

**Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.**

**Estados Contables al 31 de Diciembre de 2014 e  
Informe de Auditoría**

Montevideo, 10 de junio de 2015.-

Ref.: 26/169/06-15

## **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 31 de Diciembre de 2014, el Estado de Resultados, el Estado de Origen y Aplicación de Fondos, y el Estado de Evolución del Patrimonio, por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y 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 31 de Diciembre de 2014 referidos en el primer párrafo.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

Pablo Moyal  
Contador Público  
N° CJPPI: 78.670

CAJA DE JUBILACIONES  
Y PENSIONES DE  
PROFESIONALES  
UNIVERSITARIOS

\$ 1000  
PESOS URUGUAYOS  
TIMBRE LEY 17.738  
004136 6

CAJA DE JUBILACIONES  
Y PENSIONES DE  
PROFESIONALES  
UNIVERSITARIOS

\$ 500  
PESOS URUGUAYOS  
TIMBRE LEY 17.738  
014063 46

CAJA DE JUBILACIONES  
Y PENSIONES DE  
PROFESIONALES  
UNIVERSITARIOS

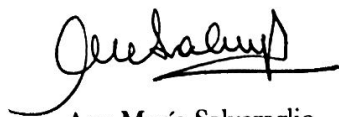
\$ 100  
PESOS URUGUAYOS  
TIMBRE LEY 17.738  
081282 31

## DESARROLLOS URBANISTICOS

### ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y AL 30 DE JUNIO DE 2014 (Expresados en pesos uruguayos)

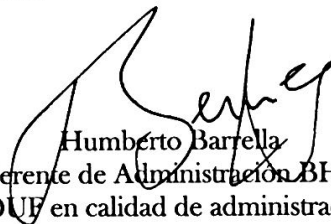
|                                  | Dic 2014<br>\$            | Jun 2014<br>\$            |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                    |                           |                           |
| <u>Activo Corriente</u>          |                           |                           |
| Disponibilidades                 | 37.485.537                | 137.778.158               |
| Otros créditos                   | 4.199.144                 | 6.337.479                 |
| Inversiones                      | 191.795.640               | 116.285.701               |
| <b>Total Activo corriente</b>    | <b><u>233.480.321</u></b> | <b><u>260.401.338</u></b> |
| <u>Activo no corriente</u>       |                           |                           |
| Propiedades de Inversión         | -                         | -                         |
| Otros Créditos                   | -                         | -                         |
| Bienes de Uso                    | -                         | -                         |
| <b>Total Activo no corriente</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>              | <b><u>233.480.321</u></b> | <b><u>260.401.338</u></b> |

Las Notas 1 a 10 son parte integrante de estos estados contables.



Ana María Salveraglio  
Presidente BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella  
Gerente de Administración BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 10 de Junio de 2015.

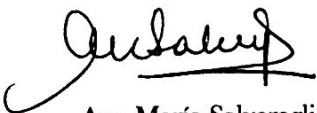
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

