



VIVENDES DE GIRONA, S.A.U.

Girona, a 7 d'agost de 2020

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS ABREUJATS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

A l'Accionista Únic de VIVENDES DE GIRONA, S.A.U. per encàrrec de la Intervenció de l'Ajuntament de Girona.

Opinió amb excepcions

Hem auditat els comptes anuals abreujats adjunts de VIVENDES DE GIRONA, S.A.U. (la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2019, el compte de pèrdues i guanys i la memòria (tots ells abreujats) corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, excepte pels possibles efectes de la qüestió descrita en la secció Fonament de l'opinió amb excepcions del nostre informe, els comptes anuals abreujats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2019, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació que s'identifica en la nota 2.1 de la memòria abreujada i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Fonament de l'opinió amb excepcions

A l'actiu del balanç de situació de VIVENDES DE GIRONA, S.A.U., hi figuren comptabilitzats un total de 8.837 milers d'euros que responen al valor net comptable dels diferents immobles propietat de la societat. Amb data 30 de juny de 2014 es va portar a terme, per part d'un arquitecte municipal, una valoració dels immobles de l'entitat. De la valoració, realitzada amb criteris tècnics, aprovats per l'Ajuntament i descrits en l'epígraf 2.6 de la memòria adjunta, es despenia que hi havien dos immobles propietat de la societat VIVENDES DE GIRONA, S.A.U. que, a desembre de 2013, tenien un valor conjunt, entre valor del sòl i valor de reposició, inferior al seu valor net comptable en 690 milers d'euros en aquella data. Amb la disminució del valor en llibres d'aquests actius degut a les amortitzacions acumulades en exercicis posteriors, la diferència a 31 de desembre de 2019 és de 358 milers d'euros. Val a dir que la normativa comptable definida al Pla General de Comptabilitat, en relació a l'immobilitzat material, l'immobilitzat intangible i les existències, especifica que si el valor net comptable és superior al valor de realització dels diferents actius o béns de l'entitat, cal reflectir la pèrdua patrimonial adient per equilibrar-ne els valors que figurin al balanç de situació. L'entitat no ha comptabilitzat, a 31 de desembre de 2019, aquesta pèrdua valorativa de 358 milers d'euros, fet que suposa una sobrevaloració del patrimoni net comptable de l'entitat en la mateixa quantitat. En cas d'haver-se comptabilitzat, el Patrimoni Net de la Societat s'hauria reduït en aquest import, mantenint encara un valor global positiu molt per sobre el capital social de l'entitat. A data del present informe, no existeix cap altra taxació, posterior a 30 de juny de 2014, que ens pugui indicar l'existència d'una possible pèrdua addicional de valor dels immobles de VIVENDES DE GIRONA S.A.U.



Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de la Societat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió amb excepcions.

Aspectes més rellevants de l'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

A banda de la qüestió descrita en la secció de Fonament de l'opinió amb excepcions, hem determinat que no existeixen riscos més significatius considerats en l'auditoria que s'hagin de comunicar al nostre informe.

Responsabilitat del Consell d'Administració en relació amb els comptes anuals

Els Consell d'Administració és responsable de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, el Consell d'Administració és responsable de la valoració de la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si els l'òrgan d'administració té la intenció de liquidar la Societat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista



Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

En l'Annex núm. 1 d'aquest informe d'auditoria s'inclou una descripció més detallada de les nostres responsabilitats en relació amb l'auditoria dels comptes anuals. Aquesta descripció que es troba en la pàgina núm. 4 és part integrant del nostre informe d'auditoria.

AUDITORIA I CONTROL AUDITORS, SLP
Auditors-Censors Jurats de Comptes
Nº R.O.A.C. S0159

Martí Casanovas Lax
Soci
Nº R.O.A.C. 02310

Girona, a 7 d'agost de 2020





Annex nº 1 del nostre informe d'auditoria

Addicionalment a l'inclòs en el nostre informe d'auditoria, en aquest Annex incloem les nostres responsabilitats respecte a l'auditoria dels comptes anuals.

Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència de auditoria obtinguda fins a la data de nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria. Entre els riscos significatius que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.