

**INFORME DE AUDITORÍA**  
**PARQUE TECNOLÓGICO Y**  
**AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA S.L.**  
**31-DICIEMBRE-2022**



**MADRID**  
Telf. 915 412 202  
C. Claudio Coello nº 28  
28001

**CÓRDOBA**  
Telf. 957 498 569  
C. Córdoba de Veracruz 5, 7º-1  
14008

**BILBAO**  
Telf. 944 239 567  
C. Barroeta 3, 2º dcha  
48001

**SEVILLA**  
Telf. 957 496 337  
Avda. Fco. Javier 24  
41008

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

**A los socios del Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L.:**

**Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 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 31 de diciembre de 2022, 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 sin salvedades**

---

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.



## 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 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

#### Descripción

- Tal y como se indica en la nota 6 de la memoria, la sociedad tiene registrado en el epígrafe inversiones inmobiliarias, elementos por un valor neto contable de 22.489.791,16 euros.
- La valoración de estos inmuebles requiere un alto grado de estimación por parte de la Sociedad ya que los precios de mercado de referencia están sujetos a considerables fluctuaciones y pueden ser inferiores a su precio de adquisición o coste de producción. Dado que la actividad principal que desempeña la Sociedad es la gestión y comercialización del Parque Tecnológico y Aeronáutico, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como un riesgo significativo en nuestra auditoría.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

- Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros:
  - La evaluación de los controles de la sociedad, sobre la valoración de los inmuebles.
  - La obtención de tasaciones actualizadas para los inmuebles cuya valoración es objeto de verificación.
  - Comparar el valor asignado en las tasaciones, con el valor contable con el que aparecen registrados los inmuebles en el balance de la sociedad, minorados, en su caso, en el importe de las subvenciones recibidas para la financiación de la adquisición de los mismos.
  - En aquellos casos en los que se ha producido alguna transacción de compra-venta o de alquiler con opción a compra durante el ejercicio auditado, obtención de los contratos correspondientes a dichas transacciones, comprobando que las mismas se han llevado a cabo por un importe superior al valor con el que activos de similares características se encuentran reflejados en el balance de situación adjunto.
  - Asimismo, hemos verificado que la memoria adjunta incluye el desglose de información relacionado que requiere el marco de información financiera aplicable



## **Otra información: Informe de gestión**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración 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, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 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 los 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 los 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 el consejo de administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## **Responsabilidad 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

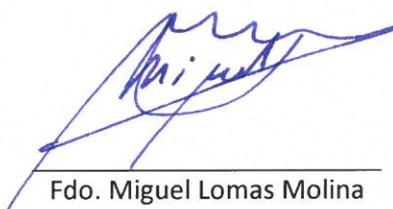


agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las dos páginas siguientes, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Sevilla, 27 de marzo de 2023

AUDITEST, S.A.P.  
Nº de ROAC S-2.020



Fdo. Miguel Lomas Molina  
Nº de ROAC 10.895



## ANEXO I DE NUESTRO INFORME DE AUDITORÍA

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de 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 el consejo de administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo administración, 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 consejo administración 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.



Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al consejo administración de la entidad, determinamos 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.

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