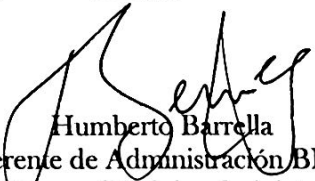


Pablo Moyal  
Contador Público  
CJ. Profesionales 78.670

**ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2014 Y AL 30 DE JUNIO DE 2014  
(Expresados en pesos uruguayos)**

|                                  | <b>Dic 2014</b>           | <b>Jun 2014</b>           |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                  | <b>\$</b>                 | <b>\$</b>                 |
| <b>PASIVO</b>                    |                           |                           |
| <u>Pasivo corriente</u>          |                           |                           |
| Deudas Diversas                  | 171.037.359               | 183.910.062               |
| <b>Total Pasivo corriente</b>    | <b><u>171.037.359</u></b> | <b><u>183.910.062</u></b> |
| <u>Pasivo no corriente</u>       |                           |                           |
| Deudas Diversas no ctes          | -                         | -                         |
| <b>Total Pasivo no corriente</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>              | <b><u>171.037.359</u></b> | <b><u>183.910.062</u></b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                |                           |                           |
| Capital                          | 125.386.811               | 125.386.811               |
| Aportes a Capitalizar            | 120.000.000               | 120.000.000               |
| Resultados acumulados            | (168.895.535)             | (207.060.345)             |
| Resultados del ejercicio         | (14.048.314)              | 38.164.810                |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>          | <b><u>62.442.962</u></b>  | <b><u>76.491.276</u></b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> | <b><u>233.480.321</u></b> | <b><u>260.401.338</u></b> |

  
Ana María Salveraglio  
Presidente BHU  
Por SADUF en calidad de administrador BHU

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 10 de Junio de 2015.  
**STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS**

  
Pablo Moyal  
Contador Público  
C.J. Profesionales 78.670

**DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX**

**ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31  
DE DICIEMBRE DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2014  
(Expresados en pesos uruguayos)**

|                                                                               | Dic 2014            | Jun 2014            |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                               | \$                  | \$                  |
| <u>Ingresos Operativos netos</u>                                              | -                   | -                   |
| <b>RESULTADO BRUTO</b>                                                        | -                   | -                   |
| <u>Gastos de Administración y Ventas</u>                                      |                     |                     |
| Retribuciones personales y cargas sociales                                    | -                   | -                   |
| Amortizaciones                                                                | -                   | -                   |
| Honorarios y otros gastos                                                     | (5.042.466)         | (9.651.011)         |
| <b>Total Gastos de Administración y Ventas</b>                                | <u>(5.042.466)</u>  | <u>(9.651.011)</u>  |
| <u>Otros Resultados Operativos</u>                                            |                     |                     |
| Cambio en el valor de las propiedades de inversión y formación de provisiones | -                   | -                   |
| <b>Total Otros Resultados Operativos</b>                                      | -                   | -                   |
| <u>Resultados Diversos</u>                                                    |                     |                     |
| Otros ingresos                                                                | 3.087.022           | 72.159.865          |
| Otros egresos                                                                 | (4.294.518)         |                     |
| <b>Total Resultados Diversos</b>                                              | <u>(1.207.496)</u>  | <u>72.159.865</u>   |
| <u>Resultados Financieros</u>                                                 |                     |                     |
| Intereses ganados y otros ingresos financieros                                | -                   | -                   |
| Intereses perdidos y gastos financieros                                       |                     |                     |
| Diferencia de cambio                                                          | (7.798.352)         | (24.344.044)        |
| <b>Total Resultados Financieros</b>                                           | <u>(7.798.352)</u>  | <u>(24.344.044)</u> |
| <u>Resultados Extraordinarios</u>                                             | -                   | -                   |
| <u>Impuesto a la Renta</u>                                                    | -                   | -                   |
| <b>RESULTADO NETO</b>                                                         | <b>(14.048.314)</b> | <b>38.164.810</b>   |

Las Notas 1 a 10 son parte integrante de estos estados contables.

  
Ana María Salveraglio  
Presidente BHU  
Por SADUF en calidad de administrador BHU

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 10 de Junio de 2015.  
**STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS**

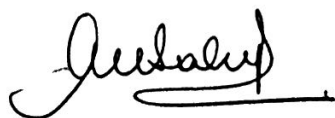
  
Paulo Moyal  
Contador Público  
C.J. Profesionales 78.670

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE  
2014 Y AL 30 DE JUNIO DE 2014  
(Expresado en pesos uruguayos)**

| <u>Dic 2014</u>            | Capital     | Aportes y<br>compromisos<br>a capitalizar | Ajustes al<br>patrimonio | Resultados<br>acumulados | Total        |
|----------------------------|-------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldo inicial              | 125.386.811 | 120.000.000                               | -                        | (168.895.535)            | 76.491.276   |
| Capitalizaciones           |             |                                           |                          |                          |              |
| Resultado del<br>ejercicio |             |                                           |                          | (14.048.314)             | (14.048.314) |
| Saldo final                | 125.386.811 | 120.000.000                               | -                        | (182.943.849)            | 62.442.962   |

