



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

A los Socios de Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana:

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (en adelante “la Federación”), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la cuestión descrita en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades” de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Federación a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados 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.a de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la nota 2.c de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2017 la Federación presenta un patrimonio neto negativo de 37.408,16 euros. Según se contempla en el artículo 363.1.e del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe restablecerse el equilibrio patrimonial mediante la ampliación o reducción de capital o, en caso contrario, la Federación se encuentra incurso en causa de disolución. Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, entre los que se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el curso normal de los negocios.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora 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 abreviadas” de nuestro informe.

Somos independientes de la Federación de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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



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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo indicado en la nota 2.c de la memoria adjunta, en relación a la absoluta dependencia de los ingresos por subvenciones públicas, lo que limita el adecuado cumplimiento de los fines sociales de la Federación y, por consiguiente, podría poner en peligro su viabilidad futura y por tanto su capacidad de realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, estando condicionado a la obtención futura de subvenciones y al compromiso del apoyo financiero por parte de sus socios. Esta cuestión no modifica 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además del aspecto descrito en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades”, hemos determinado que los aspectos que se describen a continuación son los aspectos clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Excepto por el aspecto descrito en la sección de “Fundamento de la opinión de auditoría con salvedades”, no hemos determinado aspectos relevantes adicionales.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los miembros del Consejo Rector y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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 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, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Consejo Rector en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Consejo Rector es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Federación, 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el Consejo Rector es responsable de la valoración de la capacidad de la Federación 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 Federación o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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 abreviadas, 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 Rector.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo Rector, 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 Federación 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 abreviadas 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 Federación deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Consejo Rector 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 Rector de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

AUDITARUM AEC, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S2027

D. Francesc Puig Almerich
Socio-Auditor de Cuentas
R.O.A.C. N° 21.646

11 de mayo de 2018



AUDITARUM AEC, S.L.P.

2018 Núm. 30/18/01698

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

Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

La Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (FECovi), como entidad asociativa representante del cooperativismo de viviendas en la Comunitat Valenciana, trabaja año tras año por difundir y fomentar los principios del cooperativismo, junto a entidades públicas y privadas, contribuyendo siempre a trasladar la realidad y a defender el papel de las cooperativas de viviendas en la sociedad.

Por ello, participa en organismos importantes como la: Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España (CONCOVI); en el Comité Europeo de Cooperativa de Vivienda Social (Housing Europe - CECODHAS) y la Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana.

Así mismo, colabora con los órganos e instituciones de la Administración Autonómica que tengan relación y competencias, en materia de cooperativismo, en general, y con la vivienda, en particular.

Por ello, se mantuvieron varias reuniones con el Dr. Gral. de Economía, Emprendimiento y Cooperativismo, dependiente de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, para el plan de fomento del cooperativismo y del papel de las cooperativas de viviendas senior. Para ello, hemos celebrado varias jornadas con el fin de promocionar cooperativas de alojamiento y servicios en suelo público.

En el plano de la vivienda, se ha mantenido una estrecha colaboración con la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, para trasladar la realidad del sector y las oportunidades que presentan nuestras cooperativas para articular las necesidades de rehabilitación del parque de viviendas y la no especulación de la vivienda. Además, junto a FEVECTA para el fomento de cooperativas polivalentes de viviendas y trabajo asociado.

En su labor de promoción de los valores del cooperativismo, organiza y celebra el Día Europeo del Vecino, con una participación que consolida la implicación de los vecinos solidarios en años anteriores, y siendo grata la incorporación de nuevos colectivos y ayuntamientos con su adhesión al evento internacional.

Por mediación de la Confederación Valenciana y CONCOVI, hemos estado presentes en reuniones y actividades de las organizaciones CEPES, Housing Europe y CIRIEC- España.

Así como estamos trabajando por retomar la actividad de la Plataforma Vivienda Cooperativa, por la que en coordinación de la Universitat de València, la Conselleria de Economía Sostenible y FECovi, se plantean las posibles líneas de futuro para nuestro colectivo.

Las actividades realizadas por esta Federación son las siguientes:

- Reuniones trimestrales del Consejo Rector de FECovi.
- Reuniones trimestrales de CONCOVI en Madrid.
- Reuniones trimestrales del consejo rector de la Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana.

Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana

- Asistencia a la Asamblea General de la Confederació de Cooperatives de la Com. Valenciana.
- Asistencia a los Premios Pepe Miquel del Cooperativismo.
- Celebración del Día Mundial del Cooperativismo en Alicante.
- Encuentros con Housing Europe CECHODAS en Bruselas.
- Reuniones con el Dr. Gral. Economía, Emprendimiento y Cooperativismo, Francisco Álvarez.
- Reunión Dra. Gral. Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, Rebeca Torró.
- Reunión con la dirección de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE), Helena Beunza.
- Reunión con gestores y promotores de cooperativas de viviendas y suelo para cooperativas.
- Reuniones de trabajo para establecer un convenio de colaboración de CONCOVI con la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) y la Plataforma del Tercer Sector, a nivel estatal y autonómico.
- Reuniones con la cooperativa Mayores Solidarios para la implantación del cooperativismo de viviendas en Municipios.
- Diseño y elaboración de Plan Estratégico y Plan Operativo de la Federación.
- Diseño de Plan de Comunicación de la Federación.
- Investigación sobre tendencias y preparación de dossier sobre cooperativismo de viviendas actual.
- Organización de dos Jornadas “Vive el Cooperativismo” junto al Plan Cabanyal para fomentar nuevas cooperativas y rehabilitación.
- Participación en jornadas sobre cooperativas de viviendas y Economía social organizadas por el IUDESCOOP, CIRIEC-España de la Universitat de València.
- Organización de las Jornadas sobre Cooperativas en Régimen de Cesión de Uso para los agentes financiadores, administración pública y las cooperativas interesadas en suelo público.
- Participación en jornadas sobre Cooperativas en Régimen de Cesión de Uso a Cooperativas Viviendas en Barcelona.
- Preparación de dossier sobre cooperativismo de viviendas.
- Participación en el Congreso de la Conf. Europea de Músicos Jubilados y 3ª Edad, sobre Cohousing para personas mayores.
- Coordinación y celebración del Día Europeo del Vecino.
- Edición de la Memoria del Día Europeo del Vecino.
- Acto de entrega de Diplomas del Día Europeo del Vecino.

Valencia, 31 de marzo de 2018

Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana

Consejo Rector:

D. Vicente Diego Ramón
Presidente

D. Francisco Pérez Caballero Martín de Santa Olaya
Vicepresidente

D. Vicente M. Salvador Nebot
Secretario

D. Ricardo Esteve Grau
Vocal

D. Vicente Diego Romero
Vocal

D. José Gavidia Cuenca
Vocal

D. Fernando Francés Roig
Vocal