



Gralado S.A.

**Informe dirigido al Directorio referente
a la Auditoría de los Estados Financieros
expresados en Pesos Uruguayos por el ejercicio
anual terminado el 30 de abril de 2013**

KPMG
2 de agosto de 2013
Este informe contiene 31 páginas

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de situación financiera al 30 de abril de 2013	5
Estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013	6
Estado de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013	7
Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013	8
Anexo: Cuadro de propiedad, planta y equipo, intangibles y amortizaciones por el ejercicio anual terminado el 30 de abril de 2013	9
Notas a los estados financieros al 30 de abril de 2013	10

— · —



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)

Dictamen de los Auditores Independientes

Señores del Directorio de
GRALADO S.A.

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

Responsabilidad de la Dirección sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

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

Montevideo, 2 de agosto de 2013

KPMG



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



Estado de situación financiera al 30 de abril de 2013

En Pesos Uruguayos

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

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

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

En Pesos Uruguayos

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

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

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

En Pesos Uruguayos

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

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

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

En Pesos Uruguayos

	Capital integrado	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
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 18)	-	-	-	-	(94.421.000)	(94.421.000)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	76.406.281	76.406.281
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 18)	-	-	-	-	(83.924.000)	(83.924.000)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	229.064.757	229.064.757
SUBTOTAL	-	-	-	-	145.140.757	145.140.757
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	-	-	-	-	114.609.548	114.609.548
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
Saldo al 30 de abril de 2013	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	454.998.500	623.317.358

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

ANEXO

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

En Pesos Uruguayos

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

Notas a los estados financieros al 30 de abril de 2013

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

Naturaleza jurídica: Sociedad Anónima abierta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.2 Bases de medición

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

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

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

2.5 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros requiere por parte de la Dirección de la empresa la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas contables que afectan a los importes de activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección de la empresa se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de abril de 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se reconocen en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registran en forma prospectiva.

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

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas

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

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

3.1 Moneda extranjera

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

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

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

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

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

3.2 Instrumentos financieros

Instrumentos financieros derivados

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

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

Instrumentos financieros no derivados

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

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

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

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

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

Capital social

Acciones comunes

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

3.3 Deterioro

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

Activos no financieros

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

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

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

Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas en ejercicios anteriores se analizan en cada fecha de cierre de ejercicio en busca de indicios de que la pérdida sea menor o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se revierte si ha habido un cambio en las estimaciones empleadas para

determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro de valor se revierte sólo en la medida que el importe en libros del activo no exceda el importe en libros que habría resultado, neto de amortización, si no se hubiese reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor.

3.4 Propiedad, plata y equipo e intangibles

Reconocimiento y medición

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

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

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

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

- la concedente controla o regula que servicios deberá prestar el concesionario con la infraestructura, a quién debe prestárselos y a qué precio;
- la concedente controla, bien en calidad de propietario, beneficiario efectivo o de otro modo, cualquier derecho residual significativo sobre la infraestructura al final del plazo del acuerdo.

De acuerdo a lo establecido por la interpretación el concesionario reconoce un activo intangible en la extensión en que recibe un derecho a cobrar a los usuarios del servicio público por el uso de la infraestructura.

Gastos posteriores

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

Amortizaciones

Las amortizaciones son cargadas a resultados utilizando porcentajes fijos sobre los valores antes referidos, calculados según la vida útil estimada para cada categoría, a partir del mes siguiente a su incorporación.

La Terminal de Ómnibus de Montevideo y Servicios Complementarios, y el Centro Comercial se amortizan de acuerdo con el período desde que se encuentran disponibles para su uso hasta el final del período de concesión (año 2024 para la Terminal de Ómnibus y año 2044 para el Centro Comercial).

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

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

3.5 Impuesto a la Renta

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

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

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

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

3.6 Determinación del resultado del ejercicio

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

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

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

Los resultados financieros incluyen diferencias de cambio e intereses perdidos por préstamos.

El resultado por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.5.

3.7 Definición de Fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivos se definió fondos como disponibilidades más inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses.

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

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

Nota 4 - Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

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

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros* (2009 o 2010), es de esperar que impacte en la clasificación y medición de los activos financieros para ejercicios anuales que comienzan a partir del 1° de enero de 2015.
- NIIF 13 *Medición del valor razonable*, es de esperar que impacte en revelaciones adicionales y debe ser aplicada en forma prospectiva para ejercicios anuales que comienzan a partir del 1° de enero de 2013.

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

Nota 5 - Información financiera por segmentos de operación

Un segmento es un componente distinguible de la empresa GRALADO S.A. dedicado a prestar servicios dentro de un ambiente económico específico, que está sujeto a riesgos y beneficios diferentes de los correspondientes a otros segmentos.

La información por segmentos para GRALADO S.A. es presentada en relación a los segmentos por producto o servicios.

Los activos, pasivos y resultados de los segmentos incluyen los saldos y transacciones directamente atribuibles a éstos, así como aquellos que pueden ser distribuidos sobre una base razonable. Los saldos y transacciones no distribuidos comprenden principalmente activos y pasivos que no pueden ser directamente atribuibles a los segmentos.

La presentación de la información por segmentos de servicios está basada en los diferentes tipos de servicios que la empresa presta, básicamente servicios de Terminal de Ómnibus y de Centro Comercial según se expone a continuación:

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

Nota 6 - Administración de riesgo financiero

6.1 General

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

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

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

Las políticas de administración de riesgo de la empresa son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la empresa, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la empresa. La empresa, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

6.2 Riesgo de crédito

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

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

6.3 Riesgo de liquidez

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

6.4 Riesgo de mercado

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

Riesgo de precios

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

Nota 7 - Inversiones Temporarias

El detalle de las inversiones temporarias es el siguiente:

	30 de abril 2013		30 de abril 2012	
	US\$	\$	US\$	\$
Caja de ahorro	-	-	6.826	135.107
Fondos y acciones	3.207	60.749	542.122	10.730.221
	3.207	60.749	548.948	10.865.328

Nota 8 - Créditos por Ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Corto plazo		
Deudores simples plaza	38.381.619	22.018.362
Documentos a cobrar plaza	18.128.206	60.168.972
	56.509.825	82.187.334
Menos: Previsión para deudores incobrables	(1.359.518)	(2.659.163)
	55.150.307	79.528.171
Largo plazo		
Documentos a cobrar plaza LP	1.137.099	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 ejercicio es la siguiente:

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

Nota 9 - Otros Créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

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

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

	<u>30 de abril 2013</u>	<u>30 de abril 2012</u>
Saldos al inicio	-	2.000.000
Constitución neta del ejercicio	1.560.000	-
Utilización del ejercicio	-	(2.000.000)
Saldos al cierre	<u>1.560.000</u>	<u>-</u>

Nota 10 - Propiedad, planta y equipo e intangibles

10.1 Valores de origen y sus amortizaciones

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

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

10.2 Amortizaciones cargadas a resultados

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

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

Nota 11 - Deudas Comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	30 de abril 2013	30 de abril 2012
Corto plazo		
Proveedores de plaza	22.084.590	17.196.711
	22.084.590	17.196.711