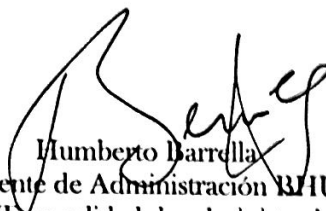
| <u>Jun 2014</u>            | Capital     | Aportes y<br>compromisos<br>a capitalizar | Ajustes al<br>patrimonio | Resultados<br>acumulados | Total        |
|----------------------------|-------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Saldo inicial              | 125.386.811 | -                                         | -                        | (207.060.345)            | (81.673.534) |
| Capitalizaciones           |             | 120.000.000                               |                          |                          | 120.000.000  |
| Resultado del<br>ejercicio |             |                                           |                          | 38.164.810               | 38.164.810   |
| Saldo final                | 125.386.811 | 120.000.000                               | -                        | (168.895.535)            | 76.491.276   |

Las Notas 1 a 10 son parte integrante de estos estados contables.



Ana María Salveraglio  
Presidente BHU

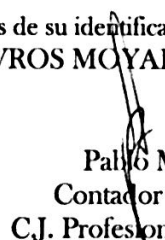
Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella  
Gerente de Administración BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 10 de Junio de 2015.  
**STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS**



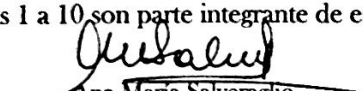
Pablo Moyal  
Contador Público  
CJ. Profesionales 78.670

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2014  
(Expresado en pesos uruguayos)

|                                                                                       | <u>Ejercicio 01/07/14 al 31/12/14</u> | <u>Ejercicio 01/07/13 al 30/06/14</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                                       | \$                                    | \$                                    |
| <b><u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u></b>                                        |                                       |                                       |
| <b><u>PROVENIENTES DE OPERACIONES</u></b>                                             |                                       |                                       |
| Resultado del Ejercicio                                                               | (14.048.314)                          | 38.164.810                            |
| <b>Ajustes</b>                                                                        |                                       |                                       |
| Cargos no pagados                                                                     | -                                     | -                                     |
| Ingresos no percibidos                                                                | -                                     | -                                     |
| Cambios en Activos y Pasivos                                                          | (10.734.368)                          | (50.689.708)                          |
| <b>TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>             | <b>(24.782.682)</b>                   | <b>(12.524.898)</b>                   |
| <b><u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u></b>                                        |                                       |                                       |
| <b><u>PROVENIENTES DE INVERSIONES</u></b>                                             |                                       |                                       |
| Cobros por venta de Bienes de uso                                                     | -                                     | -                                     |
| Cobros por venta de Otros activos                                                     | -                                     | -                                     |
| Pagos por compras de Bienes de uso                                                    | -                                     | -                                     |
| Compra de Letras                                                                      | (191.795.640)                         | (116.285.701)                         |
| Venta de Letras                                                                       | 116.285.701                           | -                                     |
| <b>TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO PROVENIENTES DE INVERSIONES</b>             | <b>(75.509.939)</b>                   | <b>-</b>                              |
| <b><u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u></b>                                        |                                       |                                       |
| <b><u>PROVENIENTES DEL FINANCIAMIENTO</u></b>                                         |                                       |                                       |
| Aportes de capital                                                                    | -                                     | 120.000.000                           |
| Pagos de dividendos                                                                   | -                                     | -                                     |
| <b>TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO PROVENIENTES DE OPERACIONES FINANCIERAS</b> | <b>-</b>                              | <b>120.000.000</b>                    |
| <b>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</b>                                               | <b>(100.292.621)</b>                  | <b>(8.810.599)</b>                    |
| <b>SALDO INICIAL DEL EFECTIVO</b>                                                     | <b>137.778.158</b>                    | <b>146.588.757</b>                    |
| <b>SALDO FINAL DEL EFECTIVO</b>                                                       | <b>37.485.537</b>                     | <b>137.778.158</b>                    |

Las Notas 1 a 10 son parte integrante de estos estados contables.

