

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.(EMUVIJESA):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.(EMUVIJESA), (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios del patrimonio neto y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



- *Valoración de inversiones inmobiliarias, existencias y solares incluidos en inmovilizado en curso. Evaluación de posibles deterioros.*

Descripción:

La Sociedad cuenta con activos inmobiliarios recogidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 por importe de 81.295.301,40 euros, y, en el epígrafe de existencias, por importe de 11.886.384,37 euros. Los desgloses de dichos activos inmobiliarios se encuentran en las notas 6 y 11, respectivamente, de la memoria adjunta. En el epígrafe de “Inmovilizado en curso y anticipos” la sociedad recoge las inversiones realizadas en solares, proyectos, impuestos y otros costes en relación con posibles futuras promociones que una vez finalizadas se considerarán Inversiones Inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2022 este importe de los solares incluidos en “Inmovilizado en curso” asciende a 1.661.473,83 euros y su desglose se recoge en la nota 5 de la memoria.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichos activos inmobiliarios puedan estar deteriorados. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan las tasaciones realizadas por técnico propio de la Sociedad especialista en tasaciones. El detalle de la metodología empleada en las valoraciones se encuentra desglosada en la nota 5, 6 y 11 de la memoria adjunta.

El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, el uso de estimaciones con unos grados de incertidumbre significativo, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias, solares y existencias como uno de los aspectos relevantes de nuestra auditoría.

Respuesta del auditor:

En relación con estas áreas, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- i) La obtención de la valoración de las inversiones inmobiliarias, solares y existencias de las que existen indicios de deterioro.
- ii) Revisión del modelo de valoración utilizado por el tasador interno mediante comparación con estudios estadísticos sobre la evolución de los indicadores de los precios de los activos inmobiliarios en el ámbito local donde se encuentra situadas dichas inversiones inmobiliarias, solares y existencias.
- iii) La comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada mediante la realización de procedimientos sustantivos para evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas respecto de las provisiones de deterioro.
- iv) La revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria son correctos según la normativa contable aplicable.

En la realización de nuestros procedimientos, hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones por deterioro realizadas



por la Dirección se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado y la normativa en vivienda protegida sobre precios máximos de la Junta de Andalucía, a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un 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 la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. 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 las cuentas anuales abreviadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción que se encuentra en página 4 y 5, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

En Jerez de la Frontera, a 25 de Abril de 2023

AUDITES AUDITORIA S.L.P

Inscrita en el R.O.A.C nº S-1840



Fdo.: Encarnación Rodríguez Cerdeira

Inscrita en el R.O.A.C. nº 20.022



Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida 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 intencionadamente 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 internas de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad 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 las cuentas anuales abreviadas 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 de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



- Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