Nota 12 - Deudas Financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

		30 de abril					
		Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a	Total
	Moneda de origen			a 1 año	3 años	3 años	
Préstamos bancarios							
Banco ITAU	UI	20.267.970	4,50%	10.277.905	19.440.903	22.911.032	52.629.840
Banco ITAU	US\$	3.164.303	Libor 180 d. + 3%	11.507.572	22.001.643	26.438.486	59.947.701
Nuevo Banco Comercial	UI	20.267.970	4,50%	10.277.905	19.440.903	22.911.032	52.629.840
Nuevo Banco Comercial	US\$	3.164.303	Libor 180 d. + 3%	11.507.572	22.001.643	26.438.486	59.947.701
Banco República	UI	38.262.368	4,40% - 4,175%	12.975.964	24.696.957	61.682.986	99.355.909
Banco República	US\$	2.090.084	4,28%	5.171.360	14.513.765	19.911.517	39.596.641
Obligación por Swap	US\$	264.326		5.007.656	-	-	5.007.656
Intereses a vencer	UI	(10.753.885)		(7.277.867)	(11.070.950)	(9.575.796)	(27.924.612)
Intereses a vencer	US\$	(899.245)		(4.821.010)	(7.997.063)	(4.218.123)	(17.036.197)
				54.627.057	103.027.801	166.499.621	324.154.479
		30 de abril 2012					
	Moneda de origen	Importe total	Tasa	Menor	1 año a	Mayor a	Total
				a 1 año	3 años	3 años	
Préstamos bancarios							
Banco ITAU	US\$	2.651.098	Libor 180 d. + 3%	3.664.196	26.225.725	22.583.263	52.473.184
Nuevo Banco Comercial	US\$	2.651.098	Libor 180 d. + 3%	3.664.196	26.225.725	22.583.263	52.473.184
Banco República	US\$	300.000	4,28%	164.944	1.979.300	3.793.657	5.937.901
Banco República	UI	4.205.133	4,40% - 4,175%	291.262	3.347.821	6.416.654	10.055.737
				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. En dicho contrato se establecía que el repago del crédito se realizaría en 72 cuotas iguales mensuales y consecutivas equivalentes al 1/72 a partir del mes siguiente a la apertura de la ampliación o como máximo el 28 junio de 2012. Con fecha 31 de mayo de 2012 se modificó el plazo del pago de la primera cuota como máximo al 30 de noviembre de 2012. El pago de los intereses es semestral durante el período de los desembolsos y luego mensual con cada cuota de capital.

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

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

Operaciones de swap

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

Dicha operación fue pactada por un plazo total de 72 meses, desde el 30 de julio de 2012 y un valor nominal 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 a la institución es la tasa de interés LIBOR-BBA en dólares a seis meses.

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

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

Nota 13 - Deudas Diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

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

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

Nota 14 - Gastos del Personal

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

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

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

Nota 15 - Impuesto a la renta

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

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

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

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

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

15.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

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

	30 de abril 2013		
	Activo	Pasivo	Neto
Deudores incobrables	(408.623)	-	(408.623)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	-	110.189.794	110.189.794
Derechos por concesión de locales a devengar	-	48.901.767	48.901.767
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	(408.623)	159.091.561	158.682.938

	30 de abril 2012		
	Activo	Pasivo	Neto
Deudores incobrables	(343.534)	-	(343.534)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	-	119.782.524	119.782.524
Derechos por concesión de locales a devengar	-	854.946	854.946
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	(343.534)	120.637.470	120.293.936

15.4 Movimiento de las diferencias temporarias

	Saldos a	Reconocido en		Saldos a
	Abr-12	Patrimonio	Resultados	Abr-13
Deudores incobrables	(343.534)	-	(65.089)	(408.623)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	119.782.524	-	(9.592.730)	110.189.794
Derechos por concesión de locales a devengar	854.946	-	48.046.821	48.901.767
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	120.293.936	-	38.389.002	158.682.938

	Saldos a	Reconocido en		Saldos a
	Abr-11	Patrimonio	Resultados	Abr-12
Deudores incobrables	(498.646)	-	155.112	(343.534)
Propiedad, planta y equipo e intangibles	129.195.997	-	(9.413.473)	119.782.524
Derechos por concesión de locales a devengar	1.136.684	-	(281.738)	854.946
(Activo) / Pasivo neto por impuesto diferido	129.834.035	-	(9.540.099)	120.293.936

