

Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.

**Estados Contables al 30 de Junio de 2013 e
Informe de Auditoría**

Montevideo, 13 de junio de 2014.-

Ref.: 43/156/06-14

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.
Presente

Hemos sido contratados para auditar el Estado de Situación Patrimonial de Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. al 30 de Junio de 2013, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos, y el Estado de Evolución del Patrimonio, por el ejercicio finalizado en dicha fecha, sus notas explicativas número 1 a 10.

Responsabilidad de la Dirección por los estados contables

La Dirección de Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados contables adjuntos de acuerdo a normas contables adecuadas. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los estados contables estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar los correspondientes procedimientos de auditoría sobre dichos estados contables y emitir el Informe de auditoría basados en dichos procedimientos. Excepto por lo expresado en "Fundamentos de la abstención de opinión", nuestro examen fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos nuestra auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados contables están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y las revelaciones en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados contables, ya sea debido a fraude o error. Al hacer la



evaluación de esos riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados contables con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la entidad y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección, así como evaluar la presentación de los estados contables.

Fundamentos de la abstención de opinión

Tal como se expone en la nota 7, existe una importante incertidumbre respecto a los posibles efectos patrimoniales resultantes de la situación litigiosa que mantiene SADUF S.A. con la empresa Glenby S.A. relacionada con la concesión de la Estación General Artigas y la enajenación de los padrones 417.213 y 417.214 correspondientes a su antigua Playa de maniobras.

Abstención de Opinión

Debido a la situación mencionada en el párrafo de "Fundamentos de la abstención de opinión", existe una importante incertidumbre respecto a los resultados que eventualmente se puedan generar sobre el Patrimonio de SADUF S.A., por lo que no expresamos una opinión sobre los estados contables de SADUF S.A. al 30 de junio de 2013 referidos en el primer párrafo.

Stavros Moyal, fs=c

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

[Firma]
Pablo Moyal
Contador Público
N° CJPPU: 78.670



DESARROLLOS URBANISTICOS

**ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2013
Y AL 30 DE JUNIO DE 2012
(Expresados en pesos uruguayos)**

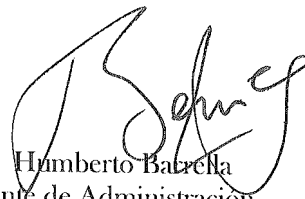
	2013	2012
	\$	\$
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Disponibilidades	146.588.757	143.835.254
Otros créditos	2.394.471	951.736
Total Activo corriente	<u>148.983.228</u>	<u>144.786.990</u>
<u>Activo no corriente</u>		
Propiedades de Inversión	-	-
Otros Créditos	-	-
Bienes de Uso	-	-
Total Activo no corriente	-	-
TOTAL ACTIVO	<u>148.983.228</u>	<u>144.786.990</u>

Las Notas 1 a 10 y el Anexo I que se acompaña, son parte integrante de estos estados contables.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU

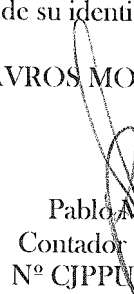


Humberto Batrella
Gerente de Administración

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 13 de Junio de
2014.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

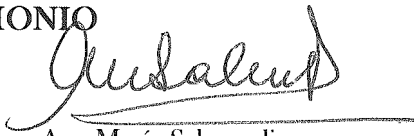


Pablo Moyal
Contador Público
Nº CJPPU: 78.670

DESARROLLOS URBANISTICOS

ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y AL 30 DE JUNIO DE 2012 (Expresados en pesos uruguayos)

	2013	2012
	\$	\$
PASIVO		
<u>Pasivo corriente</u>		
Deudas Diversas	230.656.762	243.467.479
Total Pasivo corriente	<u>230.656.762</u>	<u>243.467.479</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Deudas Diversas no ctes	-	-
Total Pasivo no corriente	-	-
TOTAL PASIVO	<u>230.656.762</u>	<u>243.467.479</u>
PATRIMONIO		
Capital	125.386.811	125.386.811
Ajustes al patrimonio	-	-
Resultados acumulados	(224.067.300)	47.263.493
Resultados del ejercicio	17.006.955	(271.330.793)
TOTAL PATRIMONIO	<u>(81.673.534)</u>	<u>(98.680.489)</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>148.983.228</u>	<u>144.786.990</u>


