

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 30 de julio de 2021

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Toesca S.A. Administradora General de Fondos, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, e Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera e Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2 a los estados financieros.

Énfasis en un asunto

Los estados financieros de las empresas Bahía Living Development, S.L., Cortijo del Golf Development, S.L., Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L. y Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L., al 31 de diciembre de 2020 presentaban salvedades en sus opiniones de auditorías producto del sistema de valorización empleado en los inventarios por dichas sociedades. Estas compañías modificaron sus estados financieros y sus auditores remitieron la opinión de auditoría sin salvedades. En consecuencia, Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno presenta en esta fecha los estados financieros reemitidos al 31 de diciembre de 2020, que considera que los informes de auditoría de dichos estados financieros, reemitidos por otros auditores, emitieron opiniones sin salvedades con fecha 27 de mayo de 2021.

Urban Living Desarrollo Inmobiliario S.L. y Vialis Desarrollo Inmobiliario S.L. tienen préstamos subrogables que se encuentran mal clasificados en el pasivo no corriente del estado de situación al tener vencimiento a corto plazo. Dado lo anterior, las deudas con entidades de crédito que se presentan como pasivo no corrientes y las deudas que se presentan en el pasivo corriente se encuentran sobrevaloradas y subvaluadas, en 4.386 miles de euros y 3.267 miles de euros, respectivamente.

En consecuencia, nuestra opinión con fecha 31 de marzo de 2021, sobre los estados financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno al 31 de diciembre de 2020, aquí presentada, ha sido actualizada.

Otros asuntos - estados complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con la normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

