

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

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS
DE PUERTO REAL, S.A.**

Cuentas Anuales de Pymes e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

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

Al socio único de EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL, S.A.:

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de pymes de EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria, todos ellos de pymes, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por el efecto y por el posible efecto de la cuestión descrita en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales de pymes 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 2024, así como de sus resultados 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 con salvedades

Tal y como se describe en la nota "2.4 Comparación de la información" de la memoria adjunta, en las presentes cuentas anuales se han subsanado errores provenientes de ejercicios anteriores. La normativa que resulta de aplicación establece la obligación de modificar las cifras afectadas en la información comparativa de los ejercicios a los que afecten errores contables, sin embargo, estas cifras no han sido adaptadas, lo que supone un incumplimiento del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

La Sociedad viene utilizando ciertos activos sin contraprestación económica, concretamente los relacionados con las oficinas principales ubicadas en calle Ancha número 54 de Puerto Real, siendo propiedad de Grupo Energético de Puerto Real, S.A., empresa del grupo. Igualmente, dicho uso gratuito no ha sido objeto de valoración ni ha sido formalizado, no habiendo sido reflejado de ninguna forma dicha valoración económica en las presentes cuentas anuales de pymes. En relación con estas operaciones de cesión de uso sin contraprestación, el marco normativo que resulta de aplicación requiere que se contabilice dicha cesión como un activo y como contrapartida la correspondiente subvención. A fecha de emisión de este informe no contamos con una valoración de esta operación de cesión de uso, por consiguiente, desconocemos si de dicha valoración podría derivarse un ajuste o revelación en las cuentas anuales de pymes adjuntas. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales de pymes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 incluyó una salvedad por esta cuestión.

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 pymes" 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.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.3 de la memoria adjunta en la que se indica que, "a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta un patrimonio neto por importe de 8.598 miles de euros (8.730 miles de euros en el ejercicio anterior), encontrándose por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y habiendo transcurrido más de un ejercicio social en esta situación. El órgano de administración es consciente de esta situación y está tomando las medidas oportunas entre las que se encuentran la incoación de un procedimiento administrativo de revisión de oficio con objeto de obtener el reconocimiento formal de una deuda a favor de la Sociedad por importe total de 15.000 miles de euros. Esta deuda tiene su origen en obras y servicios ejecutados en ejercicios anteriores por EPSUVI, en cumplimiento de encargos y actuaciones municipales, y que no fueron objeto de pago ni compensación económica por parte del Ayuntamiento. Por ello, el órgano de administración ha considerado procedente diferir temporalmente la adopción de medidas de reducción de capital, a la espera de la resolución del citado procedimiento administrativo, sin perjuicio de convocar una nueva junta general para adoptar las decisiones pertinentes en caso de no obtenerse el resultado favorable esperado." Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 de pymes 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Excepto por las cuestiones descritas en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades", hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 el efecto y el posible efecto de las salvedades descritas en el párrafo siguiente, la información que

contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 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", en las presentes cuentas anuales se han subsanado errores provenientes de ejercicios anteriores, sin embargo, las cifras afectadas no han sido adaptadas en la información comparativa. Asimismo, la Sociedad no ha reflejado de ninguna forma en las presentes cuentas anuales el uso gratuito de las oficinas principales, propiedad de una entidad del grupo, ni hemos contamos con una valoración de esta cesión de uso. En consecuencia, no hemos podido alcanzar una conclusión sobre si existe una incorrección material en el informe de gestión consolidado en relación con estas cuestiones.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales de pymes

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales de pymes 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.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales de pymes 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 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 de pymes.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad 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 de pymes, 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 Sociedad.

- 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 de pymes 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.

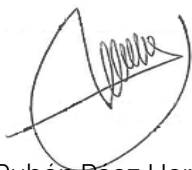
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales de pymes, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales de pymes representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL, S.A. 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 Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales de pymes 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.

AUDITORES PÁEZ, S.L.
(inscrita en el R.O.A.C nº S2.497)



Rubén Páez Hernández
(inscrito en el R.O.A.C. nº 23.844)

20 de junio de 2025



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL S.A.

