

C.M.S.
AUDITORS ASSOCIATS, S.L.

AUDITORIA FINANCERA DE L'EXERCICI
2020 DE:

CONSORCI BORSA D'ALLOTJAMENTS
TURÍSTICS



INFORME D'AUDITORIA FINANCERA INDEPENDENT DELS COMPTES ANUALS DEL CONSORCI BORSA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2020

A l'Òrgan de govern del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics i a la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors del Govern de les Illes Balears.

Opinió amb excepcions

Hem fet una auditoria financera dels comptes anuals del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (l'Entitat), que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2020, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la liquidació del pressupost corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, com també la memòria dels comptes anuals que inclou un resum de les polítiques comptables significatives.

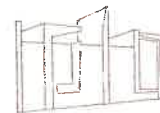
En la nostra opinió, excepte pels possibles efectes i pels efectes de les qüestions descrites en la secció «Fonament de l'opinió amb excepcions» del nostre informe, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes materials, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'Entitat a 31 de desembre de 2020, com també dels resultats de les seves operacions i de la liquidació del pressupost corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, i de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que ha aplicat l'Entitat que és el Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat.

Fonament de l'opinió amb excepcions

En el desenvolupament del nostre treball s'han posat de manifest els següents fets o circumstàncies que afecten l'opinió de l'informe:

Limitació a l'abast

L'Entitat, d'acord amb l'article 5 dels seus Estatuts i la «Nota 1. Activitat del Consorci» de la memòria adjunta, té el seu domicili a les dependències de la Conselleria de Turisme al carrer de Montenegro, núm. 5, CP 07012, Palma. L'Entitat no ha proporcionat evidència documental del dret d'ús o la propietat dels espais on està ubicada la seva seu ni de les instal·lacions que utilitza per realitzar la seva activitat, així com tampoc cap contracte o conveni amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (CAIB) que reguli el seu ús durant l'exercici 2020. Si bé, al BOIB núm. 69 de 27 de maig de 2021, ha estat publicada la Resolució de la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, de 24 de maig de 2021, per la qual s'autoritza l'afectació principal de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball, i l'afectació secundària del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics a l'edifici del carrer Montenegro, 5, de Palma (Exp. SP 82/2021), aquesta no esmena la limitació a l'abast, atès que és posterior al tancament de l'exercici 2020. En conseqüència, no ens ha estat possible determinar si aquests



Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

elements haurien de figurar a l'actiu no corrent del balanç adjunt, així com tampoc l'efecte d'aquest ús en el compte de pèrdues i guanys adjunt.

Excepcions

L'epígraf «II. Existències» de l'actiu corrent del balanç adjunt, que presenta un saldo de 25.905.074,99 euros (36.834.125,31 euros al tancament de l'exercici anterior), correspon a places turístiques que, d'acord amb l'apartat «5. Existències» de la «Nota 4. Normes de registre i valoració» de la memòria adjunta, es troben valorades segons el següent criteri: a l'adquisició es valoren al preu mitjà de venda de l'exercici anterior i al tancament de l'exercici es regularitza el seu valor al preu mitjà de venda de l'exercici en curs, registrant les variacions de valor a l'alça o a la baixa contra el compte de pèrdues i guanys. Aquest criteri de valoració no està previst a les normes contingudes en el marc normatiu d'informació financera aplicat per l'Entitat. A més, d'acord amb la «Nota 8. Existències» de la memòria adjunta, aquestes places turístiques han estat cedides gratuïtament a l'Entitat per la Conselleria de Turisme de la CAIB; no obstant això, l'Entitat ha registrat com a contrapartida del valor d'aquestes una provisió a l'epígraf «I. Provisions a llarg termini» del passiu no corrent del balanç adjunt, en lloc de registrar aquest valor contra l'epígraf «A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts» del patrimoni net del balanç. Les provisions són obligacions expresses o tàcites a llarg termini, clarament especificades quant a la seva naturalesa, però que, en la data de tancament de l'exercici, són indeterminades quant al seu import exacte o a la data en què s'han de produir; per tant, el concepte esmentat no correspon a una provisió. A més, el valor de venda de les places turístiques és variable i heterogeni, atès que hi ha diferents categories de places i una limitació temporal del nombre de places que l'Entitat pot posar a disposició, 7.413 per allotjaments turístics i 7.217 per habitatges objecte de comercialització turística, d'acord amb la «Nota 1. Activitat del Consorci» de la memòria adjunta. Per tot això, les places turístiques esmentades no es poden valorar amb fiabilitat. El marc normatiu d'informació financera aplicat per l'Entitat estableix que els actius són béns, drets i altres recursos controlats econòmicament per l'Entitat i s'han de reconèixer en el balanç quan sigui probable obtenir-ne beneficis o rendiments econòmics per a l'Entitat en el futur, i sempre que es puguin valorar amb fiabilitat. Aquestes places turístiques no són béns o drets assimilables a existències, atès que depenen d'autoritzacions fora del control de l'Entitat i que no es poden valorar amb fiabilitat; per tant, aquestes són un actiu contingent que no ha de figurar registrat al balanç adjunt i sobre el qual s'ha de donar la informació pertinent a la memòria dels comptes anuals, especialment pel que fa al nombre de places turístiques cedides a l'Entitat no venudes al tancament de l'exercici, segons la «Nota 8. Existències» de la memòria adjunta són 26.068 places (26.636 places al tancament de l'exercici anterior). En conseqüència, l'epígraf «II. Existències» de l'actiu corrent del balanç adjunt està sobrevalorat en un import de 25.905.075,00 euros (36.834.125,31 euros al tancament de l'exercici anterior) i l'epígraf «I. Provisions a llarg termini» del passiu no corrent del balanç adjunt està sobrevalorat en el mateix import.

