



DESARROLLOS URBANÍSTICOS FENIX S.A.

**Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2019
e Informe de Auditoría**

Ref.: 43/108/04-20

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 2019, 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 2019 referidos en el primer párrafo.

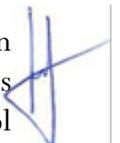
Fundamentos de la Abstención de Opinión

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) adoptadas por el Banco Central del Uruguay. Nuestra responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen a continuación en la sección “Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la entidad en conformidad con los requisitos éticos establecidos por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay o Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

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.

Montevideo, 20 de abril de 2020.-

CROWE



Alexandra Moyal
Contadora Pública
N° CJPPU 47.358



DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en pesos uruguayos)

	dic-19 \$	dic-18 \$
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.212.277	161.646.236
Inversión en valores	165.390.636	-
Otros activos financieros	-	-
Otros activos no financieros	112.640	112.640
Créditos Impositivos	1.203.066	449.813
Otras cuentas a cobrar	-	-
Total Activo corriente	171.918.619	162.208.689
<u>Activo no corriente</u>		
Total Activo no corriente	-	-
TOTAL ACTIVO	171.918.619	162.208.689
PASIVO		
<u>Pasivo corriente</u>		
Cuentas a pagar comerciales y otras	-	-
Cuentas a pagar a entidades relacionadas	-	-
Provisiones	74.616.000	64.886.566
Pasivo por impuestos	295.958	282.854
Total Pasivo corriente	74.911.958	65.169.420

Las Notas 1 a 9 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

	dic-19 \$	dic-18 \$
<u>Pasivo no corriente</u>		
Total Pasivo no corriente	-	-
TOTAL PASIVO	<u>74.911.958</u>	<u>65.169.420</u>
 PATRIMONIO		
Aportes de propietarios	245.386.811	245.386.811
Otros Resultados Integrales	211.508	-
<u>Ganancias Retenidas</u>		
Resultados acumulados	(148.347.542)	(217.001.485)
Resultado del ejercicio	(244.116)	68.653.943
TOTAL PATRIMONIO	<u>97.006.661</u>	<u>97.039.269</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>171.918.619</u>	<u>162.208.689</u>

Las Notas 1 a 9 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

ESTADOS INDIVIDUALES DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS
INTEGRALES CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en pesos uruguayos)

	Dic 2019	Dic 2018
	\$	\$
Ingresos de actividades	-	-
Costo de los bienes vendidos	-	-
Ganancia Bruta	-	-
Gastos de Administración y Ventas	(924.210)	(8.185.945)
Impuestos (Patrimonio e ICOSA)	(93.723)	(2.427.769)
Otros Egresos	-	-
Ingresos Financieros	10.464.092	-
Diferencias de cambio	(9.675.585)	(15.754.343)
Otros Ingresos	-	95.022.000
Pérdida/Ganancia antes de	(229.426)	68.653.943
Impuesto a las ganancias	(14.690)	-
Pérdida/Ganancia del ejercicio	(244.116)	68.653.943
Otro Resultado Integral		
Resultados por dif. VR de LRM	211.508	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	(32.608)	68.653.943

Las Notas 1 a 9 que se acompaña, son parte integrante de estos estados financieros.



DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresados en pesos uruguayos)**

	<u>Ejercicio 01/01/19</u> <u>al 31/12/19</u>	<u>Ejercicio 01/01/18</u> <u>al 31/12/18</u>
	\$	\$
<u>FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado Integral del Ejercicio	(32.608)	68.653.943
Ajustes por ingresos y gastos que no requieren uso de efectivo		
Resultado de inversiones y financiamiento	(10.464.092)	-
Provisión litigios	-	(95.022.000)
Diferencia de cambio	9.675.585	15.754.343
Resultado del período después de ajustes	(821.115)	(10.613.714)
Variaciones de rubros operativos		
Otras cuentas a cobrar	-	-
Otros activos	(753.253)	(449.813)
Acreedores comerciales	-	(85.232)
Otras cuentas a pagar	(61.462)	(2.672.758)
Efectivo Neto proveniente de actividades de operación	(1.635.830)	(13.821.517)
<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	(154.926.544)	-
Venta de Letras	-	-
Efectivo Neto proveniente de actividades de inversión	(154.926.544)	-
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Intereses pagados	-	-
Aportes	-	-
Cancelación de préstamos	-	-
Incremento de préstamos	-	-
Distribución de utilidades	-	-
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiación	-	-
Efecto de las variaciones de Tipo de Cambio	128.415	44.657
Variación Neta de efectivo y equivalentes al efectivo	(156.433.959)	(13.776.860)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	161.646.236	175.423.096
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	5.212.277	161.646.236

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS

DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO ENTRE EL
01 DE ENERO DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(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				(148.347.542)	(148.347.542)
Otros resultados integrales				-	-
SUB - TOTAL	245.386.811	-	-	(148.347.542)	97.039.269
REEXPRESIONES CONTABLES					
RESULTADO DEL EJERCICIO				(244.116)	(244.116)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			211.508		211.508
SUB - TOTAL	-	-	211.508	(244.116)	(32.608)
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				(148.591.658)	(148.591.658)
Otros resultados integrales			211.508		211.508
TOTAL	245.386.811	-	211.508	(148.591.658)	97.006.661

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO ENTRE EL
01 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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				(217.001.485)	(217.001.485)
Otros resultados integrales				-	-
SUB - TOTAL	245.386.811	-	-	(217.001.485)	28.385.326
REEXPRESIONES CONTABLES					
RESULTADO DEL EJERCICIO				68.653.943	68.653.943
OTROS RESULTADOS INTEGRALES				-	-
SUB - TOTAL	-	-	-	68.653.943	68.653.943
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				(148.347.542)	(148.347.542)
Otros resultados integrales				-	0
TOTAL	245.386.811	-	-	(148.347.542)	97.039.269

Inicialado a efectos de su identificación
STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS



NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

NOTA 1: INFORMACIÓN 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, hasta agosto del 2018.

NOTA 2: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros 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 financieros es el Peso Uruguayo.

2.2 Criterio general de valuación

Los activos y pasivos están valuados sobre la base de costo histórico, a excepción de lo expuesto en la nota 3.

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 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 2019 (USD 1 = \$ 37,308).

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

3.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

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 Instrumentos financieros

Los activos por instrumentos financieros están valuados a su valor razonable.

3.5 Obligaciones

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

3.6 Impuesto a la renta

No se ha reconocido impuesto diferido debido a que, tal como se expresa en la Nota 1, la empresa no tiene actividad comercial y por lo tanto no generará ganancias en el futuro.

NOTA 4: INVERSIONES TEMPORARIAS

En este capítulo se exponen las Letras de Regulación Monetaria que la empresa adquirió por un valor nominal de \$ 169.000.000, valuadas de acuerdo al punto 3.4. Se adjunta detalle:



DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

Capital	\$ 154.926.544
Intereses a cobrar	<u>\$ 10.464.092</u>
Total	\$ 165.390.636

NOTA 5: OTROS ACTIVOS

El saldo de la cuenta Créditos Impositivos en los estados financieros al 31/12/2019 surge mayoritariamente de los créditos fiscales.

NOTA 6: 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 13° 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 \$ 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 reconvenición planteada se esgrimieron fuertes argumentos, por lo que la Asesoría Letrada ha estimado una contingencia de provisión de unos USD 2.000.000 (dólares estadounidenses dos millones).



DESARROLLOS URBANISTICOS FENIX S.A.

NOTA 7: INGRESOS FINANCIEROS

En este rubro se expone el resultado por los intereses generados por la compra de letras de regulación monetaria durante el ejercicio.

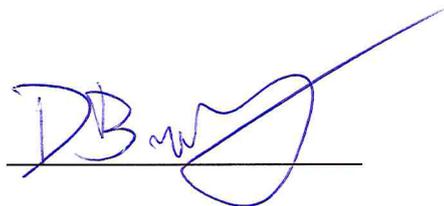
NOTA 8: EFECTO DE LA INFLACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros no se han ajustado por inflación.

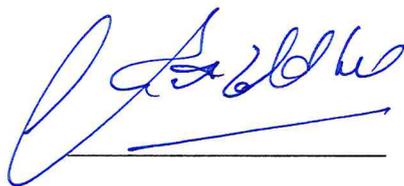
NOTA 9: HECHOS POSTERIORES

Como es de público conocimiento, en los meses posteriores al cierre de ejercicio la expansión del coronavirus COVID-19 alcanzó el estado de pandemia mundial. En Uruguay se declaró en el mes de marzo la emergencia sanitaria, exhortando a toda la población a permanecer en sus hogares para toda actividad no esencial.

La paralización de los servicios ha alcanzado al Poder Judicial, lo que puede dilatar aún más el proceso judicial en que se encuentra SADUF con Glenby S.A. (como se expone en la Nota 5). A la fecha de emisión de estos estados financieros, no es posible estimar de manera confiable el impacto que esta situación tendrá en la situación financiera de la empresa y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables adecuadas en Uruguay, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre de ejercicio económico.



Darío Burstin
Vicepresidente BHU
Por SADUF en calidad de administrador BHU



Héctor Dotta
Gerente de División
Por SADUF Comisión Administradora



Laura Allonca
Profesional
Por SADUF Comisión Administradora

