



**Gralado S.A.**

**Informe dirigido al Directorio referente  
a la compilación de los Estados Financieros  
Intermedios Condensados en Pesos Uruguayos  
por el período 1° de mayo de 2013  
al 31 de enero de 2014**

## Contenido

<b>Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados</b>	3
<b>Estados financieros condensados:</b>	
Estado de situación financiera condensado al 31 de enero de 2014	4
Estado de Resultados integrales condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014	5
Estado de flujo de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014	6
Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014	7
Anexo: Cuadro de propiedad, planta y equipo, intangibles y amortizaciones condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014	8
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2014	9

## Informe de compilación sobre los estados financieros intermedios condensados

Señores del Directorio de  
GRALADO S.A.

Sobre la base de la información proporcionada por la administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410 – Trabajos para Compilar Información Financiera, el estado de situación financiera intermedia condensado de Gralado S.A. al 31 de enero de 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales condensados por el período de tres meses y de nueve meses terminado el 31 de enero de 2014, de flujos de efectivo condensado y de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014 adjuntos.

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

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

Montevideo, 27 de febrero de 2014

KPMG

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



## Estado de situación financiera condensado al 31 de enero de 2014

### En Pesos Uruguayos

	<u>Nota</u>	<u>31 de enero 2014</u>	<u>30 de abril 2013</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Disponibilidades		31.782.579	8.510.621
Inversiones temporarias	6	67.890	60.749
Créditos por ventas	7	58.798.634	55.150.307
Otros créditos	8	27.435.325	34.335.369
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>118.084.428</u>	<u>98.057.046</u>
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo (Anexo)		767.337.321	787.728.615
Intangibles (Anexo)		313.116.909	333.619.433
Créditos por ventas a largo plazo	7	1.120.334	1.137.099
<b>Total Activo No Corriente</b>		<u>1.081.574.564</u>	<u>1.122.485.147</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><u>1.199.658.992</u></u>	<u><u>1.220.542.193</u></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Deudas comerciales	9	27.745.982	22.084.590
Deudas financieras	10	54.504.490	54.627.057
Deudas diversas	11	59.192.012	91.723.853
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>141.442.484</u>	<u>168.435.500</u>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Deudas financieras	10	286.391.257	269.527.422
Deudas diversas a largo plazo	11	-	578.975
Pasivo por impuesto diferido		143.052.637	158.682.938
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<u>429.443.894</u>	<u>428.789.335</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>570.886.378</u>	<u>597.224.835</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes de propietarios	14	156.317.920	156.317.920
Ganancias retenidas	14	472.454.694	466.999.438
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>628.772.614</u>	<u>623.317.358</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.199.658.992</u></u>	<u><u>1.220.542.193</u></u>

El Anexo y las Notas 1 a 17 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

## Estado de Resultados integrales condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014

En Pesos Uruguayos

	Nota	Por el período de nueve meses terminado el 31 de enero		Por el período de tres meses terminado el 31 de enero	
		2014	2013	2014	2013
<b>Ingresos Operativos</b>					
Arrendamientos y otros		254.576.557	190.577.820	93.994.232	75.972.862
Ingresos por concesiones de locales		8.393.032	196.138.344	3.974.390	47.568.209
<b>Ingresos Operativos Netos</b>		262.969.589	386.716.163	97.968.622	123.541.071
<b>Costo de los Servicios Prestados</b>		(118.055.898)	(110.787.718)	(39.672.811)	(46.620.097)
<b>RESULTADO BRUTO</b>		144.913.691	275.928.445	58.295.811	76.920.974
<b>Gastos de Administración y Ventas</b>					
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(16.208.205)	(12.151.694)	(3.803.672)	(3.599.035)
IVA costos		(4.533.491)	(1.865.476)	(2.038.526)	(1.021.018)
(Formación) / Desafectación de provisiones		550.000	(450.000)	(150.000)	(150.000)
Comisiones		-	(11.597.908)	-	-
Diversos		(1.458.058)	(2.268.762)	(644.906)	(1.089.530)
		(21.649.754)	(28.333.840)	(6.637.104)	(5.859.583)
<b>Otros Resultados Operativos</b>					
Gastos comunes y de promoción		(82.982.545)	(48.352.054)	(28.826.051)	(18.915.525)
Recuperación gastos comunes y promoción		82.982.545	48.117.596	28.826.051	18.711.665
Otros egresos		(1.519.815)	(1.320.272)	(457.014)	(331.024)
Otros ingresos		9.200.034	4.006.132	2.859.800	1.327.452
		7.680.219	2.451.402	2.402.786	792.568
<b>Resultado Operativo</b>		130.944.156	250.046.007	54.061.493	71.853.959
<b>Resultados Financieros</b>					
Intereses ganados y otros ingresos financieros		1.704.638	774.952	29.285	11.608
Intereses perdidos y gastos financieros		(13.040.824)	(9.364.184)	(3.889.401)	(3.022.817)
Diferencia de cambio		(32.808.806)	5.255.275	(6.338.099)	4.386.218
		(44.144.992)	(3.333.957)	(10.198.215)	1.375.009
<b>Impuesto a la Renta</b>	13	(11.407.708)	(36.534.187)	(17.344.698)	(9.271.062)
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		75.391.456	210.177.863	26.518.580	63.957.906
<b>Otros resultados integrales</b>		-	-	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		75.391.456	210.177.863	26.518.580	63.957.906
<b>Ganancia básica por acción</b>	15	5,88	16,40	2,07	4,99
<b>Ganancia diluída por acción</b>	15	5,88	16,40	2,07	4,99