CUENTAS ANUALES *2024*



C/ Ancha 54, Puerto Real
A11262144

Tlf: 856212222 / 856212223

epsuvi.com

[@epsuvi](https://www.instagram.com/epsuvi)

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF:

A11262144

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EPSUVI SA

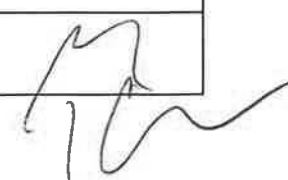
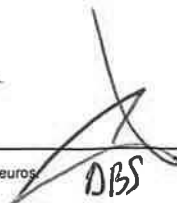
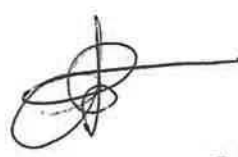
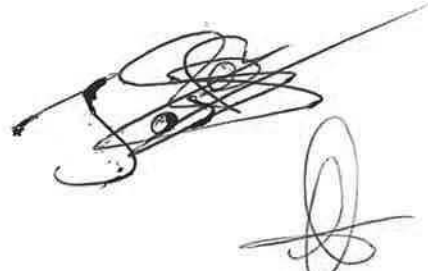
UNIDAD (1)

Euros

09001

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (2)	EJERCICIO 2023 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		4.962.004,60	4.337.749,05
I. Inmovilizado intangible	11100	3,4	0	
II. Inmovilizado material	11200	3,4	0	
III. Inversiones inmobiliarias	11300	3,4	3.351.984,07	2.880.380,43
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	3,9	0	
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	3,5	153.517,90	865,99
VI. Activos por impuesto diferido	11600	3,8	1.456.502,63	1.456.502,63
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700	3,5	0	
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		11.844.357,46	12.955.272,95
I. Existencias	12200	3	3.902.976,79	3.904.496,00
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	3,5,9	7.475.792,67	8.700.361,61
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	3,5,9	7.130.445,37	7.326.368,10
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381	3,5,9	0	
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	3,5,9	7.130.445,37	7.326.368,10
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370	3,5,9	0	
3. Otros deudores	12390	3,9	345.347,30	1.373.993,51
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	3,9	0	
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500	3,5	0	
V. Periodificaciones a corto plazo	12600	3	0	
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	3,5	465.588,00	350.415,34
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		16.806.362,06	17.293.022,00



(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

ABS

ABS

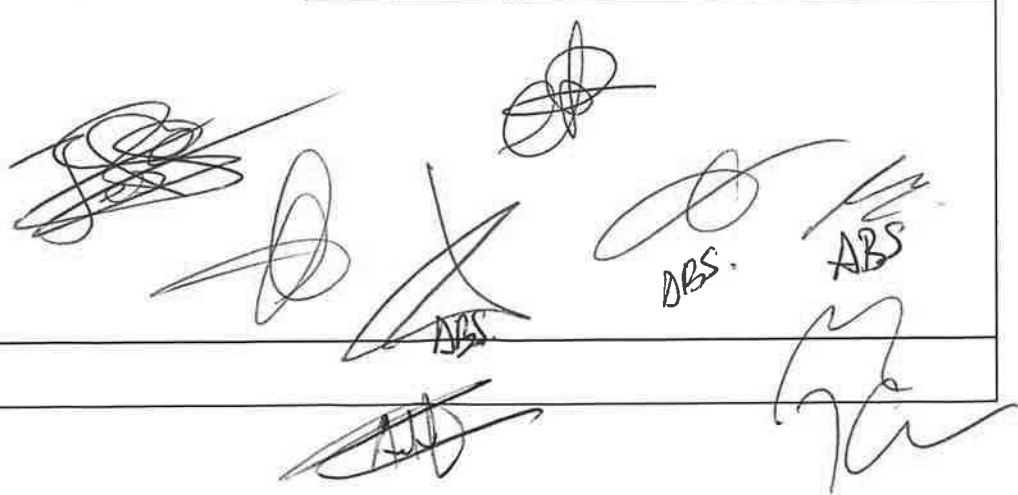
ABS

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: A11262144			
DENOMINACIÓN SOCIAL: EPSUVI SA		Espacio destinado para las firmas de los administradores	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		8.598.335,78	8.730.054,19
A-1) Fondos propios	21000	3,7	7.415.968,85	7.547.687,26
I. Capital	21100	7	13.527.533,08	13.527.533,08
1. Capital escriturado	21110	7	13.527.533,08	13.527.533,08
2. (Capital no exigido)	21120	7	0	
II. Prima de emisión	21200	7	0	
III. Reservas	21300	7	-10.610.475,86	-10.961.862,70
1. Reserva de capitalización	21350		0	
2. Otras reservas	21360		-10.610.475,86	-10.961.862,70
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400	3,7	0	
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500	7	2.192.417,92	-1.083.694,33
VI. Otras aportaciones de socios	21600	7	2.425.586,49	2.425.586,49
VII. Resultado del ejercicio	21700	7	-119.092,78	3.640.124,72
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800	7	0	
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000	2,3,5,6,8,9	0	
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	3,10	1.182.366,93	1.182.366,93
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		7.387.544,13	7.271.532,10
I. Provisiones a largo plazo	31100	3	0	
II. Deudas a largo plazo	31200	3,6	642.412,92	689.142,64
1. Deudas con entidades de crédito	31220	3,6	636.841,47	683.733,59
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230	3,6	0	
3. Otras deudas a largo plazo	31290	3,6	5.571,45	5.409,05
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	3,9	6.351.008,90	6.188.267,15
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	3,8	394.122,31	394.122,31
V. Periodificaciones a largo plazo	31500	3,9	0	
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600	3,6,9	0	
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700	3,6,7	0	



