

**URTEKO KONTUEN AUDITORIA-TXOSTENA, AUDITORE INDEPENDENTE BATEK EGINA**

"ARABA GARAPEN AGENTZIA, S.A.U."ko akzioduneari, Arabako Foru Aldundiaren aginduagatik:

**Iritzia**

ARABA GARAPEN AGENTZIA, S.A.U. sozietateko urteko kontuak ikuskatu ditugu. Auditoriak barne hartu ditu 2022ko abenduaren 31n zegoen balantzea, galeren eta irabazien kontua, ondare garbiaren egoera-aldaketak, eskudiru-fluxuaren egoera eta egun horretan amaitutako ekitaldiari dagokion memoria.

Gure iritziak, urteko kontu erantsiek, alderdi garrantzitsu guztiei dagokienez, aditzera ematen dute sozietatearen ondarearen irudi zehatza eta egoera finantzarioa, 2022ko abenduaren 31n, bai eta egun horretan amaitutako ekitaldiari dagozkion emaitzak eta eskudiruaren fluxua ere; aplikatu beharreko informazio finantzarioaren araudi-markoarekin (memoriaren 2. oharrean identifikatu da) eta, zehazki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta irizpideekin bat eginez.

**Iritziaren oinarria**

Auditoria egin dugu Espainian indarrean den kontu-auditoria jardura arautzen duen araudiari jarraikiz. Arau horien arabera, gure erantzukizunak aurrerago deskribatuko dira gure txostenean, *auditorearen erantzukizunak urteko kontuen auditoriari dagokionez* izeneko atalean.

Espainian kontu-auditoria jardura arautzen duen araudiak eskatzen duenaren arabera, gure urteko kontuen auditoriari aplikagarriak zaizkion etika-errekerimenduekin bat eginez, ez dugu zerikusirik sozietatearekin, independentziako errekerimenduak barne. Zentzu horretan, kontu-auditoria ez den zerbitzurik ez dugu egin, aipatutako araudi arautzailearekin bat eginez, beharrezko independentziari eragin eta hura zalantzan jarri duen egoerarik edo baldintzarik ez da egon.

Uste dugu lortu dugun auditoria-ebidentziak nahikoa oinarri egokia ematen duela gure iritzia sortzeko.

**Auditoriaren alderdirik garrantzitsuenak**

Auditoriaren alderdirik garrantzitsuenetakoak dira, gure aburu profesionalaren arabera, gaur egungo aldiko urteko kontuen auditorian oker materialeko arrisku garrantzitsuenetako gisa eman ditugunak. Arrisku horiek tratatu dira urteko kontuen auditoriaren testuinguruan oro har, bai eta horien inguruan gure iritzia sortzekoan ere; eta ez dugu iritzi berezirik adierazi arrisku horiei buruz.

Erabaki dugu ezen, auditorian aintzat hartzen diren alde esanguratsuenen artean, hauek jakinaraziko direla gure txostenean:

**Higiezin inbertsioak / Izakinak****Deskripzioa**

Sozietateak higiezin aktibo batzuk kudeatzen ditu bere jardueran, eta Higiezin inbertsioak edo Egoeraren balantzeko aktiboaren izakinak atalen kontuetan sailkatzen dira eskuratu eta ondoren ematen zaion helburuaren arabera, direla errentamendurako eskuratuak, direla sozietateak salmentarako sustatuak. Partida horien balioa, 2022ko abenduaren 31n, 30.815.324,22 euro eta 13.712.981,27 euro dira, hurrenez hurren.

T +34 945 154 420  
T +34 902 734 200  
vitoria.audidores@bnfix.com

Arca, 2 - 4º  
01005 Vitoria-Gasteiz

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

Al Accionista de "ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.U." por encargo de la Diputación Foral de Alava:

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A.U., 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 correspondiente 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 a 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**

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.

Hemos determinado que los aspectos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe, son los siguientes:

**Inversiones inmobiliarias / Existencias****Descripción**

En el contexto de su actividad, la sociedad gestiona una serie de activos inmobiliarios que, en función de su adquisición y posterior destino, ya sean adquiridos para el arrendamiento o venta posterior, o bien sean promovidos por la sociedad para su venta, son clasificados en las cuentas de Inversiones Inmobiliarias y Existencias del activo del balance de situación. El valor de estas partidas al 31 de diciembre de 2022 asciende a 30.815.324,22 euros y 13.712.981,27 euros, respectivamente.

Zenbatekoak eta aplikatutako balorazio-irizpideak munta handikoak direnez, zehazki balioaren narriadurarako ezarritakoak, aktibo horien balorazioaren azterketa da gure auditoretzaren alderdirik garrantzitsuen.