El Anexo y las Notas 1 a 17 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

## Estado de flujo de efectivo condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014

### En Pesos Uruguayos

	<b>31 de enero 2014</b>	<b>31 de enero 2013</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del período	75.391.456	210.177.863
Ajustes por:		
Impuesto a la renta	11.407.708	36.534.187
Amortización de propiedad, planta y equipo	21.426.349	6.731.107
Amortización de intangibles	23.470.460	22.011.679
Intereses perdidos y gastos financieros	13.040.824	9.364.184
Formación / (Desafectación) de provisiones	(550.000)	450.000
Intereses ganados y otros ingresos financieros	(1.704.638)	(774.952)
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>	<b>142.482.159</b>	<b>284.494.068</b>
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas	(3.081.562)	45.404.000
(Aumento) / Disminución de otros créditos	6.900.044	(2.036.462)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas	(43.979.179)	(167.591.177)
Efectivo generado por / (usado en) operaciones	<b>102.321.462</b>	<b>160.270.429</b>
Impuestos a la renta pagado	(10.508.254)	(5.252.470)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de operación</b>	<b>91.813.208</b>	<b>155.017.959</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedad, planta, equipo e intangibles	(4.002.991)	(341.170.730)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados	100.254	774.952
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de inversión</b>	<b>(3.902.737)</b>	<b>(340.395.778)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Aumento / (Disminución) de deudas financieras	18.345.652	210.426.921
Intereses y gastos financieros pagados	(13.040.824)	(5.979.312)
Distribución de dividendos	(69.936.200)	(64.863.000)
<b>Flujos netos de efectivo por actividades de financiación</b>	<b>(64.631.372)</b>	<b>139.584.609</b>
<b>Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes</b>	23.279.099	(45.793.210)
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>	<b>8.571.370</b>	<b>60.113.465</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (Nota 3.2)</b>	<b>31.850.469</b>	<b>14.320.255</b>

El Anexo y las Notas 1 a 17 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

## Estado de cambios en el patrimonio condensado por el período 1° de mayo de 2013 al 31 de enero de 2014

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	-	-	-	-	(30.531.209)	(30.531.209)
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
<b>Saldo al 1 de mayo 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 14)	-	-	-	-	(64.863.000)	(64.863.000)
Resultado del período	-	-	-	-	210.177.863	210.177.863
<b>Saldo al 31 de enero de 2013</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>455.172.606</b>	<b>623.491.464</b>
Dividendos en efectivo (Nota 14)	-	-	-	-	(19.061.000)	(19.061.000)
Resultado del período	-	-	-	-	18.886.894	18.886.894
<b>Saldo al 30 de abril de 2013</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>454.998.500</b>	<b>623.317.358</b>
Dividendos en efectivo (Nota 14)	-	-	-	-	(69.936.200)	(69.936.200)
Resultado del período	-	-	-	-	75.391.456	75.391.456
<b>SUBTOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.455.256</b>	<b>5.455.256</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	-	-	-	-	120.064.804	120.064.804
<b>Reexpresiones contables</b>	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
<b>Saldo al 31 de enero de 2014</b>	<b>12.816.000</b>	<b>7.682.259</b>	<b>135.819.661</b>	<b>12.000.938</b>	<b>460.453.756</b>	<b>628.772.614</b>

El Anexo y las Notas 1 a 17 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 2013 al 31 de enero de 2014

### En Pesos Uruguayos

	Valores originales			Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 31 de enero 2014	Valor neto al 30 de abril 2013	
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Amortización			Saldos finales
<b>Propiedad, planta y equipo</b>										
Centro Comercial	878.271.653	11.591	-	878.283.244	99.066.637	-	18.923.798	117.990.435	760.292.809	779.205.016
Muebles y Útiles	17.970.620	686.381	-	18.657.001	17.670.622	-	327.605	17.998.227	658.774	299.998
Equipos de Computación	6.237.381	204.230	-	6.441.611	5.890.672	-	369.086	6.259.758	181.853	346.709
Mejoras	23.970.402	132.853	-	24.103.255	16.093.510	-	1.805.860	17.899.370	6.203.885	7.876.892
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>926.450.056</b>	<b>1.035.055</b>	<b>-</b>	<b>927.485.111</b>	<b>138.721.441</b>	<b>-</b>	<b>21.426.349</b>	<b>160.147.790</b>	<b>767.337.321</b>	<b>787.728.615</b>
<b>Intangibles</b>										
Terminal de Ómnibus	812.440.140	2.203.874	-	814.644.014	488.224.916	-	21.058.721	509.283.637	305.360.377	324.215.224
Mejoras	27.291.929	696.821	-	27.988.750	18.208.013	-	2.082.417	20.290.430	7.698.320	9.083.916
Software	4.195.735	67.241	-	4.262.976	3.875.442	-	329.322	4.204.764	58.212	320.293
<b>Total intangibles</b>	<b>843.927.804</b>	<b>2.967.936</b>	<b>-</b>	<b>846.895.740</b>	<b>510.308.371</b>	<b>-</b>	<b>23.470.460</b>	<b>533.778.831</b>	<b>313.116.909</b>	<b>333.619.433</b>



## **Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2014**

### **En Pesos uruguayos**

#### **Nota 1 - Información básica sobre la empresa**

##### **Naturaleza jurídica: Sociedad Anónima abierta.**

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

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

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

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

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

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

Con fecha 26 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 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*. Determinadas notas son incluidas con el fin de explicar eventos y transacciones significativas para un entendimiento de los cambios en la situación financiera y los resultados de la empresa desde los últimos estados financieros anuales al 30 de abril de 2013. No incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales completos preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y deberán leerse en conjunto con los estados financieros de la empresa al y por el año terminado el 30 de abril de 2013.

### **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 financieros**

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio el 25 de febrero de 2014.

### **2.4 Uso de estimaciones contables y juicios**

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

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección de la empresa se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de enero de 2014, 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.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos de la Dirección 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 financieros al 30 de abril de 2013 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 financieros intermedios condensados son las mismas aplicadas por la empresa en sus estados financieros al 30 de abril de 2013 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

#### **3.1 Moneda extranjera**

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

	Promedio		Cierre	
	31 de enero	31 de enero	31 de enero	30 de abril
	2014	2013	2014	2013
Dólar estadounidense	21,238	20,502	22,211	18,945

#### **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 flujo de efectivo condensado:

	31 de enero	31 de enero
	2014	2013
Disponibilidades	31.782.579	14.258.871
Inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses	67.890	61.384
	31.850.469	14.320.255

### **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 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:

	31 de enero 2014			31 de enero 2013		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	96.566.925	166.402.664	262.969.589	95.219.254	291.496.909	386.716.163
Costo de los serv. prest.	(87.656.860)	(30.399.038)	(118.055.898)	(80.151.873)	(30.635.845)	(110.787.718)
<b>Resultado bruto</b>	8.910.065	136.003.626	144.913.691	15.067.381	260.861.064	275.928.445
Gastos de adm. y ventas	(11.253.845)	(10.395.909)	(21.649.754)	(8.513.866)	(19.819.974)	(28.333.840)
Otros resultados operativos	1.297.946	6.382.273	7.680.219	7.693	2.443.709	2.451.402
Resultados financieros	75.285	(44.220.277)	(44.144.992)	3.903.158	(7.237.115)	(3.333.957)
Impuesto a la renta	127.556	(11.535.264)	(11.407.708)	(14.432.170)	(22.102.017)	(36.534.187)
<b>Resultado neto</b>	(842.993)	76.234.449	75.391.456	(3.967.804)	214.145.667	210.177.863

  

	31 de enero 2014			30 de abril 2013		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Activos por segmento	313.087.780	767.366.450	1.080.454.230	347.228.379	829.600.199	1.176.828.578
Activos no asignados	-	-	119.204.762	-	-	43.713.615
<b>Total de activos</b>	313.087.780	767.366.450	1.199.658.992	347.228.379	829.600.199	1.220.542.193
Pasivos por segmento	-	340.895.747	340.895.747	-	324.154.479	324.154.479
Pasivos no asignados	-	-	229.990.631	-	-	273.070.356
<b>Total de pasivos</b>	-	340.895.747	570.886.378	-	324.154.479	597.224.835

