

Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2023



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, 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 2023, 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 con salvedades

Dentro del epígrafe "Existencias" del balance a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 23.531.848,73 euros, la Sociedad incluye promociones en curso y productos terminados por un valor neto contable de 3.521.124,79 euros, que tienen asociadas subvenciones de capital que figuran registradas en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto por importe de 187.500,00 euros, para los que no hemos dispuesto de tasaciones independientes ni hemos podido realizar otros procedimientos de auditoría alternativos para evaluar su valor recuperable. En consecuencia, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el importe recuperable de las mencionadas existencias por 3.521.124,79 euros a 31 de diciembre de 2023, ni, por tanto, determinar si el importe por el que figuran registradas en las cuentas anuales de la Sociedad debe ser ajustado. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 contenía una salvedad al respecto.

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 con salvedades.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., C/ Mayor de Triana nº 89- 1ª Planta, 35002 Las Palmas de Gran Canaria, España T: +34 928 385 980 F: +34 928 386 010, www.pwc.com/es

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.

Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios	
---	--

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad registra como importe neto de la cifra de negocios los ingresos procedentes, principalmente, del alquiler de viviendas de protección oficial.

Los ingresos registrados en dicho epígrafe son abonados tanto por los inquilinos como por el Instituto Canario de la Vivienda, el cual concede ayudas sobre las rentas facturadas a determinadas promociones e inquilinos.

Según se detalla en la nota 13.a) de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ingresos por 26.990.216,10 de euros procedentes del alquiler de viviendas de protección oficial.

En la nota 4.9 de la memoria adjunta, la Sociedad recoge las normas de registro y valoración empleadas en relación con el reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios.

Centramos nuestro análisis en el adecuado reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio, en relación con la exactitud, ocurrencia y presentación y desglose en el registro de las operaciones de la entidad, debido, principalmente, a la importancia de dicho componente dentro del conjunto de las cuentas anuales adjuntas y, en consecuencia, a la mayor concentración en el mismo del riesgo inherente de incorrección material.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la evaluación de las políticas contables para el registro del importe neto de la cifra de negocios que se describen en la nota 4.9 de la memoria adjunta.

Hemos realizado pruebas en detalle para probar los ingresos registrados durante el ejercicio 2023, empleando técnicas de muestreo y, realizando, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Hemos obtenido los contratos, comprobando la fecha del acuerdo, el nombre del inquilino, la firma por ambas partes y el importe correspondiente a la renta y la ayuda a recibir por parte del Instituto Canario de la Vivienda.
- Adicionalmente, hemos obtenido las facturas emitidas, comprobando el importe, la fecha y el concepto de las mismas.
- Asimismo, hemos comprobado los cobros, obteniendo evidencia de la ocurrencia de las transacciones.

Por último, hemos evaluado la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con el importe neto de la cifra de negocios para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con los mismos.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias**

Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta la Sociedad posee en sus inversiones inmobiliarias el parque de viviendas que explota en régimen de alquiler.

La Sociedad realiza pruebas sobre la recuperabilidad de los importes registrados en el balance adjunto, y evalúa en cada ejercicio la existencia de indicios que supongan cambios en la valoración del parque de viviendas que obligue a reducir o aumentar los importes en libros de sus activos, apoyándose, principalmente en valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.

Según se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene registrado un importe total de 274.175.312,00 euros de inversiones inmobiliarias.

En la nota 4.3 de la memoria adjunta, la Sociedad recoge las normas de registro y valoración empleadas en relación con las inversiones inmobiliarias.

Centramos nuestro análisis en la exactitud, valoración y presentación y desglose de las inversiones inmobiliarias, debido principalmente a la importancia de dicho componente dentro del conjunto de las cuentas anuales adjuntas y, en consecuencia, a la mayor concentración en el mismo del riesgo inherente de incorrección material.

Hemos realizado nuestra actualización del entendimiento de las políticas contables en relación con la evaluación del deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias realizado por parte de la Sociedad, comprobando su coherencia con los requisitos del marco normativo aplicable.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, comprobando que las consideraciones tenidas en cuenta y los parámetros clave del cálculo son razonables y se adecúan a los bienes analizados.

Hemos obtenido la confirmación de los expertos externos utilizados por la Dirección sobre su independencia, capacitación y objetividad.

En base a la información anterior, hemos comprobado la coherencia y revisado los cálculos realizados por la Sociedad para la determinación y cuantificación de los deterioros contables y reversiones registrados al cierre del ejercicio.

Hemos realizado la comprobación aritmética de los cálculos considerados en la prueba de recuperabilidad y evaluación de los análisis de sensibilidad llevados a cabo por la Dirección, considerando los rangos en los que las hipótesis clave del modelo deberían fluctuar para que se produjese un deterioro o reversión de la provisión existente.

Por último, evaluamos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con las inversiones inmobiliarias para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con las mismas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 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, salvo por la limitación al alcance descrita en el párrafo siguiente, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Como se describe en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la cuestión indicada en dicha sección. En consecuencia, no hemos podido alcanzar una conclusión sobre si existe una incorrección material en el informe de gestión en relación con esta cuestión.

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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Pilar Valerio Díaz (16364)

21 de mayo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 12/24/00322

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional