



Abogados | Auditores | Consultores

## **GESTIÓN MEDEROS, S.L.**

Cuentas Anuales e Informe de Auditoría correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023

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

A los socios de GESTIÓN MEDEROS, S.L.:

### Opinión

He auditado las cuentas anuales adjuntas de GESTIÓN MEDEROS, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación 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 correspondiente 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 la 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.

  
Rafael Franco Miranda  
Auditor Censor Jurado de Cuentas  
ROAC nº 17.897

**AUDITORES**

INSTITUTO DE AUDITORES  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

C/ Canalejas, 69 planta 4, 35003 Las Palmas de Gran Canaria

NIF: 42852741-S E: [rfranco@egaltia.com](mailto:rfranco@egaltia.com)

EGALTIA no constituye ninguna entidad jurídica. Es tan solo una marca o nombre comercial usado por profesionales independientes que actúan en el tráfico jurídico de manera plenamente separada y autónoma.

## 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 la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de la 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.

El detalle de las cuestiones clave de auditoría identificadas en el curso de mi trabajo es el siguiente:

### Valoración de activos: determinación del posible deterioro de Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto incluye los valores contables al 31 de diciembre de 2023 de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en la correspondiente nota 7 de la memoria.

La nota 4.3 de la memoria describe los criterios de registro y valoración de los mencionados activos. Para la estimación de los posibles deterioros la Dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones internas y testigos de venta de mercado, que incluyen elementos de juicio, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

Mis procedimientos de auditoría incluyeron entre otros, los siguientes:

- Entender y analizar las políticas y procedimientos seguidos por la Dirección de la Sociedad para los cálculos realizados en la determinación de los deterioros de valor de las Inversiones inmobiliarias y Existencias al cierre del ejercicio.
- Obtener los documentos acreditativos de testigos de venta de activos similares y los informes internos de cálculo del valor en uso de estos activos, mediante el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo.
- Involucrar en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en a evaluar las metodologías e hipótesis utilizadas.
- Comprobar la razonabilidad de las rentas utilizadas en las hipótesis de valoración.
- Evaluar la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad en la memoria.

### **Párrafo de énfasis**

Llamo la atención la delicada situación financiera de entidad participada CAFETALES DE LA ALDEA, S.L., cuyo valor contable en libros de la participación asciende a 126.134 euros, al estar deteriorado el valor de la inversión en 1.256.794 de euros, tal y como se detalla en la nota 10 de la memoria adjunta. Además, la Sociedad ha dado apoyo financiero a su participada registrándose un saldo de 188.000 euros pendiente de cobro al 31 de diciembre 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 Sociedad 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 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, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 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 Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Rafael Franco Miranda  
Auditor Censor Jurado de Cuentas  
C/ Canalejas, 69 planta 4, 35003 Las Palmas de Gran Canaria  
NIF: 42852741-S E: [rfranco@egaltia.com](mailto:rfranco@egaltia.com)

Rafael Franco Miranda  
Auditor Censor Jurado de Cuentas  
ROAC n.º 17.897  
**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS

EGALTIA no constituye ninguna entidad jurídica. Es tan solo una marca o nombre comercial usado por profesionales independientes que actúan en el tráfico jurídico de manera plenamente separada y autónoma.

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.

## Responsabilidad del auditor en relación con 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 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 auditoría de cuentas 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 Sociedad.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administradora única.
- 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.

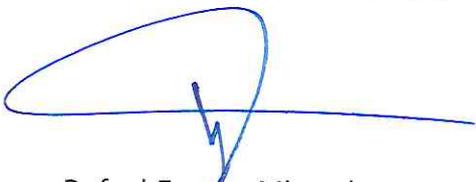
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si dichas cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Me comunico con los administradores de la Sociedad 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 identifiqué en el transcurso de la auditoría.

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

Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de julio de 2024.



Rafael Franco Miranda

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 17.897)



FRANCO MIRANDA RAFAEL

2024 Núm. 12/24/00967

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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