Ana María Salveraglio
Presidente
Por SADUF en calidad de administrador BHU


Humberto Barrella
Gerente de Administración
Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 13 de Junio de
2014.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

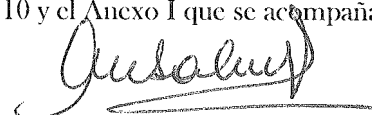

Pablo Moyal
Contador Público
N° CJPPU: 78.670

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX

**ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 30
DE JUNIO DE 2013 Y EL 30 DE JUNIO DE 2012**
(Expresados en pesos uruguayos)

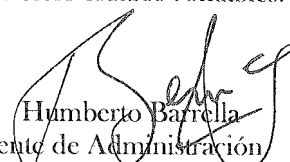
	2013	2012
	\$	\$
<u>Ingresos Operativos netos</u>	-	-
RESULTADO BRUTO	-	-
<u>Gastos de Administración y Ventas</u>		
Retribuciones personales y cargas sociales	-	-
Amortizaciones	-	-
Honorarios y otros gastos	(8.249.883)	(14.587.853)
Total Gastos de Administración y Ventas	<u>(8.249.883)</u>	<u>(14.587.853)</u>
<u>Otros Resultados Operativos</u>		
Cambio en el valor de las propiedades de inversión y formación de provisiones	-	-
Total Otros Resultados Operativos	=	=
<u>Resultados Diversos</u>		
Otros ingresos	723.199	-
Resultado por Venta de Bienes de Uso	-	-
-Total Resultados Diversos	<u>723.199</u>	-
<u>Resultados Financieros</u>		
Intereses ganados y otros ingresos financieros	-	-
Intereses perdidos y gastos financieros		(381)
Diferencia de cambio	24.533.639	10.252.249
Total Resultados Financieros	<u>24.533.639</u>	<u>10.251.868</u>
<u>Resultados Extraordinarios</u>	-	(266.994.808)
<u>Impuesto a la Renta</u>	-	-
RESULTADO NETO	17.006.955	(271.330.793)

Las Notas 1 a 10 y el Anexo I que se acompaña, son parte integrante de estos estados contables.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Administración

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 13 de Junio de 2014.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



Pablo Moyal
Contador Público
Nº CJPPU: 78.670

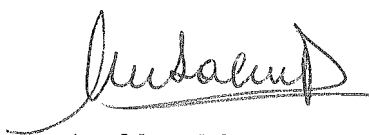
DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO AL 30 DE JUNIO DE 2013
Y AL 30 DE JUNIO DE 2012
(Expresado en pcsos uruguayos)**

<u>2013</u>	Capital	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldo inicial	125.386.811	-	-	(224.067.300)	(98.680.489)
Capitalizaciones					
Resultado del ejercicio				17.006.955	17.006.955
Saldo final	125.386.811	-	-	(207.060.345)	(81.673.534)

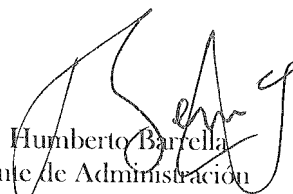
<u>2012</u>	Capital	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total
Saldo inicial	125.386.811	-	-	47.263.493	172.650.304
Capitalizaciones					
Resultado del ejercicio				(271.330.793)	(271.330.793)
Saldo final	125.386.811	-	-	(224.067.300)	(98.680.489)

Las Notas 1 a 10 y el Anexo I que se acompaña, son parte integrante de estos estados contables.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Administración
Por SADUF en calidad de administrador BHU

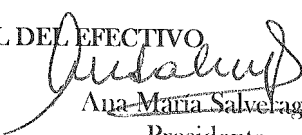
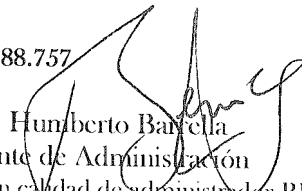
Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 13 de Junio de 2014.
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



Pablo Moyal
Contador Público
Nº CJPUR: 78.670

DESARROLLOS URBANISTICOS

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y EL 30 DE JUNIO DE 2012 (Expresado en pesos uruguayos)

	<u>Ejercicio 01/07/12 al 30/06/13</u>	<u>Ejercicio 01/07/11 al 30/06/12</u>
	\$	\$
<u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u> <u>PROVENIENTES DE OPERACIONES</u>		
Resultado del Ejercicio	17.006.955	(271.330.793)
Ajustes		
Cargos no pagados		266.994.808
Ingresos no percibidos	-	-
Cambios en Activos y Pasivos	(14.253.450)	10.509.036
TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO PROVENIENTES DE OPERACIONES	(2.753.505)	(6.173.051)
<u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u> <u>PROVENIENTES DE OPERACIONES</u> <u>FINANCIERAS</u>		
Cobros por venta de Bienes de uso	-	-
Cobros por venta de Otros activos	-	-
Pagos por compras de Bienes de uso	-	-
Resultados por Expropiación de Propiedades de Inversión	-	-
TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO PROVENIENTES DE OPERACIONES FINANCIERAS	-	-
<u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u> <u>PROVENIENTES DE INVERSIONES</u>		
Nuevas deudas no corrientes	-	-
Pago de deudas corrientes	-	-
Aportes de capital	-	-
Pagos de dividendos	-	-
TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO PROVENIENTES DE INVERSIONES	-	-
FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	2.753.505	6.071.702
SALDO INICIAL DEL EFECTIVO	143.835.252	137.662.201
SALDO FINAL DEL EFECTIVO	146.588.757	143.835.252
 Ana Maria Salveraglio Presidente Por SADUF en calidad de administrador BHU	 Humberto Barrella Gerente de Administración Por SADUF en calidad de administrador BHU	

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 13 de Junio de 2014.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

Pablo Moyal
Contador Público
N° CJPPE: 78.670

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS CONTABLES
AL 30 DE JUNIO DE 2013

NOTA 1: INFORMACION BASICA SOBRE LA EMPRESA

DESARROLLOS URBANÍSTICOS FENIX S.A. es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.

El capital accionario pertenece en su totalidad al Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

NOTA 2: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

2.1 Bases de preparación de los estados contables

Los estados contables se han preparado de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en los decretos 162/004, 222/004, 90/005 y 266/007. Los mencionados decretos establecen la obligatoriedad de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad vigentes al día de publicación del Decreto 266/007, tal como se incluyen en la página WEB de la Auditoría Interna de la Nación (AIN), considerando los aspectos de presentación contenidos en el Decreto 103/991.

La moneda de presentación y medición de los estados contables es el Peso Uruguayo.

2.2 Criterio general de valuación

Los activos y pasivos están valuados sobre la base de costo histórico.

2.3 Concepto de capital

El concepto de capital utilizado es el de capital financiero.

2.4 Definición de Fondos

Para la preparación del Estado de Origen y Aplicación de Fondos, se definió fondos igual a efectivo.

2.5 Deterioro

Los valores contables de los activos, diferentes de bienes de cambio e impuestos diferidos, son revisados a la fecha de cada estado contable para determinar si existe un indicativo de deterioro. Si algún indicativo de deterioro existiera, el monto recuperable del activo es estimado como el mayor del precio neto de venta o el valor de uso, reconociéndose una

pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo o su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Una pérdida por deterioro es revertida, hasta el monto que no exceda el valor contable que hubiera correspondido si no se hubiera reconocido el deterioro, cuando posteriormente se produce un aumento en la estimación del monto recuperable.

2.6 Cambios en los niveles de precios

El efecto que producen los cambios en los niveles de precios fue considerado en lo que se refiere a activos y pasivos en moneda extranjera, que se valúan de acuerdo con lo establecido en la Nota 3.1.

NOTA 3: CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALUACIÓN

A continuación se detallan los criterios de valuación aplicados para los principales rubros de los Estados Contables.

3.1 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizan por su equivalente en moneda nacional de acuerdo con los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de cada transacción.

Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera se han convertido a Pesos Uruguayos al tipo de cambio comprador vigente al 30 de junio de 2013 (US\$ 1 = \$ 20.568).

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el saldo de la cuenta "Diferencia de Cambio" del Estado de Resultados.