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF:

A11262144

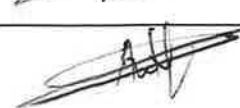
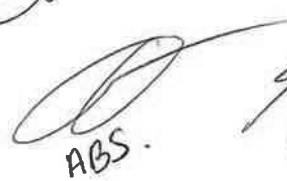
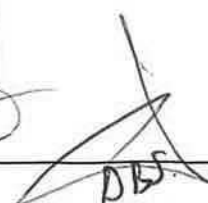
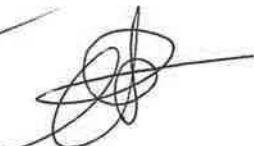
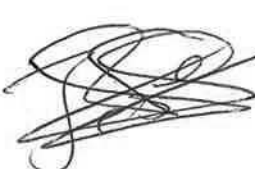
DENOMINACIÓN SOCIAL:

EPSUVI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		820.482,15	1.291.435,71
I. Provisiones a corto plazo	32200	3	0	178.003,99
II. Deudas a corto plazo	32300	3,6	723.261,91	725.343,67
1. Deudas con entidades de crédito	32320	3,6	723.272,53	725.191,89
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330	3,6	0	
3. Otras deudas a corto plazo	32390	3,6	-10,62	151,78
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	3,9	49.442,81	49.442,81
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	3,9	47.777,43	338.645,24
1. Proveedores	32580	3,6,9	0	
a) Proveedores a largo plazo	32581	3,6,9	0	
b) Proveedores a corto plazo	32582	3,9	0	
2. Otros acreedores	32590	3,9	47.777,43	338.645,24
V. Periodificaciones a corto plazo	32600	3,9	0	
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700	3,6,7	0	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		16.806.362,06	17.293.022,00

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: A11262144

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EPSUVI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

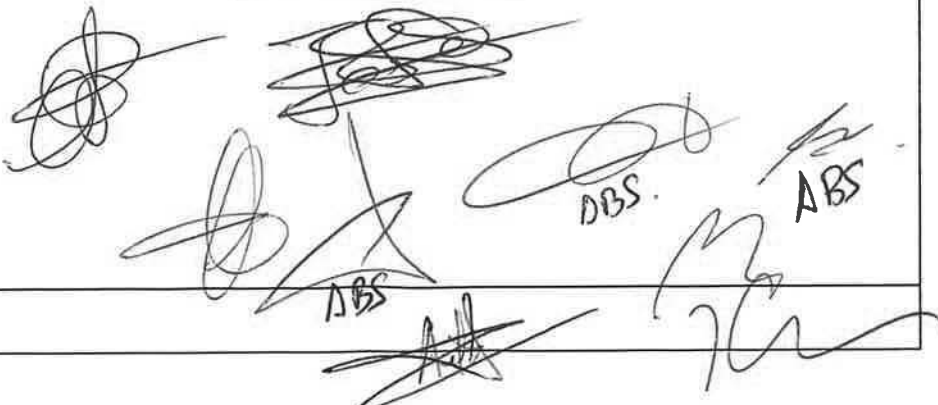
(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2024 (1)

EJERCICIO 2023 (2)

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	3,9	295.684,92	2.846.530,21
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	3,9	0	-19.897.281,62
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300	3,4	0	
4. Aprovisionamientos	40400	3,9	0	-83.656,47
5. Otros ingresos de explotación	40500	3,9,10	10.539,00	10.539,00
6. Gastos de personal	40600	10	-241.175,11	-238.000,22
7. Otros gastos de explotación	40700	3,8	-51.872,28	-322.906,88
8. Amortización del inmovilizado	40800	3,4	-69.542,50	-69.542,50
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	3,10	26.831,52	26.831,52
10. Excesos de provisiones	41000	3	0	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	3,4	0	
12. Otros resultados	41300	3	42.537,84	-178.003,99
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		13.003,39	-17.905.490,95
13. Ingresos financieros	41400	3,5,10	118,42	20.745.101,38
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430	3,5,10	0	
b) Otros ingresos financieros	41490	3,5	118,42	20.745.101,38
14. Gastos financieros	41500	3,6	-132.545,28	-295.842,27
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600	3	330,69	
16. Diferencias de cambio	41700	3	0	
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800	3,5,9	0	
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		0	
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		0	
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		0	
c) Resto de ingresos y gastos	42130		0	
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-132.096,17	20.449.259,11
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-119.092,78	2.543.768,16
19. Impuestos sobre beneficios	41900	3,8	0	1.096.356,56
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		-119.092,78	3.640.124,72



(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.