

*Starnes Moya
y Asociados*



DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2017 e

Informe de Auditoría

Ref.: 43/135/05-18

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Directores de
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.
Presente

Abstención de Opinión

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera de DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados, Estado de Otros Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo, y el Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, y sus notas explicativas de la 1 a la 8 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 financieros de SADUF S.A. al 31 de Diciembre de 2017 referidos en el primer párrafo.

Fundamentos de la Abstención de Opinión

Tal como se expone en la nota 5, 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 el incumplimiento de contratos e indemnización de daños y perjuicios referidos a la concesión de la Estación General Artigas.

Responsabilidad de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección de DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros 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 Financieros 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.

En la preparación de los Estados Financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando dicho



principio contable, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros.

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir el Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una

incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los Estados Financieros, incluida la información revelada en las notas explicativas, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren una presentación fiel.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

26 de febrero de 2018

Stavros Moyal y Asoc.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



M.A.
Madelón Eiroa
Contadora Pública
N° CJPPU 126.078

[Signature]
Alexandra Moyal
Contadora Pública
N° CJPPU 47.358

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en pesos uruguayos)

	Dic 2017	Dic 2016
	\$	\$
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	175.423.096	14.006.845
Instrumentos financieros	-	167.604.000
Otros activos financieros	-	5.740
Otros activos no financieros	112.640	112.640
Créditos Impositivos	-	213.649
Otras cuentas a cobrar	-	473.863
Total Activo corriente	<u>175.535.736</u>	<u>182.416.737</u>
<u>Activo no corriente</u>		
Total Activo no corriente	=	=
TOTAL ACTIVO	<u>175.535.736</u>	<u>182.416.737</u>

PASIVO

Pasivo corriente

Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	85.232	-
Cuentas a pagar a entidades relacionadas	118.752	115.308
Provisiones	144.355.000	146.907.166
Pasivo por impuestos	2.591.426	120.352
Total Pasivo corriente	<u>147.150.410</u>	<u>147.142.826</u>



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Área

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en pesos uruguayos)

	Dic 2017	Dic 2016
	\$	\$
<u>Pasivo no corriente</u>		
Total Pasivo no corriente	=	=
TOTAL PASIVO	<u>147.150.410</u>	<u>147.142.826</u>
PATRIMONIO		
Aportes de propietarios	245.386.811	245.386.811
<u>Ganancias Retenidas</u>		
Resultados acumulados	-210.112.900	-57.135.157
Resultado del ejercicio	-6.888.585	-152.977.743
TOTAL PATRIMONIO	<u>28.385.326</u>	<u>35.273.911</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>175.535.736</u>	<u>182.416.737</u>

Las Notas 1 a 8 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrera
Gerente de Área

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

ESTADOS INDIVIDUALES DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en pesos uruguayos)

	Dic 2017	Dic 2016
	\$	\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de los bienes vendidos	-	-
Ganancia Bruta	-	-
Gastos de Administración y Ventas	(11.494.119)	(11.366.402)
Otros Egresos	(12.374)	(152.440.000)
Ingresos Financieros	-	473.863
Diferencias de cambio	2.627.495	5.570.413
Otros Ingresos	68.276	-
(Pérdida)/Ganancia antes de impuestos	<u>(8.810.722)</u>	<u>(157.762.126)</u>
Impuesto a las ganancias	-	-
(Pérdida)/Ganancia del ejercicio	<u>(8.810.722)</u>	<u>(157.762.126)</u>

Las Notas 1 a 8 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Área

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016
(Expresados en pesos uruguayos)

	Dic 2017	Dic 2016
	\$	\$
(Pérdida)/Ganancia del ejercicio	<u>(8.810.722)</u>	<u>(157.762.126)</u>
Otro Resultado Integral		
Resultados por dif. VR de LRM	1.922.137	4.784.383
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	(6.888.585)	(152.977.743)

Las Notas 1 a 8 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



Ana Maria Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Área

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en pesos uruguayos)**

	<u>Ejercicio 01/01/17 al 31/12/17</u> S	<u>Ejercicio 01/01/16 al 31/12/16</u> S
<u>FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado Integral del Ejercicio	(6.888.585)	(152.977.743)
Ajustes por ingresos y gastos que no requieren uso de efectivo		
Resultado de inversiones y financiamiento	(1.922.137)	(4.784.383)
Resultado del período después de ajustes	(8.810.722)	(157.762.126)
Variaciones de rubros operativos		
Otras cuentas a cobrar	-	(473.863)
Otros activos	219.389	1.209.018
Acreedores comerciales	82.960	(63.656)
Otras cuentas a pagar	(78.820)	146.836.690
Efectivo Neto proveniente de actividades de operación	(8.587.193)	(10.253.937)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Obras en proceso	-	-
Adquisición de propiedad, planta y equipo	-	-
Cobros por venta de propiedad, planta y equipo	-	-
Compra de Letras	-	(167.088.361)
Venta de Letras	170.000.000	174.815.000
Efectivo Neto proveniente de actividades de inversión	170.000.000	7.726.639
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Intereses pagados	-	-
Aportes	-	-
Cancelación de préstamos	-	-
Incremento de préstamos	3.444	11.920
Distribución de utilidades	-	-
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiación	3.444	11.920
Variación Neta de efectivo y equivalentes al efectivo	161.416.251	(2.515.378)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	14.006.845	16.522.223
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	175.423.096	14.006.845

