



Gralado S.A.

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

KPMG
27 de diciembre de 2013
Este informe contiene 18 páginas

Contenido

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

—•—

Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios condensados

Señores del Directorio de
Gralado S.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Gralado S.A. los que comprenden:

- el estado de situación financiera condensado al 31 de octubre de 2013;
- el estado de resultados integrales condensado por el período de tres meses y de seis meses terminado el 31 de octubre de 2013;
- el estado de cambios en el patrimonio condensado por el período de seis meses terminado el 31 de octubre de 2013;
- el estado de flujos de efectivo condensados por el período de seis meses terminado el 31 de octubre de 2013;
- notas y anexo a los estados financieros intermedios condensados.

La dirección es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

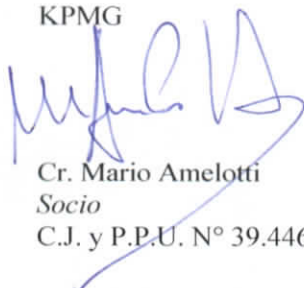
Condujimos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de estados financieros intermedios condensados consiste en hacer averiguaciones principalmente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

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros intermedios condensados al 31 de octubre de 2013 adjuntos, no están preparados en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*.

Montevideo, 27 de diciembre de 2013

KPMG



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



Estado de situación financiera condensado al 31 de octubre de 2013

En Pesos Uruguayos

	<u>Nota</u>	<u>31 de octubre 2013</u>	<u>30 de abril 2013</u>
ACTIVO			
Activo Corriente			
Disponibilidades		26.635.968	8.510.621
Inversiones temporarias	6	65.879	60.749
Créditos por ventas	7	53.514.440	55.150.307
Otros créditos	8	27.629.122	34.335.369
Total Activo Corriente		<u>107.845.409</u>	<u>98.057.046</u>
Activo No Corriente			
Propiedad, planta y equipo (Anexo)		773.368.264	787.728.615
Intangibles (Anexo)		319.966.220	333.619.433
Créditos por ventas a largo plazo	7	538.188	1.137.099
Total Activo No Corriente		<u>1.093.872.672</u>	<u>1.122.485.147</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>1.201.718.081</u></u>	<u><u>1.220.542.193</u></u>
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Deudas comerciales	10	22.723.042	22.084.590
Deudas financieras	11	60.341.930	54.627.057
Deudas diversas	12	88.011.173	91.723.853
Total Pasivo Corriente		<u>171.076.145</u>	<u>168.435.500</u>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	11	282.014.881	269.527.422
Deudas diversas a largo plazo	12	144.749	578.975
Pasivo por impuesto diferido		146.228.274	158.682.938
Total Pasivo No Corriente		<u>428.387.904</u>	<u>428.789.335</u>
TOTAL PASIVO		<u>599.464.049</u>	<u>597.224.835</u>
PATRIMONIO			
Aportes de propietarios	15	156.317.920	156.317.920
Ganancias retenidas	15	445.936.112	466.999.438
TOTAL PATRIMONIO		<u>602.254.032</u>	<u>623.317.358</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>1.201.718.081</u></u>	<u><u>1.220.542.193</u></u>

El Anexo y las Notas 1 a 19 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 octubre de 2013

