



**AUDITORÍA DE CUENTAS CONSOLIDADAS**

**GRUPO SEPES**

**Ejercicio 2020**

**Plan de Auditoría 2021**

**Código AUDInet 2021/112**

**Oficina Nacional de Auditoría**



## ÍNDICE

### Página

|      |                                                                                                                   |   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I.   | OPINIÓN .....                                                                                                     | 1 |
| II.  | FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN .....                                                                                    | 1 |
| III. | CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA.....                                                                             | 2 |
| IV.  | OTRA INFORMACIÓN .....                                                                                            | 5 |
| V.   | RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE DE SEPES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS<br>CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS ..... | 6 |
| VI.  | RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS<br>ANUALES CONSOLIDADAS.....              | 6 |



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (IGAE)

AL PRESIDENTE DE SEPES.

### I. Opinión Favorable.

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas del grupo constituido por la entidad pública empresarial SEPES y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores sobre las sociedades dependientes (identificados en las notas 1.2 y 2 de la memoria consolidada adjunta), las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (descrito en las notas 3 y 4 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo

### II. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público 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 del grupo de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### III. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, basado en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores 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.

Dada la relevancia del peso específico de las cuentas anuales de la matriz, SEPES, en el grupo consolidado, las siguientes cuestiones clave de la auditoría individual se han considerado así mismo cuestiones clave del grupo.

#### 1.- Existencias de SEPES, variación en el ejercicio, estimación del deterioro (Notas 3.c, 3.d, 4.i y 11 de la memoria consolidada)

La rúbrica de existencias recoge las actuaciones en curso y terminadas en que se concreta la actividad inmobiliaria de SEPES y del grupo. Es la principal partida del activo. A fin de 2020, el importe de las existencias de la matriz asciende, aproximadamente, a 768<sup>1</sup> millones de euros del total existencias del grupo que asciende a 833,3 millones y del total balance consolidado que suma 1.081 millones de euros, con la composición y evolución durante el ejercicio que muestra la nota 11 de la memoria consolidada.

Las existencias se valoran (nota 4.i de la memoria) al coste de producción (precio del suelo e impuestos no recuperables más el de las inversiones realizadas sobre el mismo) o al valor de mercado si este último fuera inferior, dotándose, en tal caso, el pertinente deterioro.

Normalmente, SEPES adquiere terrenos no urbanizados que urbaniza y parcela, destinándose a la venta las parcelas y nave resultantes. Las promociones abarcan varios ejercicios económicos y cabe la posibilidad de ventas cuando los inmuebles están en construcción. SEPES considera cada Polígono como unidad de coste, imputando como costes directos todos los costes directamente relacionados

---

<sup>1</sup> Importe neto de deterioro de 290,36 millones de euros en cuentas individuales de SEPES. El deterioro de las existencias del grupo es de 291,45 millones.



con el polígono (la adquisición del suelo y gastos e impuestos relacionados, obras de urbanización y conservación, etc.) y determinados costes indirectos.

Las existencias se llevan mediante un sistema de costes presupuestados por polígonos, con efectos en la contabilidad a través de la cuenta de Provisión por Terminación de Obra que recoge el gasto futuro estimado necesario para concluir las parcelas cuya venta se ha contabilizado. La provisión se dota aplicando el porcentaje de superficie vendida de la total a la diferencia entre el coste presupuestado y el realizado.

Dada la relevancia la rúbrica en las cuentas anuales, la complejidad de su registro contable y el elevado grado de incertidumbre que conllevan las estimaciones en que se basan los estudios para la valoración del deterioro, hemos considerado cuestión clave de auditoría la valoración de las existencias.

Nuestros procedimientos de auditoría para su verificación han comprendido, entre otros, los siguientes:

- Análisis de los movimientos más significativos de la variación de existencias en el ejercicio.
- Análisis de una muestra de aprovisionamientos.
- Comprobaciones sobre la provisión de terminación de provisiones, verificando en particular, la razonabilidad de los costes presupuestados y realizados considerados en cada actuación, así como los datos de superficie vendida y pendiente de venta.
- Revisión sobre inventario.
- Análisis del deterioro dotado sobre las actuaciones en venta y sobre las actuaciones en curso.
- Obtención y análisis de los informes de valoración de existencias elaborados tanto para las actuaciones en venta como para las existencias en desarrollo, su objetividad, su vigencia en el ejercicio auditado y la razonabilidad de las hipótesis y de los criterios utilizados.
- Revisión de la reversión de deterioro que se ha aplicado a determinadas actuaciones.
- Revisión de la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre las existencias.
- Hemos revisado la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre las existencias.



## 2.- Clientes y deterioro de clientes de SEPES por ventas aplazadas (Nota 10 de la memoria consolidada).

SEPES vende sus parcelas y demás inmuebles resultantes de su actividad, bien al contado bien con pago aplazado, lo que supone, en éste último caso, la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

Hasta la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, debido al continuo crecimiento del valor del suelo y la existencia de garantía hipotecaria (o equivalente) en las ventas a plazos, así como en la escasa morosidad histórica de la entidad, SEPES solo reclasificaba los clientes a clientes de dudoso cobro dotando el correspondiente deterioro en casos excepcionales.

A raíz de esta crisis, además de una drástica reducción de la cifra de ventas, la entidad hubo de afrontar un problema grave de morosidad. Sin que pueda, además, dar por sentado que la garantía (la finca a recuperar) vaya a poder cubrir el total de la deuda y los intereses aplazados y de demora. Por ello, SEPES procura vender al contado, si bien arrastra importantes saldos de clientes antiguos que tienen asociadas relevantes cifras de intereses por venta aplazada e intereses de demora.

Conforme al desglose recogido en la Nota 10 de la memoria, la principal partida de los deudores corresponde los deudores comerciales que incluye los clientes por las ventas (31,48 millones de euros a fin de 2020), así como las cuentas a cobrar por los intereses devengados (4,1 millones) y los intereses de demora (37,5 millones) y los deterioros de estas cuentas a cobrar (43,69 millones).

Según el PGC, el deterioro o rebaja de valor anual de estos activos financieros que puede reconocerse con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio, se determina a partir de los flujos esperados de los mismos, lo que obliga a cuestionar si en el futuro el comportamiento de estos flujos sufrirá variaciones en su importe y calendario respecto a lo contractualmente previsto. Para la estimación del deterioro reversible de estos créditos por operaciones comerciales se ha tomado como base el importe de los impagos ya producidos (deuda vencida) y el riesgo o exposición potencial futura durante toda la vida restante del activo. De forma que, el importe de las pérdidas por deterioro incurridas en estas partidas es la diferencia entre su valor contable (a coste amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Dada la relevancia de las cuentas a cobrar, el elevado grado de incertidumbre que incluyen las hipótesis en que se sustentan y la complejidad de los cálculos, hemos considerado estas rúbricas de clientes y el deterioro dotado como cuestión clave de auditoría.



Nuestros procedimientos de auditoría para la verificación de estas rúbricas han comprendido, entre otros, los siguientes:

- En cuanto a los clientes sin intereses de demora (para los que no se ha dotado deterioro), nuestras principales pruebas han consistido en verificar la realidad de las cuentas a cobrar, fundamentalmente, mediante la confirmación de los saldos por los clientes, diseñando al efecto una muestra al objeto de priorizar los clientes con mayores saldos. Se han realizado pruebas alternativas de detalle basadas en la documentación existente (contratos, facturas, etc.) sobre los clientes que no han contestado.
- En cuanto a los clientes con deterioro, se ha obtenido el detalle de su composición y se han analizado los distintos informes de la unidad de asesoría jurídica y de la dirección comercial. Así mismo, se han verificado la estimación, al cierre del ejercicio, del valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.
- Hemos revisado la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre los clientes y el deterioro.

**IV. Otra información: Informe de gestión consolidado e informe sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades del sector público estatal sometidas al Plan General de Contabilidad de la empresa española y sus adaptaciones como consecuencia de su pertenencia al sector público**

La “otra información” comprende el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020 y el informe consolidado del grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades como consecuencia de su pertenencia al Sector Público, cuya formulación es responsabilidad del Presidente de la entidad dominante SEPES y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la “otra información”. Nuestra responsabilidad sobre la “otra información”, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre su concordancia con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento 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, nuestra responsabilidad con respecto al informe de gestión consolidado consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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, no tenemos nada que informar respecto a la “otra información”. La información que contiene concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa de aplicación.

#### **V. Responsabilidad de los gestores de SEPES en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.**

El Presidente de la entidad dominante, SEPES, es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y flujos de efectivo consolidados del Grupo, de conformidad con el marco de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Presidente de SEPES es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar conforme al principio de empresa en funcionamiento, revelando, según como corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

#### **VI. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.**

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de las sociedades participadas de SEPES (cuyos datos sobre actividad, porcentaje de participación directa e indirecta y valor de la participación se detallan en las notas 1.2 –dependientes- y 2 –asociadas- de la memoria consolidada adjunta). Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores (identificados para cada sociedad en las mismas notas 1.2 y 2 de la memoria) y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas se basa, en lo relativo a las participaciones indicadas, únicamente en el informe de los otros auditores.



Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 para el Sector Público 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 consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público 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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Presidente de la entidad dominante SEPES.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Presidente de SEPES, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades económicas dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo en función de lo indicado al inicio de esta sección. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al Presidente de SEPES, determinamos las que han sido de la mayor significatividad o cuestiones clave en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los aspectos más relevantes o 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.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación Cicep.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por un Auditor Nacional Director de Equipos y por la Jefa de la División de Auditoría Pública II de la ONA, en Madrid, a 13 de julio de 2021.