  
Ana Maria Salveraglio  
Presidente

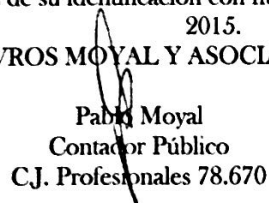
Por SADUF en calidad de administrador BHU

  
Humberto Barrella  
Gerente de Administración

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 10 de Junio de  
2015.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

  
Pablo Moyal  
Contador Público  
C.J. Profesionales 78.670

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS CONTABLES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**NOTA 1: INFORMACION BÁSICA SOBRE LA EMPRESA**

DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX 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). La administración es ejercida por éste desde el 21/02/2014. Con anterioridad a esta fecha estuvo a cargo de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

A partir de este ejercicio el cierre pasó a ser el 31 de diciembre, a efectos de la consolidación de los estados financieros con la controlante (BHU). Por este motivo el ejercicio que se informa comprende un periodo de seis meses.

**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 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 31 de diciembre de 2014 (US\$ 1 = \$ 24.369).

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.

#### **3.3 Créditos**

Los créditos a favor de la Sociedad se presentan por su valor nominal.

#### **3.4 Obligaciones**

Las obligaciones de la Sociedad se exponen por su valor nominal.

#### **3.5 Impuesto a la renta**

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 31/12/2014 surge mayoritariamente de los créditos fiscales.

**NOTA 5: INVERSIONES TEMPORARIAS**

En este capítulo se exponen las Letras de Regulación Monetaria que la empresa adquirió por un valor nominal de 200.000.000 millones de pesos, valuadas a su costo de adquisición.

**NOTA 6: DEUDAS FINANCIERAS**

Al 31/12/2014 la empresa había cancelado sus deudas financieras que mantenía con BHU.

**NOTA 7: PREVISIONES**

Como consecuencia de los juicios que por incumplimiento de contrato y entrega de la cosa fueron promovidos oportunamente por Glenby SA y SADUF, existe al cierre del ejercicio una demanda incidental de ejecución de sentencia.

Por sentencia interlocutoria de 26 de agosto de 2014 el Juzgado decidió rechazar la demanda. Ésta fue apelada por el actor (Glenby), por lo que el asunto pasó a consideración de un Tribunal de Apelaciones en lo Civil.

Dicho Tribunal, por sentencia de 25 de febrero de 2015, confirmó la sentencia de primera instancia.

Glenby S.A. interpuso recurso de casación contra esa sentencia. SADUF, junto a la ANV y el BHU, contestaron el recurso de casación y el juicio se encuentra en la Suprema Corte de Justicia para resolución.

En virtud de las recomendaciones del informe de los abogados, se mantiene constituida una previsión de USD 7.000.000, a efectos de hacer frente a posibles contingencias derivadas del litigio.

**NOTA 8: INGRESOS DIVERSOS**

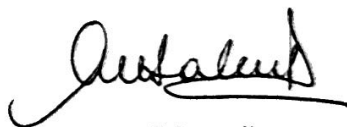
En este rubro se expone el resultado por el ajuste de deuda ante BHU por concepto de impuestos pagos a la IMM, por \$ 3.087.022. Dicho monto fue reconocido como ingreso en el presente ejercicio.

**NOTA 9: EFECTO DE LA INFLACIÓN EN LOS ESTADOS CONTABLES**

Los presentes estados contables no se han ajustado por inflación.

**NOTA 10: HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores que afecten la información de los estados contables. No obstante, véase lo expresado en Nota 7.



Ana Salveraglio  
Presidente BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella  
Gerente de Administración BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU