Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de REALIA BUSINESS, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de REALIA BUSINESS, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 esas cuestiones.

Valoración de Existencias

Descripción

La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con Existencias por valor de 326.577 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de la memoria adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.g las Existencias de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, incrementado fundamentalmente por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor, dotando la provisión por depreciación correspondiente.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad determina el valor de mercado utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las hipótesis de costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a las existencias.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- la revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contrate sobre los valores, si fuera necesario.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable

Valoración de Participaciones con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 4.f y 9 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas por valor de 145.786 miles de euros. La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los terrenos y solares, promociones en curso, productos terminados e inversiones inmobiliarias que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas, y las compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por las hipótesis utilizadas en las valoraciones de los expertos independientes para el cálculo de las plusvalías tácitas.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y cálculo de su valor recuperable.
- Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisamos la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de Activos por Impuestos Diferidos

Descripción

De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 4.j de la memoria adjunta, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. Según se indica en la Nota 16.4 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 75.493 miles de euros. La evaluación realizada por la Dirección de la recuperación de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, y considerando la normativa fiscal aplicable. Dada la significatividad del importe, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo fiscal de la Sociedad para recuperar los activos por impuestos diferidos como una cuestión relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, principalmente, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo fiscal basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones mantenidas con la Dirección. También evaluamos la adecuación de la información desglosada en la Nota 16 de la memoria adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a. Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

b. Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información 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, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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.

El comité de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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 el comité de auditoría y control 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.

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2016 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. Adicionalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de mayo de 2019 nos nombró como auditores del Grupo por un ejercicio adicional, finalizando así nuestro nombramiento en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

26 de febrero de 2020

2020 Núm. 01/20/03884
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional