



RUSSELL BEDFORD ESPAÑA  
Auditores • Consultores

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de SOCIEDAD DE PROYECTOS TEMÁTICOS DE LA CV, S.A.U.:

Hemos sido nombrados para auditar las cuentas anuales abreviadas adjuntas de SOCIEDAD DE PROYECTOS TEMÁTICOS DE LA CV, S.A.U., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables 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 SOCIEDAD DE PROYECTOS TEMÁTICOS DE LA CV, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en la realización de la auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Sin embargo, debido a los hechos descritos en los párrafos de "Fundamento de la denegación de opinión" no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría.

### *Fundamentos de la denegación de opinión:*

Durante el desarrollo de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto los siguientes hechos que afectan a la imagen fiel de las cuentas anuales examinadas:

1. Según se indica en la Nota 8b) de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad mantiene una participación del 100% en la sociedad Ciudad de la Luz, S.A.U. con un valor en libros de 95,5 millones de euros que se encuentra totalmente deteriorada. Asimismo, en relación con esta participación societaria, la Sociedad mantiene registrada una provisión para riesgos y gastos por un importe de 105,6 millones de euros para dar cobertura a las responsabilidades que, en su caso, pudieran derivarse de su situación de desequilibrio patrimonial. Adicionalmente la sociedad tiene concedidos créditos a Ciudad de la Luz, S.A.U. por importe pendiente de 185,4 millones de euros y deuda por intereses y otras cuentas a cobrar por importe de 20,7 millones de euros. Por último, la Sociedad mantiene, en su inmovilizado, activos fijos cedidos para la explotación de la actividad de esa sociedad.

#### Oficinas en España:

Pl. de Carlos Trias Bertrán, 4	28020 Madrid	Tel.: 914 184 537/38	Fax: 914 184 529	repcion@russellbedford.es
C/. Transits, 2 - 1º C y D	46002 Valencia	Tel.: 963 509 353	Fax: 963 535 269	repcion@russellbedford.es



RUSSELL BEDFORD ESPAÑA  
Auditores • Consultores

La Comisión Europea dictó una Decisión el 8 de mayo de 2012 por la que obliga a Ciudad de la Luz, S.A.U. a devolver, junto con los correspondientes intereses, los 265 millones de euros invertidos por SPTCV en la misma al ser considerados ayuda de Estado contraria al tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. El 13 de febrero de 2013 el Consejo de Administración de Ciudad de la Luz, acordó el cese en la continuidad de los negocios de la sociedad e inició los trámites para poner a la venta los activos de la sociedad. El pasado mes de abril de 2016 el Consejo de Administración declaró desierto el proceso de subasta, mediante el cual se pretendía vender los bienes de la entidad (incluyendo una parcela de 95 mil metros cuadrados propiedad de SPTCV) con un precio de salida de 94 millones de euros y por lo tanto continúan las gestiones para proceder a la venta de sus activos. En este contexto, el Consejo de Administración, reunido el 7 de junio de 2016, acordó aprobar un Proyecto de cesión de activos y pasivos a favor del accionista único, Sociedad de Proyectos Temáticos de la Comunidad Valenciana, S.A.U., el cual se encuentra pendiente de aprobación por el socio único.

La existencia de incertidumbres significativas sobre el desenlace final del proceso de venta de activos, o cesión de los mismos, y sobre la capacidad de esta sociedad para ejecutar la Decisión de la Comisión Europea unidas a la falta de información sobre los gastos en los que incurrirá Ciudad de la Luz, S.A.U. hasta su liquidación así como el hecho de no haber dispuesto del informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2015, no permiten determinar los efectos sobre la valoración de los activos que se mantienen con esta participada y de la provisión para riesgos y gastos que SPTCV mantiene para dar cobertura a las responsabilidades que pudieran surgir de Ciudad de la Luz, S.A.U. La opinión de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2014 incluyó una salvedad por los mismos motivos.

2. El epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" incluye 41.722.537 euros correspondiente al importe de un préstamo participativo concedido a Aeropuerto de Castellón, S.L y cuyo vencimiento estaba previsto para el 22 de marzo de 2016. No obstante, el pasado 31 de marzo de 2016 se firmó una novación del vencimiento hasta el 22 de marzo de 2017.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 de Aeropuerto de Castellón, S.L. muestran un Patrimonio Neto negativo por importe de 39,6 millones de euros y, adicionalmente, el informe de auditoría correspondiente a este ejercicio contiene una opinión denegada. Estos aspectos, unidos a la situación de pérdidas continuadas de la entidad y a que no hemos dispuesto de las estimaciones de los flujos de efectivo futuros que pongan de manifiesto la capacidad de Aeropuerto de Castellón, S.L. para devolver el préstamo participativo concedido por SPTCV no nos permiten evaluar la recuperabilidad del mismo ni el importe que procedería contabilizar como provisión por deterioro de este activo.

3. El epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación al 31 de diciembre de 2015 adjunto incluye 197 millones de euros (209 millones al cierre del ejercicio anterior) correspondiente al valor neto contable de los terrenos, infraestructuras y construcciones del Área del Parque Temático Benidorm-Finestrat (Terra Mítica), del PEDUI Ciudad de la Luz y del Auditorio Conservatorio de Música de Torreveja, principalmente, asociados a actividades que actualmente no generan ingresos suficientes para la entidad. Asimismo, el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" contiene los costes incurridos por la puesta en marcha y

Oficinas en España:

Pl. de Carlos Tíras Bertrán, 4	28020 Madrid	Tel.: 914 184 537/38	Fax: 914 184 529	recepcion@russellbedford.es
C/. Transits, 2 - 1º C y D	46002 Valencia	Tel.: 963 509 353	Fax: 963 535 269	recepcion@russellbedford.es



RUSSELL BEDFORD ESPAÑA  
Auditores • Consultores

obras de proyectos que se encuentran paralizados y sin finalizar por importe de 25,9 millones (el mismo importe que el ejercicio anterior). Adicionalmente, dos de estos proyectos en curso, con un coste de 19,4 millones de euros, se desarrollan sobre terrenos cedidos como derecho de superficie y se ha incumplido el convenio de concesión, circunstancia que, de acuerdo con las cláusulas del convenio, implicaría la extinción de la misma y la reversión de lo edificado al propietario del terreno.

En relación con estos activos, y de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª del Plan General de Contabilidad y, en su caso, con la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, la Sociedad debería haber estimado los importes recuperables de estos activos efectuando las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad no nos ha facilitado información alguna sobre la capacidad de dichos activos de generar recursos económicos en el futuro ni sobre los flujos de efectivo futuros esperados de los mismos, ni el detalle de los elementos de activo que pueden considerarse como no generadores de flujos de efectivo por ser bienes que generan flujos económicos sociales que benefician a la colectividad por medio de su utilidad pública y que por ello podrían tener un tratamiento contable específico en cuanto a su posible deterioro. Por lo anterior, no es posible determinar el importe que, en su caso, procedería contabilizar como provisión por deterioro de estos activos. La opinión de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2014 incluyó una salvedad por los mismos motivos.

4. Las cuentas anuales del ejercicio 2014 no han sido aprobadas a la fecha de este informe, sin que se hayan especificado los motivos, por lo que desconocemos el efecto que los mismos pudieran tener en las presentes cuentas anuales del ejercicio 2015.

5. La Abogacía de la Generalitat tramita la defensa jurídica de la Sociedad en diversos litigios. En la contestación recibida por parte de la Abogacía, fechada el 28 de diciembre de 2015, no se incluye suficiente detalle sobre el estado de los litigios ni una estimación sobre las consecuencias económicas o de cualquier otra índole que éstos podrían suponer para la sociedad. Asimismo, no hemos obtenido una actualización de la situación a la fecha de este informe, a pesar de tener constancia del inicio de nuevas reclamaciones contra la sociedad tal y como se indica en la nota 21 de la memoria. Por lo anteriormente expuesto, no podemos determinar el efecto que los litigios o reclamaciones en curso podrían tener sobre las cuentas anuales adjuntas.

6. En la Nota 6 de la memoria adjunta, los administradores informan que para la ejecución de los objetivos de la Sociedad, ésta realizó determinadas expropiaciones de suelo en el PEDUI Benidorm Finestrat y en Ciudad de la Luz. En 2003 se formalizaron los recursos relativos a los justiprecios de las expropiaciones realizadas en el área de Ciudad de la Luz. Estos recursos fueron resueltos por los tribunales correspondientes así como los recursos de casación. Finalmente, el Tribunal Supremo dictó sentencia en el mes de febrero de 2011 por la que se manifiesta que no existe, en el expediente de expropiación de Ciudad de la Luz, causa expropiatoria que constituya el elemento legitimador que toda expropiación debe poseer, por lo que se anula y deja sin efecto el Plan Especial delimitador del área de reserva para la

Oficinas en España:

Pl. de Carlos Trías Bertrán, 4	28020 Madrid	Tel.: 914 184 537/38	Fax: 914 184 529	repcion@russellbedford.es
C/ Transits, 2 - 1º C y D	46002 Valencia	Tel.: 963 509 353	Fax: 963 535 269	repcion@russellbedford.es



RUSSELL BEDFORD ESPAÑA  
Auditores • Consultores

ampliación de suelo público, lo que acarrea la nulidad de los posteriores y sucesivos actos expropiatorios.

Mediante Auto de fecha 2 de marzo de 2015, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana determinó qué superficies son susceptibles de restitución a sus anteriores propietarios y cuales no pueden ser restituidas generándose la obligación de abonar una indemnización complementaria por parte de la Sociedad. Contra el mencionado Auto de fecha 2 de marzo de 2015 se ha interpuesto, por parte de la Sociedad, Recurso de Casación a los efectos de defender la restitución de mayor superficie a sus antiguos propietarios, habiéndose presentado el correspondiente escrito de interposición en fecha 15 de junio de 2015. Asimismo ha habido diversos propietarios que han procedido igualmente a interponer Recurso de Casación, en relación con los cuales la Sociedad se ha opuesto mediante escrito de fecha 3 de mayo de 2016.

De acuerdo con la información recibida de los asesores jurídicos, con independencia del resultado de dichos Recursos de Casación, se desconoce el importe de las indemnizaciones correspondientes, cuantificación de las mismas así como los importes de los justiprecios que han de abonar los propietarios expropiados a la Sociedad a los que se les restituirá el suelo expropiado en su día si tales compensaciones proceden.

En consecuencia, a fecha de emisión de este informe se desconoce el desenlace y consecuencias económicas de este procedimiento legal en curso, por lo que no nos es posible determinar de forma objetiva los efectos que la ejecución de esta sentencia puede suponer en las cuentas anuales abreviadas adjuntas. La opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 incluyó una salvedad por esta cuestión.

7. Tal y como se menciona en la Nota 13, la Sociedad contabiliza la deuda a largo plazo con la Generalitat a coste amortizado. De acuerdo con nuestros cálculos, existen errores procedentes de ejercicios anteriores que supondrían un aumento del saldo de la cuenta de Reservas Voluntarias por importe de 2,5 millones de euros, una disminución del resultado financiero del ejercicio por importe de 2,9 millones de euros y un aumento de la cuenta de "Otras aportaciones de socios" por importe de 0,4 millones de euros.

8. De acuerdo con la Nota 20 de la memoria adjunta, la Sociedad informa que, en el 2015, ninguno de los Administradores de la Sociedad forma parte de Órganos de Administración ni ocupa cargos directivos ni posee participaciones en otras sociedades relacionadas con el mismo, análogo o complementario género de actividad que la Sociedad.

No hemos podido constatar este hecho para tres de los administradores que han ocupado el cargo durante el ejercicio 2015, al no haber recibido la sociedad la comunicación de las situaciones de conflicto de interés por parte de los mismos.

Asimismo, en relación con la información comparativa del ejercicio 2014, tal y como se puso de manifiesto en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2014, no se informa de las posibles situaciones de conflicto de interés de D<sup>a</sup> Sonia Castedo Ramos ni se informa de los cargos ocupados por D<sup>a</sup> Luisa Pastor Lillo como Consejera de Ciudad de la

Oficinas en España:

Pl. de Carlos Trías Bertrán, 4	28020 Madrid	Tel.: 914 184 537/38	Fax: 914 184 529	recepcion@russellbedford.es
C/. Transits, 2 - 1º C y D	46002 Valencia	Tel.: 963 509 353	Fax: 963 535 269	recepcion@russellbedford.es



RUSSELL BEDFORD ESPAÑA  
Auditores • Consultores

Luz, S.A. ni de los cargos ocupados por D. Javier Moliner Gargallo y D. Daniel Marco Blanes como consejeros de Aeropuerto de Castellón, S.L.

### *Opinión*

Debido al efecto muy significativo de los hechos descritos en los párrafos de “Fundamentos de la denegación de opinión”, no hemos podido obtener evidencia de auditoria que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoria. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

### *Otros asuntos que no afectan a la opinión*

Llamamos la atención sobre lo indicado en las notas 1 y 2d de la memoria abreviada adjunta, que describen la situación patrimonial en que se encuentra la Sociedad, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento bajo el que se han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas y las medidas futuras previstas por el socio único de la Sociedad.

En la Nota 2d) de la memoria abreviada adjunta, los administradores de la Sociedad indican que el Consell de la Generalitat Valenciana, acordó el 27 de junio de 2014 iniciar los trámites del proceso de extinción sin liquidación de la Sociedad mediante la cesión global de sus activos y pasivos, bien a la Generalitat Valenciana, bien a alguna de las entidades públicas dependientes de la misma, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 100 de la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de organización de la Generalitat, por lo que la determinación del valor de sus activos lo realiza como empresa en funcionamiento. Adicionalmente, los administradores también indican en esta misma nota de la memoria abreviada que la Generalitat, como accionista único de la Sociedad facilita el apoyo financiero imprescindible para garantizar el funcionamiento de la sociedad y asegurar la realización de los activos y la liquidación de los pasivos por los valores y plazos reflejados en el balance de situación abreviado adjunto. En este contexto, el principio de empresa en funcionamiento se debe evaluar teniendo en cuenta que, hasta que se lleven a término las actuaciones previstas descritas, la Generalitat Valenciana seguirá prestando este apoyo financiero. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Valencia, 28 de junio de 2016

Fdo.: Gabriel Martínez García

**SOCIO AUDITOR**

Oficinas en España:

Pl. de Carlos Trías Bertrán, 4	28020 Madrid	Tel.: 914 184 537/38	Fax: 914 184 529	recepcion@russellbedford.es
C/. Transits, 2 - 1º C y D	46002 Valencia	Tel.: 963 509 353	Fax: 963 535 269	recepcion@russellbedford.es