Nota 16 - Instrumentos financieros

16.1 Riesgo de crédito

Exposición al riesgo de crédito

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

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

Antigüedad de saldos de créditos por ventas

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

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

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

16.2 Riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de instrumentos financieros pasivos:

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

16.3 Riesgo de mercado

Riesgo de moneda

Exposición al riesgo de moneda

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

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

	30 de abril 2013		30 de abril 2012	
	US\$	Total equiv. \$	US\$	Total equiv. \$
Activo Corriente				
Disponibilidades	27.982	530.119	2.132.893	42.216.351
Inversiones temporarias	3.207	60.757	548.948	10.865.328
Créditos por ventas	961.141	18.208.816	2.500.800	49.498.334
Otros créditos	143.869	2.725.598	52.599	1.041.092
	<u>1.136.199</u>	<u>21.525.290</u>	<u>5.235.240</u>	<u>103.621.105</u>
Activo no corriente				
Créditos por ventas a largo plazo	-	-	813.797	16.107.484
Otros créditos a largo plazo	-	-	579.820	11.476.377
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.393.617</u>	<u>27.583.861</u>
TOTAL ACTIVO	<u>1.136.199</u>	<u>21.525.290</u>	<u>6.628.857</u>	<u>131.204.966</u>
Pasivo Corriente				
Deudas comerciales	174.899	3.313.462	236.891	4.688.784
Deudas financieras	1.497.660	28.373.169	378.585	7.493.333
Deudas diversas	1.361.847	25.800.191	9.978.259	197.499.670
	<u>3.034.406</u>	<u>57.486.822</u>	<u>10.593.735</u>	<u>209.681.787</u>
Pasivo no Corriente				
Deudas financieras L/P	6.286.111	119.090.373	5.223.611	103.390.933
Deudas diversas L/P	-	-	-	-
	<u>6.286.111</u>	<u>119.090.373</u>	<u>5.223.611</u>	<u>103.390.933</u>
TOTAL PASIVO	<u>9.320.517</u>	<u>176.577.195</u>	<u>15.817.346</u>	<u>313.072.720</u>
Posición Neta	<u>(8.184.318)</u>	<u>(155.051.905)</u>	<u>(9.188.489)</u>	<u>(181.867.754)</u>

Análisis de sensibilidad

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

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

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

Nota 17 - Partes Relacionadas

17.1 Transacciones con partes relacionadas

Comisión por comercialización de nuevos locales

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

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

17.2 Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

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

Nota 18 - Patrimonio

Capital

El capital integrado al 30 de abril de 2013 asciende a \$12.816.000 y está representado por 12.816.000 acciones ordinarias al portador de \$1 cada una. Los tenedores de acciones ordinarias tienen derecho a recibir dividendos tal como se declaren oportunamente, y tienen derecho a un voto por acción.

La siguiente es la evolución de las acciones integradas:

	<u>30 de abril</u> <u>2013</u>	<u>30 de abril</u> <u>2012</u>
	<u>Acciones</u> <u>ordinarias</u>	<u>Acciones</u> <u>ordinarias</u>
Acciones en circulación al inicio	12.816.000	12.816.000
Emisión efectivo	-	-
Emisión dividendos	-	-
Acciones en circulación al final	<u>12.816.000</u>	<u>12.816.000</u>

Dividendos

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

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

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

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

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

Con fecha 13 de marzo de 2013 el Directorio resolvió distribuir dividendos en forma anticipada por US\$ 1.000.000 equivalentes a \$ 19.061.000.

Reserva legal

La reserva legal es un fondo de reserva creado en cumplimiento del artículo 93 de la Ley 16.060 de sociedades comerciales, el cual dispone destinar no menos del 5% de las utilidades netas que arroje el Estado de Resultados del ejercicio para la formación de la referida reserva, hasta alcanzar un 20% del capital integrado. Al 30 de abril de 2013 y 30 de abril de 2012 la misma asciende a \$ 2.563.200.

Nota 19 - Resultado por acción

Ganancia básica y diluida por acción

El cálculo de la ganancia básica por acción al 30 de abril de 2013 está basado en el resultado neto atribuible a los accionistas y el promedio ponderado de la cantidad de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

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

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

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

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

Nota 20 - Juicios iniciados contra la empresa

Se ha iniciado juicio contra GRALADO S.A. con las siguientes características:

- Sotelo Buenaventura, Ruben y otros c/Grupo Velox/Grupo Peirano y otros.

Naturaleza del litigio: juicio ordinario por cobro de US\$ 61.772.798 y \$ 9.367.493.

Se entiende que es improbable un fallo condenatorio que determine una pérdida para GRALADO S.A., porque se reclama la restitución de depósitos bancarios y cuotas partes de fondos de inversiones en base a que GRALADO S.A. formaba parte del Grupo Velox.

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

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

Nota 22 - Hechos posteriores

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

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

— · —