

**VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA SA**

---

**CUENTAS ANUALES  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
E INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

---

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

A los accionistas de VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA SA por encargo del Registro Mercantil de Córdoba

### Opinión

He auditado las cuentas anuales de VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA SA, (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 mi 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 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 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Mis 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 mi informe.

Soy independiente de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a mi 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 he 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.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en mi auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de mi auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre éstas, y no expreso una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Eva María Lara Meco**  
**Auditor de Cuentas**  
**Miembro ROAC N° 22.083**

Página 1

He determinado que los aspectos que se describen a continuación son los riesgos más significativos de la auditoría que se deben comunicar en mi informe.

### Valoración de inversiones inmobiliarias

#### *Descripción*

Tal y como se indica en la nota 4.c y 7 de la memoria adjunta, la Sociedad posee inversiones inmobiliarias por importe de 41.427.449 euros correspondientes fundamentalmente a viviendas y aparcamientos para su explotación (directa o indirectamente) en régimen de arrendamiento operativo. A efectos de la evaluación del deterioro del valor cada conjunto de viviendas que pertenece a la misma promoción inmobiliaria y cada aparcamiento constituye una unidad generadora de efectivo.

La Sociedad evalúa a cierre del ejercicio la existencia o no de indicios de deterioro de valor de los activos asignados a las unidades generadoras de efectivo a efectos de determinar su valor recuperable. La Sociedad ha calculado el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias mediante el método del valor en uso. Dicho valor en uso se ha determinado mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de los administradores y el uso de estimaciones.

Dada la relevancia de los importes involucrados y el alto grado de juicio, la incertidumbre de la estimación, he considerado esta partida como un área significativa de riesgo en mi auditoría.

#### *Respuesta de Auditoría*

En respuesta a dicho riesgo significativo, mis procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en la evaluación del diseño e implementación de los controles relacionados con el proceso de estimación del valor en uso de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de los criterios utilizados por los administradores en la identificación de los indicadores de deterioro de valor.

Asimismo, he evaluado la metodología y razonabilidad de las hipótesis utilizadas en la estimación del valor en uso mediante el método del descuento de flujos de efectivo a nivel de unidad generadora de efectivo.

Adicionalmente he evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

**Eva María Lara Meco**  
**Auditor de Cuentas**  
**Miembro ROAC N° 22.083**

## Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la Sociedad VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA SA correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 2 de mayo de junio de 2023.

## 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.

Mi opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Mi 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, mi 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, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existen incorrecciones materiales, estoy obligada 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 2023 y su contenido y presentación son conforme 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.

**Eva María Lara Meco**  
**Auditor de Cuentas**  
**Miembro ROAC N° 22.083**

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Mis 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 mi 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, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.
- Obtengo 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.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluyo sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo 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 concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi 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.

- Evalúo 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.

Me comunico 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 identifique en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determino 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.

Describo esos riesgos en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

24 de junio de 2024



**Eva María Lara Meco**  
**Auditor de Cuentas**  
**Miembro ROAC N° 22.083**

**Eva María Lara Meco**  
**Auditor de Cuentas inscrito en el R.O.A.C. con el n° 22083**

**REA**  
**auditores**  
Miembro ejerciente  
**EVA MARIA**  
**LARA MECO**

Año: 2024  
Número: 32.211/24  
Importe: 30 euros

 **economistas**  
Consejo General