

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

A los accionistas de XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 2.1 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 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 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### **1- desequilibrio patrimonial y aplicación del principio de empresa en funcionamiento.**

#### *Descripción*

La Sociedad, como consecuencia del deterioro del sector inmobiliario que ha afectado al proceso de la realización de las existencias en el corto plazo y consecuentemente al nivel de actividad, ha venido incurriendo en los últimos ejercicios y en el ejercicio actual en pérdidas significativas. Si bien este hecho, podría generar dudas, sin embargo la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, está garantizada, como se describe en la nota 2.3 de la memoria, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Xunta de Galicia de 13-6-2013 se autoriza al principal accionista de la Sociedad (IGVS) a una retención del crédito para el período comprendido entre los ejercicios 2014 a 2021, por un importe de 227.951.039 para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad. Posteriormente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Xunta de Galicia de 26-11-2015 se reducen dichas retenciones del crédito a 212.993.458,92 ampliando las anualidades hasta 2027. Dichos acuerdos aseguran la continuidad de sus operaciones.

#### *Respuesta de auditoría*

En relación con los aspectos anteriores, nuestros procedimientos han consistido en obtener evidencia adecuada y suficiente de la solvencia económica y financiera del accionista de la Sociedad.

Hemos comprobado con las escrituras públicas que la Sociedad viene realizando en cada anualidad las ampliaciones de capital correspondiente para atender las obligaciones de pago contraídas y para restablecer el equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de las pérdidas del ejercicio anterior. Asimismo, a través de reuniones con la dirección y cotejo con las actas del consejo de administración y actas de la Junta General celebrados hasta la fecha, hemos evaluado la razonabilidad de las estimaciones y asunciones realizadas por los administradores para la determinación de los importes necesarios de las mencionadas ampliaciones de capital.

En nuestra revisión, hemos comprobado que no nos genera incertidumbre puesto que comprobamos que la sociedad cuenta con el apoyo explícito de su principal accionista. Adicionalmente, hemos evaluado la adecuación de los desgloses/detalles de información facilitados en la memoria acerca de la evaluación del principio de empresa en funcionamiento realizada por los administradores, conforme al marco normativo de aplicación, y con su conclusión sobre la adecuación de su aplicación.

## **2-Existencias:**

### **2.1-Valoración de existencias**

#### *Descripción*

Tal y como se describe en la nota 10 de la memoria, la Sociedad presenta en su balance a 31 de diciembre de 2018 unas existencias de producto terminado (promoción de suelo y residencial) por importe de 144.702.308,68 euros y un deterioro de las mismas por importe de 13.985.447,06 euros, lo que hace un importe neto de 130.716.861,62 euros. En relación con la valoración de existencias de productos terminados, la sociedad ha obtenido un informe de valoración elaborado por un experto independiente con fecha 12 de enero de 2017 en base al cual se ha registrado la corrección valorativa por deterioro mencionada para ajustar el valor del mismo a su valor razonable. Debido a la importancia del saldo y a la situación en la que se encuentra el mercado, sujeto a cambios y fluctuaciones en la demanda además de la competencia de otros operadores en el área geográfica de influencia de determinadas promociones, consideramos que existe un riesgo asociado a dicha valoración.

#### *Respuesta de auditoría*

En respuesta a dicho riesgo significativo, y además de los procedimientos de auditoría habituales: entendimiento de la operativa de la Sociedad, recuento físico de una muestra de las existencias, análisis de los valores asignados a las existencias en función de los precios de compra y los precios de venta, hemos llevado a cabo la comprobación de la valoración de dichas existencias, en base al informe del experto independiente, y contrastado con otras valoraciones, evaluando la razonabilidad del contenido del mismo, de las hipótesis utilizadas y de los cálculos realizados.

## 2.2- Provisión por incremento del precio de la expropiación de terrenos

### *Descripción*

Tal y como se describe en la nota 14 de la memoria, la sociedad tiene contabilizado provisiones por el incremento del precio de la expropiación de terrenos por importe de 25.824,01 euros. Por otro parte, contra todo pronóstico y en contra de la opinión de los abogados de la Sociedad manifestada en las cuentas anuales del ejercicio 2017, se han pagado 3 de los 34 expedientes de expropiación del Parque Empresarial das Gandaras-Lugo, por importe de 6.273.281,43 euros, establecidas por sentencia del TSXG, inadmitidas en casación por el Tribunal Supremo y actualmente en recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional.

### *Respuesta de auditoria*

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otras pruebas realizadas, hemos estudiado la normativa reguladora y el procedimiento de expropiación establecida en dicha normativa, hemos obtenido el conocimiento de la operativa de la Sociedad, hemos analizado los expedientes de expropiación actuales y obtuvimos confirmación por escrito de los asesores jurídicos que llevan las reclamaciones judiciales, asesores jurídicos externos y de la propia asesoría jurídica interna, además de mantener una entrevista con esta para que nos aportaran los argumentos legales por los que consideran los importes provisionados como probables y, en su caso, los no provisionados que no hay riesgo o el mismo es mínimo o poco significativo. Hemos revisado la idoneidad de la información revelada en la memoria y solicitado confirmación por escrito a la directora gerente y al secretario del consejo de administración.

## **3- Provisión por otras responsabilidades**

### *Descripción*

La sociedad tiene contabilizado provisiones por reclamaciones judiciales por defectos constructivos (responsabilidades contractuales) en la venta de promociones por importe de 1.315.815,07 euros parte de las cuales aun estando recurridas existe probabilidad de que finalmente se confirmen.

### *Respuesta de auditoria*

Nuestros procedimientos han consistido en obtener confirmación por escrito de los asesores jurídicos externos, de la asesoría jurídica xeral de la Xunta de Galicia y de la propia asesoría jurídica interna y mantener una entrevista con esta para que nos aportaran los argumentos legales por los que consideran los importes provisionados como probables y, en su caso, los no provisionados que no hay riesgo o el mismo es mínimo o poco significativa. Hemos revisado la idoneidad de la información revelada en la memoria y solicitado confirmación por escrito a la directora gerente y al secretario del consejo de administración.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en 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 2018 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 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

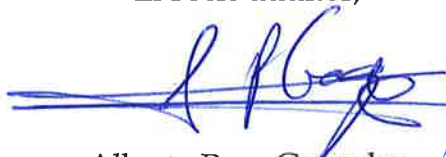
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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 de cuentas 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.

En el Anexo 1 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 el mencionado Anexo 1 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

AUDITGAL, S.A.

El Socio auditor,



Alberto Page Gonzalez AUDITGAL, S.A.

Nº ROAC: 16.803

25 de abril de 2019

## **Anexo 1 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 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 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.