el original del mismo tenor, que tuve a la vista. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante cualquier autoridad pública y/o privada extendiendo el presente en los sellados notariales serie Ef números 588147 y 588148 que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el veintitrés de junio de dos mil diez.

M

Mariana Abo Zumarán

MARIANA ABO ZUMARAN
ESCRIBANA

Arancel
Mon 216
Mont 40,10
M. Abo