Las Notas 1 a 8 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Área

Por SADUF en calidad de administrador BHU

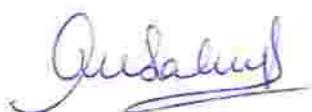
Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO ENTRE EL
01 DE ENERO DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en pesos uruguayos)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	CAMBIO VALOR RAZONABLE	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
SALDOS INICIALES					
Acciones en circulación	125.386.811				125.386.811
Aportes a capitalizar	120.000.000				120.000.000
GANANCIAS RETENIDAS					
Reserva legal					
Resultados no asignados				(214.897.283)	(214.897.283)
Otros resultados integrales			4.784.383		4.784.383
SUB - TOTAL	245.386.811	-	4.784.383	(214.897.283)	35.273.911
REEXPRESIONES CONTABLES					
			(4.784.383)	4.784.383	-
RESULTADO DEL EJERCICIO				(8.810.722)	(8.810.722)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			1.922.137		1.922.137
SUB - TOTAL	-	-	(2.862.246)	(4.026.339)	(6.888.585)
SALDOS FINALES					
Acciones en circulación	125.386.811				125.386.811
Aportes a capitalizar	120.000.000				120.000.000
GANANCIAS RETENIDAS					
Reserva legal					
Resultados no asignados				(218.923.622)	(218.923.622)
Otros resultados integrales			1.922.137		1.922.137
TOTAL	245.386.811	-	1.922.137	(218.923.622)	28.385.326

Las Notas 1 a 8 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Área

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO ENTRE EL
01 DE ENERO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en pesos uruguayos)**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	CAMBIO VALOR RAZONABLE	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
SALDOS INICIALES					
Acciones en circulación	125.386.811				125.386.811
Aportes a capitalizar	120.000.000				120.000.000
GANANCIAS RETENIDAS					
Reserva legal					
Resultados no asignados				(59.760.759)	(59.760.759)
Otros resultados integrales			2.625.602		2.625.602
SUB - TOTAL	245.386.811	-	2.625.602	(59.760.759)	188.251.654
REEXPRESIONES CONTABLES					
			(2.625.602)	2.625.602	-
RESULTADO DEL EJERCICIO				(157.762.126)	(157.762.126)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			4.784.383		4.784.383
SUB - TOTAL	-	-	2.158.781	(155.136.524)	(152.977.743)
SALDOS FINALES					
Acciones en circulación	125.386.811				125.386.811
Aportes a capitalizar	120.000.000				120.000.000
GANANCIAS RETENIDAS					
Reserva legal					
Resultados no asignados				(214.897.283)	(214.896.923)
Otros resultados integrales			4.784.383		4.784.383
TOTAL	245.386.811	-	4.784.383	(214.897.283)	35.273.911

Las Notas 1 a 8 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



Ana María Salveraglio
Presidente

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barena
Gerente de Area

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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).

El cierre de ejercicio económico es el 31 de diciembre, a efectos de la consolidación de los estados financieros con la controlante (BHU).

Desde hace varios años la empresa no tiene actividades comerciales. Permanece vigente por tener un litigio en su contra pendiente de dirimir. Asimismo, le fue encomendada por su controlante la custodia de la ex Estación General Artigas de Montevideo.

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 internacionales de información financiera NIIF siendo estas normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en el decreto 291/2014 que hace obligatorias las NIIF para Pymes. No obstante la dirección ha decidido la aplicación de las NIIF plenas a los efectos de la consolidación de los estados financieros con la controlante (BHU). Asimismo se aplica el decreto 408/16.

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.

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

2.4 Definición de Fondos

Para la preparación del Estado de Flujo de Efectivo, 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 Financieros.

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 2017 (US\$ 1 = \$ 28.807).

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.

NOTA 4: OTROS ACTIVOS

El saldo de la cuenta Créditos Diversos en los estados financieros al 31/12/2017 surge mayoritariamente de los créditos fiscales.

NOTA 5: PROVISIONES

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 contestarán el recurso de casación y el asunto será elevado a la Suprema Corte de Justicia para que ésta adopte su decisión.

Con fecha 2 de setiembre de 2015 la Suprema Corte de Justicia falló a favor de SADUF. No obstante, en mayo de 2016 se tomó conocimiento del proceso que se tramita en los autos caratulados "Glenby S.A. c/ SADUF S.A. Daños y perjuicios" Fa. 2-15924/2016 ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 13º Turno.

En ese juicio, Glenby pretende la resolución de contratos por incumplimiento de obligaciones de SADUF, BHU y ANV, la indemnización de daños y perjuicios, las restituciones correspondientes y las devoluciones y cancelaciones de garantías respectivas. El monto del juicio iniciado se estimó por parte de la actora en la suma líquida de \$ 34.203.869, más el monto de la suma ilíquida que se determinará por la liquidación por el procedimiento incidental previsto por el artículo 378 del CGP.

SADUF, BHU y ANV contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones planteadas y dedujeron excepciones previas de cosa juzgada y de caducidad, y reconvenición contra Glenby S.A. por un monto de USD 27.430.170,70 y \$

 
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS
Iniciado a los efectos 

12.144.852,3, ello sin perjuicio de las sumas totalmente ilíquidas cuya determinación se difieren a la vía del art. 378 del CGP.

En la contestación de la demanda, así como en las excepciones y la reconvencción planteada se esgrimieron fuertes argumentos, por lo que la Asesoría Letrada ha estimado una contingencia de provisión de unos U\$S 5.000.000 (dólares estadounidenses cinco millones).

NOTA 6: OTROS INGRESOS Y GASTOS

En este rubro se expone el resultado por la constitución de la provisión mencionada en la nota anterior.

NOTA 7: EFECTO DE LA INFLACIÓN EN LOS ESTADOS CONTABLES

Los presentes estados financieros no se han ajustado por inflación.

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES

No se conocen hechos posteriores que puedan afectar de forma significativa los presentes estados financieros.



Ana Salveraglio
Presidenta BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU



Humberto Barrella
Gerente de Área BHU

Por SADUF en calidad de administrador BHU