En Pesos Uruguayos

	Nota	Por el período de seis meses terminado el 31 de octubre		Por el período de tres meses terminado el 31 de octubre	
		2013	2012	2013	2012
Ingresos Operativos					
Arrendamientos y otros		160.582.325	114.604.958	81.863.787	57.752.997
Ingresos por concesiones de locales		4.418.642	148.570.134	1.892.323	148.570.134
Ingresos Operativos Netos		165.000.967	263.175.092	83.756.110	206.323.131
Costo de los Servicios Prestados		(78.383.087)	(64.167.621)	(38.376.317)	(32.091.978)
RESULTADO BRUTO		86.617.880	199.007.471	45.379.793	174.231.153
Gastos de Administración y Ventas					
Retribuciones, cargas sociales y honorarios profesionales		(12.404.533)	(8.552.659)	(8.776.175)	(5.185.092)
IVA costos		(2.494.965)	(844.458)	(1.581.172)	497.839
Formación/ Desafectación de provisiones		700.000	(300.000)	850.000	(150.000)
Comisiones		-	(11.597.908)	-	(11.597.908)
Diversos		(813.152)	(1.179.232)	(579.357)	(183.875)
		<u>(15.012.650)</u>	<u>(22.474.257)</u>	<u>(10.086.704)</u>	<u>(16.619.036)</u>
Otros Resultados Operativos					
Gastos comunes y de promoción		(54.156.494)	(29.436.529)	(27.049.041)	(13.068.763)
Recuperación gastos comunes y promoción		54.156.494	29.405.931	27.049.041	13.072.709
Otros egresos		(1.062.801)	(989.248)	(485.599)	(489.955)
Otros ingresos		6.340.234	2.678.680	4.231.073	999.409
		<u>5.277.433</u>	<u>1.658.834</u>	<u>3.745.474</u>	<u>513.400</u>
Resultado Operativo		76.882.663	178.192.048	39.038.563	158.125.517
Resultados Financieros					
Intereses ganados y otros ingresos financieros		1.675.353	763.344	1.631.394	348.326
Intereses perdidos y gastos financieros		(9.151.423)	(6.341.367)	(4.924.784)	(6.255.651)
Diferencia de cambio		(26.470.707)	869.057	(3.570.781)	19.578.572
		<u>(33.946.777)</u>	<u>(4.708.966)</u>	<u>(6.864.171)</u>	<u>13.671.247</u>
Impuesto a la Renta	14	5.936.990	(27.263.125)	7.034.106	(28.747.352)
RESULTADO DEL PERÍODO		48.872.876	146.219.957	39.208.498	143.049.412
Otros resultados integrales		-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		48.872.876	146.219.957	39.208.498	143.049.412
Ganancia básica por acción	16	3,81	11,41	3,06	11,16
Ganancia diluida por acción	16	3,81	11,41	3,06	11,16

El Anexo y las Notas 1 a 19 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

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

En Pesos Uruguayos

	31 de octubre 2013	31 de octubre 2012
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del período	48.872.876	146.219.957
Ajustes por:		
Impuesto a la renta	(5.936.990)	27.263.125
Amortización de propiedad, planta y equipo	14.499.218	4.843.446
Amortización de intangibles	15.735.950	14.687.621
Intereses perdidos y gastos financieros	9.151.423	6.341.367
Formación/ Desafectación de provisiones	(700.000)	300.000
Intereses ganados y otros ingresos financieros	(1.675.353)	(763.344)
Resultado operativo después de ajustes	79.947.124	198.892.172
(Aumento) / Disminución de créditos por ventas	2.934.778	(4.937.608)
(Aumento) / Disminución de otros créditos	6.706.247	3.851.197
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales y diversas	(32.048.221)	(77.195.739)
Efectivo generado por / (usado en) operaciones	57.539.928	120.610.022
Impuestos a la renta pagado	(3.841.509)	(1.505.819)
Flujos netos de efectivo por actividades de operación	53.698.419	119.104.203
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedad, planta, equipo e intangibles	(2.221.604)	(255.933.161)
Intereses y otros ingresos financieros cobrados	70.969	763.344
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión	(2.150.635)	(255.169.817)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aumento / (Disminución) de deudas financieras	19.806.716	145.669.156
Intereses y gastos financieros pagados	(9.151.423)	(205.641)
Distribución de dividendos	(44.072.600)	(44.957.000)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación	(33.417.307)	100.506.515
Incremento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes	18.130.477	(35.559.099)
Efectivo y equivalentes al inicio del período	8.571.370	60.113.465
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (Nota 3.2)	26.701.847	24.554.366

El Anexo y las Notas 1 a 19 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 octubre 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	-	-	-	-	(30.531.209)	(30.531.209)
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
Saldo al 1 de mayo de 2012	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	309.857.743	478.176.601
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(64.863.000)	(64.863.000)
Resultado del período	-	-	-	-	146.219.957	146.219.957
Saldo al 31 de octubre de 2012	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	391.214.700	559.533.558
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(19.061.000)	(19.061.000)
Resultado del período	-	-	-	-	82.844.800	82.844.800
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
Dividendos en efectivo (Nota 15)	-	-	-	-	(69.936.200)	(69.936.200)
Resultado del período	-	-	-	-	48.872.876	48.872.876
SUBTOTAL	-	-	-	-	(21.063.324)	(21.063.324)
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	-	-	-	-	93.546.222	93.546.222
Reexpresiones contables	-	-	135.819.661	9.437.738	340.388.952	485.646.351
Saldo al 31 de octubre de 2013	12.816.000	7.682.259	135.819.661	12.000.938	433.935.174	602.254.032

El Anexo y las Notas 1 a 19 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

ANEXO

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

En Pesos Uruguayos

	Costo			Amortización y pérdidas por deterioro				Valor neto al 31 de octubre 2013	Valor neto al 30 de abril 2013	
	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Saldos finales	Saldos iniciales	Bajas	Amortización			Saldos finales
Propiedad, planta y equipo										
Centro Comercial	878.271.653	-	614.245	877.657.408	99.066.637	-	12.623.535	111.690.172	765.967.236	779.205.016
Muebles y Útiles	17.970.620	492.514	-	18.463.134	17.670.622	-	314.229	17.984.851	478.283	299.998
Equipos de Computación	6.237.381	127.047	-	6.364.428	5.890.672	-	358.163	6.248.835	115.593	346.709
Mejoras	23.970.402	133.551	-	24.103.953	16.093.510	-	1.203.291	17.296.801	6.807.152	7.876.892
Total propiedad, planta y equipo	926.450.056	753.112	614.245	926.588.923	138.721.441	-	14.499.218	153.220.659	773.368.264	787.728.615
Intangibles										
Terminal de Ómnibus	812.440.140	1.432.588	-	813.872.728	488.224.916	-	14.146.271	502.371.187	311.501.541	324.215.224
Mejoras	27.291.929	594.619	-	27.886.548	18.208.013	-	1.265.109	19.473.122	8.413.426	9.083.916
Software	4.195.735	55.530	-	4.251.265	3.875.442	-	324.570	4.200.012	51.253	320.293
Total intangibles	843.927.804	2.082.737	-	846.010.541	510.308.371	-	15.735.950	526.044.321	319.966.220	333.619.433

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

En Pesos uruguayos

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

Naturaleza jurídica: Sociedad Anónima abierta.

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

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

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

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

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

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

Con fecha 26 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 23 de diciembre de 2013.

2.4 Uso de estimaciones contables y juicios

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

A pesar de que las estimaciones realizadas por la dirección de la empresa se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de octubre 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.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos de la dirección de la empresa en la aplicación de las políticas contables de la empresa y las causas claves de incertidumbre de la información fueron las mismas que las aplicadas a los estados 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 octubre	31 de octubre	31 de octubre	30 de abril
	2013	2012	2013	2013
Dólar estadounidense	21,080	20,419	21,553	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 flujos de efectivo condensado:

	31 de octubre 2013	31 de octubre 2012
Disponibilidades	26.635.968	24.490.536
Inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses	65.879	63.830
	<u>26.701.847</u>	<u>24.554.366</u>

3.3 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

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

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

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

Nota 4 - Información financiera por segmentos de operación

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

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

Los 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 octubre 2013			31 de octubre 2012		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Ingresos operativos netos	61.679.696	103.321.271	165.000.967	60.779.041	202.396.051	263.175.092
Costo de los serv. prest.	(57.579.120)	(20.803.967)	(78.383.087)	(50.166.210)	(14.001.411)	(64.167.621)
Resultado bruto	4.100.576	82.517.304	86.617.880	10.612.831	188.394.640	199.007.471
Gastos de adm. y ventas	(6.506.830)	(8.505.820)	(15.012.650)	(5.756.578)	(16.717.679)	(22.474.257)
Otros resultados operativos	(133.712)	5.411.145	5.277.433	(256.891)	1.915.725	1.658.834
Resultados financieros	639.971	(34.586.748)	(33.946.777)	2.052.852	(6.761.818)	(4.708.966)
Impuesto a la renta	-	5.936.990	5.936.990	(13.631.562)	(13.631.563)	(27.263.125)
Resultado neto	(1.899.995)	50.772.871	48.872.876	(6.979.348)	153.199.305	146.219.957

	31 de octubre 2013			30 de abril 2013		
	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total	Terminal de Ómnibus	Centro Comercial	Total
Activos por segmento	333.950.218	812.566.399	1.146.516.617	347.228.379	829.600.199	1.176.828.578
Activos no asignados	-	-	55.201.464	-	-	43.713.615
Total de activos	333.950.218	812.566.399	1.201.718.081	347.228.379	829.600.199	1.220.542.193
Pasivos por segmento	-	342.356.811	342.356.811	-	324.154.479	324.154.479
Pasivos no asignados	-	-	257.107.238	-	-	273.070.356
Total de pasivos	-	342.356.811	599.464.049	-	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 condensados 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 octubre 2013		30 de abril 2013	
	US\$	\$	US\$	\$
Fondos y acciones	3.057	65.879	3.207	60.749

Nota 7 - Créditos por Ventas

El detalle de los créditos por ventas es el siguiente:

	31 de octubre 2013	30 de abril 2013
Corriente		
Deudores simples plaza	32.507.275	38.381.619
Documentos a cobrar plaza	21.666.683	18.128.206
	54.173.958	56.509.825
Menos: Previsión para deudores incobrables	(659.518)	(1.359.518)
	53.514.440	55.150.307
No Corriente		
Documentos a cobrar plaza LP	538.188	1.137.099

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

	<u>31 de octubre</u> <u>2013</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2012</u>
Saldos al inicio	1.359.518	2.659.163
Constitución del período	300.000	300.000
Desafectación del período	(1.000.000)	-
Utilización del período	-	(339.645)
Saldos al cierre	<u>659.518</u>	<u>2.619.518</u>

Nota 8 - Otros Créditos

El detalle de los otros créditos es el siguiente:

	<u>31 de octubre</u> <u>2013</u>	<u>30 de abril</u> <u>2013</u>
Corriente		
Anticipos a proveedores	920.582	1.389.617
Deudores por gastos comunes y fondo de promoción	17.410.035	17.097.164
Crédito fiscal	1.259.126	8.117.803
Diversos	9.599.379	9.290.785
	<u>29.189.122</u>	<u>35.895.369</u>
Menos: Previsión para créditos diversos incobrables	<u>(1.560.000)</u>	<u>(1.560.000)</u>
	<u>27.629.122</u>	<u>34.335.369</u>

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

	<u>31 de octubre</u> <u>2013</u>	<u>31 de octubre</u> <u>2012</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 - Propiedad, planta y equipo e intangibles

9.1 Valores de origen y sus amortizaciones

El detalle de las propiedades, platas y equipos se muestra en el Anexo.

De acuerdo a lo establecido por la NIC 23 *Costos por intereses*, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción, fueron capitalizados formando parte del costo del activo hasta la fecha de la inauguración del centro comercial, por tal motivo al 31 de octubre de 2013 no se capitalizaron costos por préstamos (\$ 4.593.462 al 31 de octubre de 2012).

9.2 Amortizaciones cargadas a resultados

Las amortizaciones de bienes de uso por el período 1° de mayo al 31 de octubre de 2013, ascendieron a \$ 14.499.218 (al 31 de octubre de 2012 \$ 4.843.446). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Las amortizaciones de intangibles por período 1° de mayo al 31 de octubre de 2013, ascendieron a \$ 15.735.950 (al 31 de octubre de 2012 \$ 14.687.621). Dichas amortizaciones fueron imputadas al costo de los servicios prestados.

Nota 10 - Deudas Comerciales

El detalle de las deudas comerciales es el siguiente:

	<u>31 de octubre 2013</u>	<u>30 de abril 2013</u>
Corriente		
Proveedores de plaza	<u>22.723.042</u>	<u>22.084.590</u>

Nota 11 - Deudas Financieras

El siguiente es el detalle de las deudas financieras:

		<u>31 de octubre 2013</u>					
		<u>Importe total</u>	<u>Tasa</u>	<u>Menor</u>	<u>1 año a</u>	<u>Mayor a</u>	<u>Total</u>
		<u>Moneda de origen</u>		<u>a 1 año</u>	<u>3 años</u>	<u>3 años</u>	
Préstamos bancarios							
Banco ITAU	UI	18.297.143	4,50%	10.529.689	19.896.129	19.075.848	49.501.666
Banco ITAU	US\$	2.858.197	Libor 180 d. + 3%	12.895.634	24.649.649	24.058.041	61.603.324
Nuevo Banco Comercial	UI	18.297.143	4,50%	10.529.689	19.896.129	19.075.848	49.501.666
Nuevo Banco Comercial	US\$	2.858.197	Libor 180 d. + 3%	12.895.634	24.649.649	24.058.041	61.603.324
Banco República	US\$	2.973.819	4,275%	8.781.813	24.656.266	30.656.642	64.094.721
Banco República	UI	35.534.407	4,4% - 4,175%	13.191.893	25.123.864	57.957.614	96.273.371
Obligación por Swap	US\$	189.887		4.092.635	-	-	4.092.635
Intereses a vencer	UI	(9.087.263)		(6.858.921)	(10.131.433)	(7.629.768)	(24.620.122)
Intereses a vencer	US\$	(913.737)		(5.716.136)	(9.656.154)	(4.321.484)	(19.693.774)
				<u>60.341.930</u>	<u>119.084.099</u>	<u>162.930.782</u>	<u>342.356.811</u>
		<u>30 de abril 2013</u>					
		<u>Importe total</u>	<u>Tasa</u>	<u>Menor</u>	<u>1 año a</u>	<u>Mayor a</u>	<u>Total</u>
		<u>Moneda de origen</u>		<u>a 1 año</u>	<u>3 años</u>	<u>3 años</u>	
Préstamos bancarios							
Banco ITAU	UI	20.267.970	4,50%	10.277.905	19.440.904	22.911.032	52.629.841
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	99.355.907
Banco República	US\$	2.090.084	4,28%	5.171.360	14.513.765	19.911.517	39.596.642
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)	(27.924.613)
Intereses a vencer	US\$	(899.245)		(4.821.010)	(7.997.063)	(4.218.123)	(17.036.196)
				<u>54.627.057</u>	<u>103.027.802</u>	<u>166.499.620</u>	<u>324.154.479</u>

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 28/10/2013.

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.

Con posterioridad se utilizaron US\$ 900.000 adicionales de la línea de crédito antes mencionada con el Banco República.

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 octubre de 2013 es de \$ 4.092.635 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 octubre de 2013, representó una ganancia de \$ 1.604.384 la cual fue imputada dentro de Resultados Financieros (pérdida de \$ 6.135.726 al 31 de octubre de 2013).

Nota 12 - Deudas Diversas

El detalle de las deudas diversas es el siguiente:

	<u>31 de octubre 2013</u>	<u>30 de abril 2013</u>
Corriente		
Retribuciones al personal y cargas sociales	6.450.930	5.711.538
Ingresos diferidos	868.605	3.934.833
Acreedores por construcción de bienes de uso	27.272.877	40.393.739
Acreedores fiscales	2.910.990	2.365.445
Dividendos a pagar (Nota 13)	25.863.600	-
Otras deudas	24.644.171	39.318.298
	<u>88.011.173</u>	<u>91.723.853</u>
No corriente		
Ingresos diferidos largo plazo	<u>144.749</u>	<u>578.975</u>

Nota 13 - Partes Relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son los siguientes:

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

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

Adicionalmente, dentro de Deudas Diversas se incluyen dividendos a pagar por \$ 25.863.600 (\$ 0 al 30 de abril de 2013).

13.2 Retribuciones al personal clave

Las retribuciones al personal clave comprenden las siguientes:

	<u>31 de octubre 2013</u>	<u>31 de octubre 2012</u>
Retribuciones a corto plazo	<u>19.252.010</u>	<u>16.984.943</u>

Nota 14 - Gasto por impuesto a las ganancias

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

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

Nota 15 - Patrimonio

Capital

El capital integrado al 31 de octubre 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:

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

Dividendos

Con fecha 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 octubre de 2013 y 30 de abril de 2013 la misma asciende a \$ 2.563.200.

Nota 16 - Resultado por acción

Ganancia básica y diluida por acción

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

La ganancia básica por acción al 31 de octubre de 2013 asciende a \$ 3,81.

La ganancia básica por acción al 31 de octubre de 2012 asciende a \$ 11,41.

La ganancia diluida por acción al 31 de octubre de 2013 es igual a la ganancia básica por acción y asciende a \$ 3,81.

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

Nota 17 - Juicios iniciados contra la empresa

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

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

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

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

Nota 18 - 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 19 - Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre se utilizaron US\$ 200.000 adicionales de la línea de crédito con el BROU, mencionada en la Nota 11 (US\$ 100.000 el 6 de noviembre y US\$ 100.000 el 5 de diciembre de 2013).

—.—