## 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 al 30 de abril de 2013 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

## Nota 6 - Inversiones temporarias

El detalle de las inversiones temporarias es el siguiente:

	31 de enero 2014		30 de abril 2013	
	US\$	\$	US\$	\$
Fondos y acciones	3.057	67.890	3.207	60.749
	3.057	67.890	3.207	60.749

## Nota 7 - Créditos por Ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	<u>31 de enero 2014</u>	<u>30 de abril 2013</u>
<b>Corriente</b>		
Deudores simples plaza	38.285.864	38.381.619
Documentos a cobrar plaza	20.732.102	18.128.206
	59.017.966	56.509.825
Menos: Previsión para deudores incobrables	(219.332)	(1.359.518)
	<u>58.798.634</u>	<u>55.150.307</u>
<b>No Corriente</b>		
Documentos a cobrar plaza LP	<u>1.120.334</u>	<u>1.137.099</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 enero 2014</u>	<u>31 de enero 2013</u>
Saldos al inicio	1.359.518	2.659.163
Constitución / (Desafectación) del período	(550.000)	450.000
Utilización del período	(590.186)	(339.645)
Saldos al cierre	<u>219.332</u>	<u>2.769.518</u>

## Nota 8 - Otros Créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	<u>31 de enero 2014</u>	<u>30 de abril 2013</u>
<b>Corriente</b>		
Anticipos a proveedores	763.785	1.389.617
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	13.497.258	17.097.164
Crédito fiscal	1.259.131	8.117.803
Diversos	13.475.151	9.290.785
	<u>28.995.325</u>	<u>35.895.369</u>
Menos: Previsión para créditos diversos incobrables	(1.560.000)	(1.560.000)
	<u>27.435.325</u>	<u>34.335.369</u>

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

	<u>31 de enero 2014</u>	<u>31 de enero 2013</u>
Saldos al inicio	1.560.000	-
Constitución neta del período	-	-
Utilización del período	-	-
Saldos al cierre	<u>1.560.000</u>	<u>-</u>

## Nota 9 - Deudas Comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	<b>31 de enero 2014</b>	<b>30 de abril 2013</b>
<b>Corriente</b>		
Proveedores de plaza	27.745.982	22.084.590
	27.745.982	22.084.590

## Nota 10 - Deudas Financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

		<b>31 de enero 2014</b>					
		<b>Importe total</b>	<b>Tasa</b>	<b>Menor</b>	<b>1 año a</b>	<b>Mayor a</b>	<b>Total</b>
		<b>Moneda de origen</b>		<b>a 1 año</b>	<b>3 años</b>	<b>3 años</b>	
<b>Préstamos bancarios</b>							
Banco ITAU	UI	17.285.976	4,50%	10.498.603	19.826.607	16.803.275	47.128.485
Banco ITAU	US\$	2.706.989	Libor 180 d. + 3%	13.191.291	25.206.087	21.727.555	60.124.933
Nuevo Banco Comercial	UI	17.285.976	4,50%	10.498.603	19.826.607	16.803.275	47.128.485
Nuevo Banco Comercial	US\$	2.706.989	Libor 180 d. + 3%	13.191.291	25.206.087	21.727.555	60.124.933
Banco República	UI	35.466.809	4,25%	9.028.021	17.054.202	70.614.485	96.696.708
Banco República	US\$	3.307.440	4,275%	6.534.742	13.019.288	53.907.519	73.461.549
Obligación por Swap	US\$	189.887		4.217.580	-	-	4.217.580
Intereses a vencer	UI	(9.519.795)		(6.721.195)	(10.371.400)	(8.862.174)	(25.954.769)
Intereses a vencer	US\$	(991.948)		(5.934.446)	(9.001.430)	(7.096.281)	(22.032.157)
				54.504.490	100.766.048	185.625.209	340.895.747
		<b>30 de abril 2013</b>					
		<b>Importe total</b>	<b>Tasa</b>	<b>Menor</b>	<b>1 año a</b>	<b>Mayor a</b>	<b>Total</b>
		<b>Moneda de origen</b>		<b>a 1 año</b>	<b>3 años</b>	<b>3 años</b>	
<b>Préstamos bancarios</b>							
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

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 período se pagaron las cuotas que vencían entre el 28/12/2012 y el 28/01/2014.

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.

Con posterioridad se utilizaron US\$ 1.200.000 adicionales de la línea de crédito antes mencionada con el Banco República.

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

### **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 la institución es la tasa de interés LIBOR-BBA en dólares a seis meses.

El valor razonable del instrumento mencionado al 31 de enero de 2014 es de \$ 4.217.580 y se incluye dentro del capítulo Deudas Financieras del Estado de situación financiera condensado (\$ 5.007.656 al 30 de abril de 2013).

La variación del valor razonable del instrumento financiero en el período 1° de mayo al 31 de enero de 2014, representó una ganancia de \$ 1.604.384 la cual fue imputada dentro de Resultados Financieros (pérdida de \$ 6.135.726 al 31 de enero de 2013).

## **Nota 11 - Deudas Diversas**

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	<u>31 de enero 2014</u>	<u>30 de abril 2013</u>
<b>Corriente</b>		
Retribuciones al personal y cargas sociales	5.244.634	5.711.538
Ingresos diferidos (*)	3.374.011	3.934.833
Acreedores por construcción de propiedad, planta y equipo	20.016.344	40.393.739
Acreedores fiscales	17.671.589	2.365.445
Otras deudas	<u>12.885.434</u>	<u>39.318.298</u>
	<u>59.192.012</u>	<u>91.723.853</u>
<b>No corriente</b>		
Ingresos diferidos largo plazo (*)	<u>-</u>	<u>578.975</u>

(\*) Los ingresos diferidos al 31 de enero de 2014 y 30 de abril de 2013 corresponden principalmente a contratos de arrendamiento y derechos de admisión de locales que se harán efectivos una vez entregados los locales a sus arrendatarios, por un total de US\$ 112.807 equivalentes a \$ 2.505.556 (US\$ 161.857 equivalentes a \$ 3.066.380 al 30 de abril de 2013), menos los gastos de comercialización de los mismos cuando corresponda.

## Nota 12 - Partes Relacionadas

### 12.1 Saldos con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>31 de enero</u> <u>2014</u>	<u>31 de enero</u> <u>2013</u>
Comisiones por comercialización de nuevos locales (*)	-	19.636.347
	<u>-</u>	<u>19.636.347</u>

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

### 12.2 Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

	<u>31 de enero</u> <u>2014</u>	<u>31 de enero</u> <u>2013</u>
<b>Costos operativos</b>		
Retribuciones a corto plazo	25.753.744	23.482.470
	<u>25.753.744</u>	<u>23.482.470</u>
<b>Gastos de administración</b>		
Retribuciones a corto plazo	1.031.179	956.717
Cargas sociales	64.026	56.836
	<u>1.095.205</u>	<u>1.013.553</u>

## Nota 13 - Gasto por impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la administración de la tasa esperada promedio ponderada de impuesto a las ganancias para el año completo aplicada al resultado antes de impuesto del período intermedio. La tasa tributaria efectiva de la empresa respecto de operaciones continuas para el período de nueve meses terminado el 31 de enero de 2014 fue estimada en 13% (14% al 31 de enero de 2013).

## Nota 14 - Patrimonio

### Capital

El capital integrado al 31 de enero de 2014 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>Ene-14</b>	<b>Abr-13</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	<u>12.816.000</u>	<u>12.816.000</u>

### **Dividendos**

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.

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 fecha 23 de agosto de 2013 la Asamblea General Ordinaria resolvió distribuir dividendos por US\$ 2.200.000 equivalentes a \$ 49.392.200 pagaderos US\$ 1.000.000 el 10 de setiembre, US\$ 1.200.000 el 22 de noviembre de 2013.

### **Reserva legal**

La reserva legal es un fondo de reserva creado en cumplimiento del artículo 93 de la Ley 16.060 de sociedades comerciales, el cual dispone destinar no menos del 5% de las utilidades netas que arroje el Estado de Resultados del ejercicio para la formación de la referida reserva, hasta alcanzar un 20% del capital integrado. Al 31 de enero de 2014 y 30 de abril de 2013 la misma asciende a \$ 2.563.200.

## **Nota 15 - Resultado por acción**

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

El cálculo de la ganancia básica por acción al 31 de enero de 2014 está basado en el resultado neto atribuible a los accionistas y el promedio ponderado de la cantidad de acciones ordinarias en circulación durante el período.

La ganancia básica por acción al 31 de enero de 2014 asciende a \$ 5,88.

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

La ganancia diluida por acción al 31 de enero de 2014 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 5,88.

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

## **Nota 16 - 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 17 - Hechos posteriores**

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

—.—