## Auditoriaren erantzuna

Gure auditoretza-prozedurek honako ekintza hauek jaso dituzte, besteak beste:

- Aktiboen jabetzaren oinarriaren egokitasuna egiaztatzea.
- Balorazio-irizpideen analisisa, aktiboen eskuratzek edo gehitzek oinarritzen diren dokumentuen bitartez.
- Dagozkien partidetan, hots, Higiezin inbertsioak edo Emandako helburuaren arabera izakinak ataletan, egoki sailkaturik diren egiaztatzea.
- Balioaren narriadurak zehazteko aplikatutako irizpideen analisisa, egiaztatuz bai adituek horretarako erabili izan dituzten balorazio-txostenak bai narriaduragatiko doikuntza bat zehazteko sinatutako akordio edo kontratuak.
- Memorian aktibo horiei buruzko informazioa egokia den egiaztatzea.

Egindako egiaztapenekin ados geratu gara.

## Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Beste informazioak 2022ko ekitaldiko kudeaketa-txostena bakarrik jasotzen du. Txosten hori egiteko ardura dute sozietatearen administratzaileek, eta hori ez da urteko kontuen parte.

Urteko kontuei buruzko gure auditoria-iritziak ez du kudeaketa-txosten hori estaltzen. Kontu-auditorien jardura arautzen duen araudiak eskatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenaren inguruan, kudeaketa-txostenak urteko kontuekin bat egiten duen ebaluatu eta informatu behar dugu bakarrik, aipatutako kontuen auditoriari esker, erakundeari buruz lortutako informazioa erabiliz, baita ea kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena aplikazioko araudiari jarraikiz egin diren ebaluatzea eta informatzea ere. Egindako lanean oinarrituta, ondorioztatzen badugu oker materialik dagoela, horren berri emateko beharra dugu.

Egindako lana oinarri hartuta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenak jasotako informazioak bat egiten du 2022ko ekitaldiko urteko kontuekin, eta horien edukia eta aurkezpena aplikazioko araudiari jarraikiz egin dira.

## Administratzaileen erantzukizuna urteko kontuei dagokienez

Administratzaileek ardura dute urteko kontu erantsiak egiteko, sozietatearen ondarearen, egoera finantzarioaren eta emaitzen irudi zehatza adierazte aldera; Espainian erakundeari aplikagarri zaion egoera finantzarioaren araudi-markoarekin bat eginez, bai eta, iruzurra edo akatsa direla medio, oker materialik ez duten urteko kontuak prestatzeko aukera emateko beharrezkotzat jotzen diren barne-kontrolkoarekin ere.

Urteko kontuak prestatzeari dagokienez, administratzaileek baloratu behar dute ea sozietateak gaitasuna duen enpresa gisa funtzionatzen jarraitzeko, eta, hala dagokionean, funtzionamenduaren inguruan enpresarekin lotutako gaiak eman behar dituzte aditzera, eta funtzionamenduko enpresaren kontabilitate-printzipioa erabili behar dute; administratzaileek sozietatea kitatzeko edo jardunak amaitzeko asmoa badute izan ezik, edo beste aukera errealistarik ez badago.

Dado lo significativo de los importes y de los criterios de valoración aplicados y, más concretamente, de los deterioros de valor establecidos, el análisis de la valoración de estos activos constituye el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

## Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación del adecuado soporte de la titularidad de los activos.
- Análisis de los criterios de valoración a través de los documentos que soportan las adquisiciones o las incorporaciones de los activos.
- Comprobación de su adecuada clasificación en las correspondientes partidas de Inversiones Inmobiliarias o Existencias en función del destino otorgado.
- Análisis de los criterios aplicados para determinar los deterioros de valor, verificando tanto los informes de valoración de expertos que hayan sido utilizados, como los acuerdos o contratos suscritos que pudieran determinar un ajuste por deterioro.
- Verificación de la adecuada información contenida en la memoria acerca de estos activos.

Hemos quedado satisfechos con las verificaciones realizadas.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 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 2022 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 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.

**Auditorearen erantzukizunak urteko kontuen auditoriaren inguruan**

Gure helburuak hauek dira: urteko kontuak oro har oker iruzur edo akats batek eragindako oker materialik ez dutela arrazoizko segurtasunez bermatzea eta gure iritzia adierazteko auditoria-txostena egitea.

Arrazoizko segurtasuna segurtasun-maila handia da, baina ez du bermatzen Espainian indarrean den kontu-auditoria jarduera arautzen duen araudiari jarraikiz egindako auditoriak beti detektatuko duela oker materiala. Okerrak iruzurren edo akatsengatik gerta daitezke, eta materializat jotzen dira baldin eta banaka edo era erantsian arrazoiz aurreikusi ahal bada urteko kontuetan oinarrituta erabiltzaileek hartzen dituzten erabaki ekonomikoetara eragiten dietela.

Espainian kontu-auditoria arautzen duen araudiari jarraikiz egindako auditoria baten parte gisa, gure iritzia profesionala aplikatu eta eszeptizismo profesionaleko jarrera mantentzen dugu auditoria osoan zehar. Horrez gain:

- Urteko kontuetako oker materialeko arriskuak (iruzur edo akatsek sortuak) identifikatu eta baloratzen ditugu, arrisku horiei erantzuteko auditoria-prozedurak diseinatu eta aplikatzen ditugu eta nahikoa auditoria-ebidientzia egokia lortzen dugu gure iritzia oinarritzeko. Iruzur batek sortutako oker material bat ez detektatzeko arriskua handiagoa da akats batek sortutako oker bat baino; izan ere, iruzurra honako hauez osa daiteke: kolusioz, faltsifikazioz, nahita egindako omisioez, nahita oker egindako adierazpenez edo barne-kontrola saihestuz.
- Barne-kontrol garrantzitsuen berri izango dugu auditoriarako, egoeren arabera, egokiak diren auditoria-prozedurak diseinatzeko xedez; ez berriz, erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzirik emateko.
- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak ote diren ebaluatzen dugu, bai eta kontabilitateko estimazioen eta administratzaileek emandako informazioaren arrazoizkotasuna ere.
- Ondorioak ateratzen ditugu administratzaileek martxan den enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiltzea egokia den jakiteko. Horretarako, lortutako auditoria-ebidientzian oinarritzen gara. Halaber, egitateekin lotutako ziurgabetasun materialik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu, bai eta martxan den enpresa gisa jarraitzeko sozietatearen gaitasunaren inguruan zalantza sor dezaketen baldintzarik dagoen ere. Ziurgabetasun materialik dagoela ondorioztatuz gero, gure auditoria-txostenean urteko kontuetan emandako informazioari buruz arreta deitu behar dugu, edo, adierazpen horiek egokiak badira, iritzia aldatu behar dugu. Gure ondorioen oinarria da gure auditoria-txostenaren egunera arte lortutako auditoria-ebidientzia. Hala ere, etorkizuneko egitateen edo baldintzen ondorioz, sozietateak martxan den enpresa izateari utz diezaiokete.
- Urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia ebaluatzen ditugu, emandako informazioa barne; baita urteko kontuek transakzioak eta lotutako egitateak irudi zehatza emateko moduan ordezkatzeko ote dituzten ere.

**Responsabilidades 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.

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

Erakundearen administratzaileekin hitz egiten dugu, besteak beste, planifikatutako auditoriaren irismenari eta egiteko uneari buruz, auditorian aurkitutako kontu garrantzitsuei buruz, eta auditorian zehar identifikatzen ditugun barne-kontrolaren hutsune garrantzitsuei buruz.

Erakundeari jakinarazi zaizkion arrisku garrantzitsuen artean, oraingo aldiko urteko kontuen auditorian garrantzirik handiena izan dutenak xedatzen ditugu, eta, ondorioz, horiek jotzen ditugu garrantzitsuentzat.

Arrisku horiek auditoria-txostenean deskribatzen ditugu, legearen edo araudiaren xedapenek gaia publikoki adieraztea debekatzen ez badute.

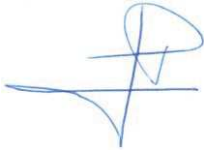
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

**BNFIX KLZ AUDITORES, S.L.P.**

Inscrita en el ROAC con el nº S1632  
KIEOeko S1632 zkia



---

**José Ochoa de Retana Martínez de Maturana**

Socio-Auditor de Cuentas  
Inscrito en el ROAC con el nº 04517  
Bazkidea-Kontu ikuskatzailea  
KIEOeko 04517 zkia

2023ko apirilaren 5 / 5 de abril de 2023

"La firma electrónica del informe de auditoría se emite únicamente como justificación y autenticación de su integridad y contenido, así como de la identidad del firmante. La fecha de informe de auditoría, entendida a todos los efectos, y en especial a los de la de aplicación de la normativa de auditoría de cuentas vigente en España, es la que figura bajo la firma manuscrita del auditor de cuentas responsable que ha realizado el trabajo".

"Auditorretza-txostenaren sinadura elektronikoa haren osotasunaren eta edukia justifikazio eta autentifikazio gisa bakarrik ematen da, eta baita sinatzailearen nortasunaren justifikazio gisa ere. Auditorretza-txostenaren data, ondorio guztietarako ulertuta -bereziki, Espainian indarrean dagoen kontu-auditorretzaren araudia aplikatzeko-, lana egin duen kontu-auditor arduradunaren eskuzko sinadurapean ageri da."