L'epígraf «4. Aprovisionaments» del compte de pèrdues i guanys adjunt, que presenta un saldo de -11.541.272,77 euros (-10.201.905,62 euros a l'exercici anterior) inclou, a la partida «a) Consum de mercaderies», un import de -11.312.105,31 euros per la «Variació d'existències de mercaderies» (14.567.995,99 euros a l'epígraf «2. Variació d'existències de productes acabats» i -10.006.434,83 euros a l'epígraf «4. Aprovisionaments» a l'exercici anterior), que correspon a la diferència del valor inicial i final de l'exercici de les places turístiques esmentades en el paràgraf

Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

anterior. A més, l'epígraf «7. Altres despeses d'explotació» del compte de pèrdues i guanys adjunt, que presenta un saldo de 6.107.713,11 euros (-18.925.986,80 euros a l'exercici anterior), inclou un import de 10.472.382,61 euros (-14.567.995,99 euros a l'exercici anterior), que correspon a la variació de la impropcedent provisió per responsabilitats pel valor de les existències esmentada al paràgraf anterior. Tots aquests saldos no pertoca que figurin en el compte de pèrdues i guanys adjunts, atès que no és procedent el registre de les existències esmentades en el paràgraf anterior. En conseqüència, l'epígraf «4. Aprovisionaments» del compte de pèrdues i guanys adjunt està infravalorat en un import de 10.472.382,61 euros i l'epígraf «7. Altres despeses d'explotació» del compte de pèrdues i guanys està sobrevalorat en el mateix import. A més, les xifres comparatives de l'epígraf «2. Variació d'existències de productes acabats» del compte de pèrdues i guanys adjunt estan sobrevalorades en un import de 14.567.995,99 euros i les xifres comparatives de l'epígraf «7. Altres despeses d'explotació» del compte de pèrdues i guanys estan infravalorades en el mateix import.

Hem fet l'auditoria sobre la base de l'encàrrec rebut per part de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors del Govern de les Illes Balears. L'actuació esmentada s'ha dut d'acord amb la Resolució de 25 d'octubre de 2019, de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat, per la qual s'aprova l'adaptació de les Normes d'Auditoria del Sector Públic a les Normes Internacionals d'Auditoria, i d'acord també amb l'article 121.2 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Plec de prescripcions tècniques per a la realització d'auditories de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques de les Illes Balears pel que fa a la preparació d'aquest informe. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de l'Entitat de conformitat amb els requeriments d'ètica aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals i hem complert les altres responsabilitats d'ètica de conformitat amb aquests requeriments.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió amb excepcions.

Paràgrafs d'èmfasi

Cridem l'atenció sobre la «Nota 1. Activitat del Consorci» de la memòria adjunta, en la qual s'indica que el Ple del Consell de Mallorca, en sessió de 9 de juliol de 2020, va procedir a l'aprovació definitiva del PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de juliol de 2020), que va entrar en vigor en data 17 de juliol de 2020, i que disposa en el document de Normativa, pel que fa al nombre de places turístiques, que es cancel·la la borsa existent de places per als allotjaments turístics i les estades turístiques en habitatges residencials i, al seu lloc, es creen dues borses noves de places diferenciades, una per a allotjaments turístics i una altra, per a estades turístiques en habitatges residencials. En cap cas no es poden transferir places d'una de les borses a l'altra. Al BOIB de 17 de desembre de 2020 es va publicar la resolució del president del consorci Borsa



Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

d'Allotjaments Turístics respecte el nombre de places turístiques disponibles a l'illa de Mallorca, en relació a l'aprovació definitiva del PIAT, durant el termini d'adaptació del planejament urbanístic municipal al mateix, que és de quatre anys des del moment de l'entrada en vigor, el 17 de juliol de 2020, segons la qual el nombre màxim de places turístiques que el Consorci pot posar a disposició és 7.413 per allotjaments turístics i 7.217 per habitatges objecte de comercialització turística. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la «Nota 2. Bases de presentació de les Comptes Anuals» de la memòria adjunta, en la qual s'indica que, l'Entitat ha elaborat els comptes anuals de l'exercici 2020 sota el principi d'entitat en funcionament, havent tingut en consideració la situació de l'exercici 2020 i la situació actual del COVID-19, així com els seus possibles efectes en l'economia en general i en l'empresa en particular, no existint risc de continuïtat en la seva activitat. Les mesures i efectes que han tingut lloc per aquesta pandèmia en l'empresa que es consideren més rellevants són la no necessitat de realitzar cap ERTO i l'aplicació de mesures en quant a riscos laborals com són proporcionar els mitjans materials i tècnics per a la realització de teletreball fonamentalment en les àrees d'administració, serveis de qualitat i medi ambient, àrea comercial i financera. La realització de torns amb el personal a fi de reduir la concentració de persones i poder assegurar el compliment de les mesures de distanciament social i finalment instal·lar i proporcionar al personal, tots els elements necessaris per a garantir la seguretat sanitària en el lloc de treball. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la «Nota 8. Existències» de la memòria adjunta, en la qual s'indica que l'Acord del Consell de Govern, de dia 10 d'octubre de 2008, pel qual es crea el Consorci, estableix en el seu article 3 que l'objecte del Consorci, entre uns altres, és la creació d'una borsa de places turístiques, i que els ingressos obtinguts per la gestió de les places es destinaran en exclusiva a la realització de forma total o parcial, i sempre en l'àmbit territorial de l'Illa de Mallorca, d'alguna de les activitats ja esmentades en la Nota 1. També s'indica que els anys 2019 i 2020 s'han venudes 7.236 places i 845 places, respectivament, i s'inclou un gràfic amb l'evolució del preu i de les places venudes des de l'any 2012 a l'any 2020. Per últim, cridem l'atenció sobre la liquidació del pressupost adjunta que mostra que els ingressos executats del capítol «III. Taxes i altres ingressos» representen el 89,6% del total d'ingressos de l'exercici si no es té en compte l'import de 1.608.433,14 euros corresponents a ingressos financers excepcionals. Aquests fets són evidència que l'Entitat depèn de les vendes de places turístiques per obtenir els recursos necessaris per poder realitzar la seva activitat. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Cridem l'atenció sobre la «Nota 13. Fets posteriors al tancament» de la memòria adjunta, en la qual s'indica que, Banco Mare Nostrum, SA interposa recurs Contenciós Administratiu contra la Resolució desestimatòria del Recurs de Reposició interposat contra l'acta de la Junta Rectora del Consorci, de 27 de juny de 2017. Sentència del 3 de maig de 2019 desestimatòria del recurs presentat per BANKIA SA. Providència de data 3 de gener de 2020 que declara que a la Sala no li resta res per executar en relació a la sentència núm. 237/2019. En data 22 de juliol de 2020 es dicta la Resolució d'inici del procediment d'execució de l'Acord de la Junta Rectora del Consorci de 27 de juny de 2017, segons el qual a l'entitat Bankia S.A. li correspon abonar al Consorci els interessos meritats entre el dia 7 d'abril de 2017, data en què es va determinar la quota de separació i el dia 23 de juliol de 2019, data en què va tenir lloc la consignació de



Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

l'import corresponent, i, per tant, es va produir la separació efectiva de Bankia SA com a membre adherit al CBAT. Aquests interessos apugen la quantia de 930.879,42 euros. La Resolució d'execució es va dictar en data 13 de novembre de 2020, contra la qual Bankia va interposar recurs potestatiu de reposició. Aquest recurs es va desestimar en data 3 de febrer de 2021. El 31 de març de 2021, s'han cobrat els 930.879,42 euros d'interessos. D'altra banda, la Direcció de l'Advocacia de la CAIB va rebre notificació de la interposició del procediment contenciós administratiu PO 102/2019 JCA 1, de la demandant Hotel Caballero, SL contra la liquidació d'adquisició de places turístiques del Consorci. La quantia del procediment es fixa en 242.654,80 euros i està en tramitació. En data 16 d'abril, s'ha rebut la sentència d'aquets procediment, on es desestima el recurs contenciós administratiu. Altra notificació rebuda de la interposició del procediment contenciós administratiu PO 139/2019 JCA 1, del demandant Alp Mallorca 2, SL per la renúncia a la reserva de places d'allotjament turístic. La quantia del procediment es fixa en 96.250,00 euros i està en tramitació. S'han aprovisionat 96.250,00 euros per fer front a la reclamació. Una darrera notificació rebuda és la interposició del procediment contenciós administratiu PO 120/2020 JCA 1, del demandant VOPSA contra la desestimació de la reclamació per responsabilitat contractual del Consorci. La quantia del procediment es fixa en 187.410,60 euros més els interessos segons la demanda, i està en tramitació. S'han aprovisionat 187.410,60 euros per fer front a la reclamació. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

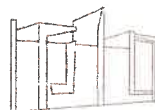
Altres qüestions

Tal com s'indica en la nota 2 de la memòria adjunta, d'acord amb la normativa que regeix l'actuació de l'Entitat, els comptes anuals adjunts, els han preparat l'òrgan de govern d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat amb el propòsit de mostrar la imatge fidel. En conseqüència, els comptes anuals adjunts s'han preparat en virtut d'aquest marc normatiu d'informació financera i han estat auditats aplicant les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat. Aquest informe en cap cas s'ha d'entendre com un informe d'auditoria en els termes prevists en la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya.

L'Entitat no ha aportat l'evidència documental adequada i suficient per verificar el compliment, durant l'exercici 2020, de la normativa sobre la protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, que li és d'aplicació.

Una altra informació

No hi ha altra informació adjunta als comptes anuals de l'Entitat, que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2020, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la liquidació del pressupost corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, com també la memòria dels comptes anuals.



Si fos el cas, la nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'altra informació. La nostra responsabilitat sobre l'altra informació consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'altra informació amb els comptes anuals, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels esmentats comptes, així com avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'altra informació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estem obligats a informar d'això.

No tenim res que informar referent a això.

Responsabilitats de la direcció i dels responsables del govern de l'Entitat en relació amb els comptes anuals

L'òrgan de govern de l'Entitat és responsable de la preparació i la formulació dels comptes anuals de manera que expressin la imatge fidel de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'Entitat, que s'identifica a la nota 2 de la memòria adjunta, i, en particular, d'acord amb els principis i criteris comptables. Així mateix, és responsable del control intern que consideri necessari per permetre la preparació dels comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

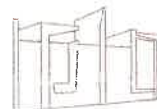
Els comptes anuals als quals es refereix aquest informe varen ser formulats per l'òrgan de govern de l'Entitat el 3 de juny de 2021 i varen ser posats a la disposició de C.M.S. Auditors Associats, S.L. el 3 de juny de 2021.

En la preparació dels comptes anuals, l'òrgan de govern és responsable de la valoració de la capacitat de l'Entitat de continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'entitat en funcionament excepte si l'òrgan de govern té intenció de liquidar l'Entitat o de cessar les seves operacions, o bé no existeixi una altra alternativa realista.

Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un grau alt de seguretat, però no garanteix que una auditoria duta a terme de conformitat amb les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat sempre detecti una incorrecció material quan existeix. Les incorreccions es poden deure a frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixin en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.



Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Com a part d'una auditoria de conformitat amb les Normes d'Auditoria del Sector Públic de la Intervenció General de l'Estat, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, deguda a frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material deguda a frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material deguda a error, atès que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'Entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables aplicades són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada per l'òrgan de govern.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, que ha fet l'òrgan de govern, del principi comptable d'entitat en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de l'Entitat per continuar com a empresa en funcionament.

Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins avui del nostre informe d'auditoria. No obstant això, els fets o condicions futurs poden ser causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.

- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals inclosa la informació revelada a la memòria, i si els comptes anuals representen les transaccions i fets subjacents d'una manera que aconsegueixen expressar la imatge fidel.



C.M.S.
AUDITORS ASSOCIATS

Ens comuniquem amb els responsables del govern de l'Entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de fer l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, com també qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

C.M.S. Auditors Associats, S.L.

Tomás Bartolomé Sastre Sancho

Palma, a 27 d'octubre de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

C.M.S. AUDITORS
ASSOCIATS, S.L.

2021 Núm. 13/21/01068

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



CMS AUDITORS
ASSOCIATS, S.L.
R.O.A.C. nº S1036
PALMA DE MALLORCA

Audidores

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA