

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS
ANUALES**

URVIPEXSA S.A.U.

EJERCICIO 2022

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Accionista único de Urvipexsa, S.A.U:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Urvipexsa, S.A.U (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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 la actividad 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* 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 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 auditoría de cuenta 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.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención con respecto a lo señalado en la nota 2.3 de la memoria que indica que la Entidad ha venido incurriendo en los últimos seis ejercicios en pérdidas significativas que han supuesto una minoración del patrimonio neto de la compañía en 5.106.386 euros.

Audidores del Oeste

En este ejercicio 2022 las pérdidas han ascendido a 459.195 euros, de las cuales 164.590,25 euros han sido motivadas por la provisión contabilizada a raíz de la demanda interpuesta contra la sociedad por la Comunidad de Propietarios del Edificio Calle Arcos Fernandez, números 9 y 11, dela ciudad de Zafra, por la que reclaman daños y perjuicios por la responsabilidad contractual derivadas de vicios en la construcción en el edificio aludido, siendo el procedimiento 142/2022 del Juzgado de 1ª instancia e instrucción número 4 de Cáceres, y 37.169 euros han sido motivados por la provisión contabilizada por la demanda interpuesta por una trabajadora a la Sociedad, por la que reclama daños y perjuicios derivados de una presunta vulneración de derechos fundamentales por discriminación salarial, procedimiento que se sigue en el Juzgado de los Social número 2 de Cáceres, procedimiento nº 74/2023. Asimismo, si bien en los últimos siete ejercicios la cifra de negocio ha sido muy variable, en el ejercicio 2022 se ha producido una reducción de la cifra de negocio del 11,37% respecto del ejercicio anterior, pasando de 1.762.828,92 euros en 2021 a 1.562.283,01 euros en 2022.

Al cierre del ejercicio 2021, ya se contabilizó una provisión de 459.411 euros a raíz de la Sentencia nº 78/2022 del Juzgado de 1ª instancia e instrucción nº 4 de Cáceres por el que se estima parcialmente la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios del Edificio CAÑADA REAL, construido en la parcela R-9, PIR " El Junquillo ", de Cáceres, por la que reclamaban obras y reparaciones de los daños y defectos de habitabilidad y construcción existentes en el mencionado edificio por un valor de 459.411,05 euros (IVA excluido). La misma ha sido ratificada por la Audiencia Provincial, Sección 1ª de Cáceres, en su sentencia nº 95/2023 ante el recurso de apelación interpuesto por esta compañía durante el ejercicio 2022, con imposición de costas a esta.

Por su parte, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que finalmente desembocó en la invasión rusa de Ucrania el 24 de febrero de 2022, que junto con otros factores, está provocando un escenario inflacionista a lo largo del tiempo, afectando de forma muy relevante al desarrollo de la producción y la actividad de la compañía en el ejercicio.

Los factores mitigantes y los planes de la dirección a ejecutar, encaminados al mantenimiento de la actividad durante el corto y medio plazo son los planteados en dicha nota de la memoria. Por todo lo anterior, la continuidad de las operaciones de la Entidad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas dependerá del éxito de las operaciones futuras de la Entidad. Como se menciona en la nota 2.3 de la memoria estos hechos o condiciones indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 del período actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales de su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos. Además de la cuestión descrita en la sección Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son los aspectos más relevantes que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de existencias

Descripción

La principal actividad de la Compañía consiste en la promoción, construcción, comercialización, urbanización, planeamiento, parcelación, rehabilitación, equipamiento de todo tipo de edificaciones y obra civil, de tal modo que las existencias que figuran en su balance están integradas por las edificaciones, en construcción, así como aquellas que al cierre del ejercicio estaban terminadas. Al cierre del ejercicio 2022 el valor de las existencias asciende a 12.119.377,57.- euros. La valoración de dichos elementos está sujeta a estimaciones de la dirección. La Sociedad tiene establecidos procedimientos que le permiten evaluar la razonabilidad del valor neto contable de las existencias, así como la evaluación periódica de un posible deterioro de las mismas, verificando que su valor de mercado es superior a su valor neto contable, así como su capacidad de generación de flujos positivos. Por todo lo anterior, hemos considerado la adecuada valoración de las existencias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Respuesta del auditor

Obtención de un entendimiento de las políticas y principales controles sobre el área de valoración de existencias. Comprobación de la evolución de las existencias desde el ejercicio anterior al auditado. Para las existencias en curso y terminadas se ha verificado la adecuada y razonable imputación de los costes de producción. Evaluación de la razonabilidad de las proyecciones, juicios e hipótesis utilizadas por la Compañía relativos al horizonte temporal de las ventas y de los cálculos realizados sobre posibles reducciones de precios de las existencias y el pertinente descuento de los flujos generados por dichas ventas en virtud de las circunstancias consideradas. Revisión de los informes de tasación sobre diversos inmuebles incluidos en el epígrafe de existencias, realizadas por expertos independientes. Comprobación de que la memoria adjunta, incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales 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 libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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 la actividad 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

Audidores del Oeste

forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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. Esta descripción que se encuentra en la página 5 de este informe es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Carlos Quintana Carroza. Número de ROAC 13374



Audidores del Oeste S.L.
ROAC 13374

3 de abril del 2023

AUDITORES DEL OESTE S.L. Avenida Hernán Cortés 1, bajo 10001 Cáceres. Número de R.O.A.C S1614

Audidores del Oeste

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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad 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, 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 circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno 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 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

Audidores del Oeste

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, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales 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 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.