



Pintor Cabrera, 22  
03003 – Alicante

+34 965 926 253  
www.mazars.es

## PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.

### Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de  
2021

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Mázars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/Diputació, 260 - 08007 Barcelona

Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª. N.I.F. B-61622282  
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de **PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.** (en adelante **PIMESA** o la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 Entidad a 31 de diciembre de 2021, 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 Entidad 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.

## Valoración del deterioro de elementos del activo de carácter inmobiliario

El balance a 31 de diciembre de 2021 incluye los siguientes activos de carácter inmobiliario: 7.523.796,30 euros en inversiones inmobiliarias, 22.943.636,98 euros en existencias (terrenos y promociones inmobiliarias) y 1.267.680,08 euros en inmovilizado intangible asociado a los aparcamientos públicos subterráneos "La Lonja" y "Gran Teatro" que la Sociedad explota bajo régimen de gestión directa (véase notas 5.d y 6 de la memoria) y que, de acuerdo con lo establecido en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, aprobadas mediante Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre de 2010, la Entidad capitalizó según el coste incurrido en las obras de adaptación e instalaciones necesarias para desarrollar su explotación.

El significativo volumen de activos inmobiliarios de la Sociedad integra un amplio conjunto de unidades generadoras de efectivo que, sobre premisas individuales, son monitorizadas a efectos de evaluar anualmente la existencia de deterioro o reversión del ya dotado, mediante la determinación de su valor recuperable. La Entidad considera que el importe recuperable de un activo se corresponde con su valor en uso, a no ser que hubiese razón para creer que dicho valor en uso excede de forma significativa a su valor razonable menos los costes de venta, en cuyo caso considera este último como su importe recuperable. La Entidad determina el importe recuperable de sus activos inmobiliarios mediante aplicación de técnicas de valoración que se sustentan, fundamentalmente, en valoraciones realizadas tanto por expertos independientes como por la dirección de la Sociedad, así como en métodos dinámicos de actualización de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y en comparables de transacciones similares, lo que requiere el ejercicio de juicio por parte de los administradores, así como el uso de hipótesis, que incluyen, entre otras, las relativas al número de usuarios (grado de ocupación) o la tasa de descuento.

La estimación subjetiva del importe recuperable debida, entre otros factores, a la selección de los comparables, de las hipótesis de los flujos de caja futuros y rentabilidades esperadas, así como la importancia material de los activos inmobiliarios sobre el total del balance, nos ha hecho considerar este aspecto como relevante en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

Verificar la idoneidad de la política contable y el diseño e implementación de los controles clave establecidos por la Entidad relacionados con el proceso de estimación del valor recuperable de los activos inmobiliarios. También evaluamos los criterios utilizados por los administradores y la dirección en la identificación de activos con deterioro, así como en la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable o valor neto realizable, en función de la naturaleza del activo, así como la sensibilidad de las estimaciones ante cambios en hipótesis y juicios relevantes en el método de valor en uso. Finalmente, comprobamos que la memoria de las cuentas anuales adjuntas incluye los desgloses de información que requiere el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

## Otras cuestiones

Las cuentas anuales de PIMESA correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable (no modificada) sobre dichas cuentas anuales el 31 de marzo de 2021.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad 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 2021 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 Entidad, 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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.



**MAZARS AUDITORES, S.L.P.**

**2022 Núm. 31/22/00075**

**SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR**

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

Alicante, 30 de marzo de 2022

Mazars Auditores, S.L.P.  
ROAC Nº S1189

Olga Álvarez Llorente  
ROAC Nº 15387