

Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.

**Estados Contables al 30 de Junio de 2014 e
Informe de Auditoría**

Montevideo, 16 de diciembre de 2014.-

Ref.: 43/244/12-14

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 2014, 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 y sus notas explicativas número 1 a 12.

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



Stavros Moyal y Asociados

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 8, 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 2014 referidos en el primer párrafo.

Stavros Moyal y Asociados

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



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

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX

**ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2014 Y AL
30 DE JUNIO DE 2013
(Expresados en pesos uruguayos)**

	2014	2013
	\$	\$
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Disponibilidades	137.778.158	146.588.757
Otros créditos	6.337.479	2.394.471
Inversiones	116.285.701	-
Total Activo corriente	<u>260.401.338</u>	<u>148.983.228</u>
<u>Activo no corriente</u>		
Propiedades de Inversión	-	-
Otros Créditos	-	-
Bienes de Uso	-	-
Total Activo no corriente	=	=
TOTAL ACTIVO	<u>260.401.338</u>	<u>148.983.228</u>



Fernando Antía
Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia
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 17 de Diciembre de 2014.
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



Pablo Moyal
Contador Público
C.J. Profesionales 78.670

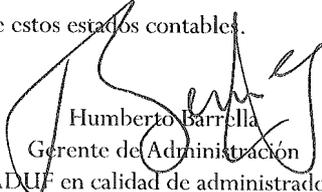
DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX

ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2014 Y AL
30 DE JUNIO DE 2013
(Expresados en pesos uruguayos)

	2014	2013
	\$	\$
PASIVO		
<u>Pasivo corriente</u>		
Deudas Diversas	183.910.062	230.656.762
Total Pasivo corriente	<u>183.910.062</u>	<u>230.656.762</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Deudas Diversas no ctes	-	-
Total Pasivo no corriente	=	=
TOTAL PASIVO	<u>183.910.062</u>	<u>230.656.762</u>
PATRIMONIO		
Capital	125.386.811	125.386.811
Aportes a Capitalizar	120.000.000	-
Resultados acumulados	(207.060.345)	(224.067.300)
Resultados del ejercicio	38.164.810	17.006.955
TOTAL PATRIMONIO	<u>76.491.276</u>	<u>(81.673.534)</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>260.401.338</u>	<u>148.983.228</u>

Las Notas 1 a 12 y los Anexos que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.


Fernando Antía
Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia
Por SADUF en calidad de administrador BHU


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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 17 de Diciembre de 2014.
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS


Pablo Moyal
Contador Público
C.J. Profesionales 78.670

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

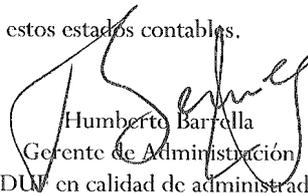
**ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2013
(Expresados en pesos uruguayos)**

	2014	2013
	\$	\$
<u>Ingresos Operativos netos</u>	-	-
RESULTADO BRUTO	-	-
<u>Gastos de Administración y Ventas</u>		
Retribuciones personales y cargas sociales	-	-
Amortizaciones	-	-
Honorarios y otros gastos	(9.651.011)	(8.249.883)
Total Gastos de Administración y Ventas	(9.651.011)	(8.249.883)
<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	72.159.865	723.199
Resultado por Venta de Bienes de Uso	-	-
-Total Resultados Diversos	72.159.865	723.199
<u>Resultados Financieros</u>		
Intereses ganados y otros ingresos financieros	-	-
Intereses perdidos y gastos financieros	-	-
Diferencia de cambio	(24.344.044)	24.533.639
Total Resultados Financieros	(24.344.044)	24.533.639
<u>Impuesto a la Renta</u>	-	-
RESULTADO NETO	38.164.810	17.006.955

Las Notas 1 a 12 y los Anexos que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.


Fernando Antia

Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia
Por SADUF en calidad de administrador BHU


Humberto Barralla
Gerente de Administración

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 17 de Diciembre de 2014.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS


Pablo Moyal
Contador Público
C.J. Profesionales 78.670

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO AL 30 DE JUNIO DE 2014 Y AL 30
DE JUNIO DE 2013
(Expresado en pesos uruguayos)

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

<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)

Las Notas 1 a 12 y los Anexos que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.



Fernando Antía
Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia
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 17 de Diciembre de 2014.
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



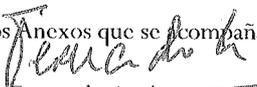
Pablo Moyal
Contador Público
C.J. Profesionales 78.670

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

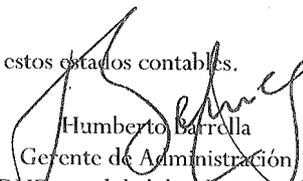
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE
2014 Y EL 30 DE JUNIO DE 2013
(Expresado en pesos uruguayos)

	<u>Ejercicio 01/07/12 al 30/06/14</u>	<u>Ejercicio 01/07/11 al 30/06/13</u>
	\$	\$
<u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u>		
<u>PROVENIENTES DE OPERACIONES</u>		
Resultado del Ejercicio	38.164.810	17.006.955
Ajustes		
Cargos no pagados	-	-
Ingresos no percibidos	-	-
Cambios en Activos y Pasivos	(50.689.708)	(14.253.450)
TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	(12.524.898)	(2.753.505)
<u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u>		
<u>PROVENIENTES DE INVERSIONES</u>		
Cobros por venta de Bienes de uso	-	-
Cobros por venta de Otros activos	-	-
Pagos por compras de Bienes de uso	-	-
Compra de Letras	(116.285.701)	-
TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	-	-
<u>FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO</u>		
<u>PROVENIENTES DEL FINANCIAMIENTO</u>		
Nuevas deudas no corrientes	-	-
Pago de deudas corrientes	-	-
Aportes de capital	120.000.000	-
Pagos de dividendos	-	-
TOTAL FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	120.000.000	-
FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	(8.810.599)	2.753.505
SALDO INICIAL DEL EFECTIVO	146.588.757	143.835.252
SALDO FINAL DEL EFECTIVO	137.778.158	146.588.757

Las Notas 1 a 12 y los Anexos que se acompañan, son parte integrante de estos estados contables.


Fernando Antia

Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia
Por SADUF en calidad de administrador BHU


Humberto Barroila
Gerente de Administración

Por SADUF en calidad de administrador BHU

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe del 17 de Diciembre de 2014.

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS


Pablo Moyal
Contador Público
C.J. Profesionales 78.670

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS CONTABLES
AL 30 DE JUNIO DE 2014

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). 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).

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 30 de junio de 2014 (US\$ 1 = \$ 22.929).

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 30/06/2014 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 120.000.000 millones de pesos, valuadas a su costo de adquisición.

NOTA 6: DEUDAS FINANCIERAS

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

NOTA 7: DEUDAS DIVERSAS

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

NOTA 8: 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, en virtud de la cual el informe de los abogados aconsejó en su momento la constitución de una previsión de USD 10:000.000, a efectos de hacer frente a posibles contingencias derivadas del litigio.

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

En informe de los abogados de 17 de setiembre de 2014 se establece que valorando lo fundado de la sentencia y de acuerdo al nuevo escenario de chance, se estima apropiado rebajar la contingencia prevista hasta un monto de USD 7:000.000.

El ajuste fue contabilizado con fecha junio de 2014, provocando un incremento patrimonial del equivalente a USD 3:000.000.

NOTA 9: INGRESOS DIVERSOS

En este rubro se expone el resultado por una reliquidación de impuestos correspondiente al ejercicio finalizado el 30/06/2012, por \$ 3:372.865. Dicho monto fue reconocido como ingreso en el presente ejercicio.

NOTA 10: PATRIMONIO

Se han realizado capitalizaciones sobre las cuales 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 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.

NOTA 11: 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 12: HECHOS POSTERIORES

No hubo.



Fernando Antía
Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia
Por SADUF en calidad de administrador BHU



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