3.2 Disponibilidades

El rubro "Caja y Bancos" se expone por su valor nominal, valuado según lo establecido en la Nota 3.1 cuando corresponde.

La cuenta bancaria en Unidades Indexadas ha sido transferida en el presente ejercicio a una caja ahorros en pesos uruguayos.

Las diferencias de cotización resultantes de la Unidad Indexada durante el periodo se incluyen en el saldo de la cuenta "Diferencia de Cotización UI" del Estado de Resultados.

3.3 Créditos

Los créditos a favor de la Sociedad se presentan por su valor nominal, deduciéndose la previsión por incobrables y aplicando, en cuanto corresponde, lo establecido en la Nota 3.1.



La previsión se realiza sobre los saldos individuales de dudosa cobrabilidad.

3.4 Pasivo y provisiones

Las obligaciones y provisiones de la sociedad se exponen por su valor nominal, incluidos los intereses devengados correspondientes. En cuanto corresponde, se aplica lo establecido en la Nota 3.1.

3.5 Impuesto a la renta

En virtud que las únicas diferencias temporarias corresponden a la valuación de Bienes de Uso, y al estar completamente amortizados, no se ha reconocido el impuesto a la renta diferido por carecer de materialidad.

3.6 Determinación del Resultado

A los efectos de reconocer ingresos e imputar gastos se aplicó el principio de lo devengado.

NOTA 4: CRÉDITOS DIVERSOS

El saldo de la cuenta Créditos Diversos en los estados contables al 30/06/2013 surge de los créditos fiscales, un saldo a favor ante el Banco de Seguros del Estado y los saldos de cuentas a cobrar por la venta de los padrones números 417.213 y 417.214 de Montevideo, enajenados a la empresa Glenby SA, sobre los cuales se cuenta con hipoteca a favor de SADUF.

NOTA 5: DEUDAS FINANCIERAS

El saldo del rubro deudas financieras corresponde a los desembolsos que han realizado la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) y BHU para el financiamiento de la operativa de la empresa.

NOTA 6: DEUDAS DIVERSAS

El saldo de esta cuenta está compuesto por deudas por impuestos, deudas con BHU y otras deudas.

NOTA 7: PREVISIONES

Como consecuencia de los juicios que por incumplimiento de contrato y entrega de la cosa fueron promovidos oportunamente por Glenby S.A. y SADUF S.A., existe en la actualidad una demanda incidental de ejecución de sentencia, en virtud de la cual el informe de los abogados aconseja la constitución de una previsión de USD 10.000.000, a efectos de hacer frente a las posibles contingencias derivadas de dicho litigio.

NOTA 8: PATRIMONIO

El capital contractual al 30 de junio de 2013 es de 200 millones de Pesos Uruguayos. Las acciones en circulación son 262.500 de un valor nominal de 1

peso uruguayo cada una. Por las restantes capitalizaciones se está realizando el trámite ante AIN, luego del cual se procederá a la emisión de acciones, por los cuales se entregaron certificados provisorios.

Con las previsiones por litigios realizadas en el ejercicio anterior el patrimonio de la sociedad es negativo, quedando la Sociedad en causal de disolución, de acuerdo a lo establecido por el artículo 159 literal 6 de la ley N° 16.060.

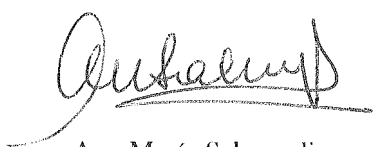
NOTA 9: EFECTO DE LA INFLACIÓN EN LOS ESTADOS CONTABLES

No se han ajustado por inflación los estados contables, ya que se considera que Uruguay no representa una economía hiperinflacionaria y por decreto 99/009 y sus modificativos no resulta de aplicación obligatoria.

NOTA 10: HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre de ejercicio económico se produjeron los siguientes hechos:

- A partir de 21 de febrero de 2014 la administración pasó a ser ejercida por el BHU, sustituyendo en tal sentido a la ANV.
- En fecha 16 de mayo de 2014 el BHU resolvió efectuar un aporte de capital de \$ 120:000.000, a efectos de recomponer la situación patrimonial.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Administración

Por SADUF en calidad de administrador BHU

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Iniciado a los efectos
de su identificación.