



AUDITORE INDEPENDENTE BATEK EGINDAKO URTEKO KONTUEN IKUSKARITZA-TXOSTENA

AZPIEGITURAK, S.A.M.P. sozietateko akziodun bakarrari:

Iritzia

AZPIEGITURAK, S.A.M.P.ren (Sozietatea), urteko kontuak ikuskatu ditugu. Urteko kontu hauek, 2025eko abenduaren 31ko balantzeak, eta aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion galdu-irabazien kontuak, ondare garbiaren aldaketen egoera-orriak, diru-fluxuen egoera-orriak eta memoriak osatzen dituzte.

Gure iritziz, erantsitako urteko kontuek, alderdi esanguratsu guztietan, Sozietateak 2025eko abenduaren 31n zuen ondarearen eta finantza-egoeraren irudi fidela adierazten dute, eta baita aipatutako datan bukatutako ekitaldiari dagozkion emaitzena eta diru-fluxuena ere, aplikagarria zaion finantza-informazioaren araudi-esparruarekin bat etorritz (memoriaren 2.a) oharrean adierazten dena), eta bereziki, bertan jasotako kontabilitate-printzipio eta araukin bat etorritz.

Iritzia emateko oinarria

Ikuskaritza lana, Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritza jarduera erregulatzen duen araudiarekin bat etorritz egin dugu. Arau horien arabera ditugun erantzunkizunak, aurrerago deskribatzen dira *Urteko kontuen ikuskaritzaren inguruan, auditorearen erantzukizunak* atalean.

Sozietatearengandik independenteak gara, Espainiako urteko kontuen ikuskaritzan jarraitu beharreko etika eskakizunen arabera (independentzia eskakizuna barne), kontu-ikuskaritzak arautzen dituen araudian xedatutakoarekin bat. Zentzu horretan, ez dugu kontuen ikuskaritza ez den beste zerbitzurik eman, eta ez da

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de AZPIEGITURAK, S.A.M.P.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AZPIEGITURAK, S.A.M.P. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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) 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



gertatu aipatutako araudi-erregulatzailaren arabera ezinbestekoa den independentzia arriskuan jarri zezakeen inolako egoerarik.

Lortu dugun ikuskaritza-ebidentziarekin, iritzia emateko oinarri nahikoa eta egokia dugula uste dugu.

Ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak

Ikuskaritzaren alderdirik garrantzitsuenak, gure iritzi profesionalaren arabera, epealdi honetako urteko kontuen ikuskaritzan hutsegite materialak egoteko arrisku esanguratsutzat hartutakoak izan dira. Arrisku hauek, urteko kontuen gure ikuskaritzaren testuinguruan eta horiei buruzko gure iritzia osatzeko hartu dira kontuan, eta ez dugu arrisku hauei buruzko iritzi bereizirik ematen.

Izakinen zenbatespena

2025eko abenduaren 31n, Sozietateak erantsitako balantzean 80.465 mila euro erregistratzen ditu izakinen epigrafean, Izakin bereziak, Gauzatzen ari diren jarduketak, Bukatutako jarduketak eta Hornitzaileei aurrerakinak balioarekin bat datozenak. Sozietateak diharduen sektorea kontuan hartuta, lursail eta higiezinaren sustapen horien balorazioa prozesu konplexua da; beraz, aktibo horien zenbatespena akats materialerako arrisku adierazgarriena dela deritzogu gure kontu-ikuskaritzan.

Materia honi dagokionez gure ikuskaritza prozedurek, besteak beste, sozietateak aditu independenteei eskatutako baliospen-txostenetan adierazitako irizpide eta hipotesien analisia eta produkzio kostuen konparaketa merkatu-prezioekin, suposatu dute. Azkenik, erantsitako memoriako 10. oharrean agerian jarritako informazioaren egokitasuna kontuan hartu dugu.

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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de existencias

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra en el epígrafe “Existencias” del balance adjunto un total de 80.465 miles de euros, que se corresponde con la valoración realizada de Existencias singulares, Actuaciones en Ejecución, Actuaciones Terminadas y Anticipos de proveedores. Debido al sector en el que opera la Sociedad, la valoración de estos terrenos y promociones inmobiliarias es un proceso complejo, por lo que ha sido considerado como riesgo de incorrección material más significativo en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con esta área han incluido, entre otros, el análisis de los criterios e hipótesis expuestos en los informes de valoración encargados por la Sociedad a expertos independientes, así como la comparación de los costes de producción con los precios de mercado. Por último, hemos considerado la idoneidad de la información relacionada, que figura revelada en la nota 10 de la memoria adjunta.



Bestelako informazioa: kudeaketa-txostena

Bestelako informazioak 2025 ekitaldiko kudeaketa-txostena soilik biltzen du; berau egitea administratzaileen erantzukizuna da eta ez dago urteko kontuen barne.

Urteko kontuei buruzko gure ikuskaritza-iritziak ez du kudeaketa-txostena kontuan hartzen. Kudeaketa-txostenari buruz dugun erantzukizuna, kontu-ikuskaritzaren jarduera arautzen duen araudiak eskatzen duenaren arabera, kudeaketa-txostena urteko kontuekin bat datorren ebaluatzean eta informatzean datza, aipatutako kontuen ikuskaritzan lortutako sozietatearen ezagutzatik abiatuta, bai eta kudeaketa-txostenaren edukia eta aurkezpena aplikatzekoa den araudiarekin bat datozen ebaluatzean eta informatzean ere. Egindako lanean oinarrituta, akats materialak daudela ondorioztatzen badugu, horren berri ematera behartuta gaude.

Egindako lanean oinarrituta, aurreko paragrafoan deskribatutakoaren arabera, kudeaketa-txostenak jasotzen duen informazioa 2025 ekitaldiko urteko kontuekin bat dator eta haren edukia eta aurkezpena aplikagarria den araudiarekin bat datoz.

Administratzaileen erantzukizuna urteko kontuei dagokienez

Administratzaileen erantzukizuna da erantsitako urteko kontuak egitea, Sozietatearen ondarearen, finantza-egoeraren eta emaitzen irudi fidela adierazteko, Espainian sozietateari aplikatu behar zaion finantza-informazioko arau-esparruekin bat etorriz, bai eta iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite materialik gabeko urteko kontuak prestatu ahal izateko beharrezkotzat jotzen duten barne-kontrolarekin bat etorriz ere.

Urteko kontuak prestatzean, administratzaileen erantzukizuna da funtzionamenduan dagoen enpresa bezala jarraitzeko Sozietateak duen gaitasuna

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 2025 y su contenido y presentación son conformes 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



balioztatzea, funtzionamenduan dagoen enpresarekin zerikusia duten gaiak azalduz, eta funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa erabiliz; salbuespena izango da administratzaileek sozietatea likidatzeko edo eragiketak eteteko asmoa dutenean, edo beste aukera errealistarik ez dagoenean.

Urteko kontuen ikuskaritzaren inguruan, auditorearen erantzukizunak

Gure helburuak hauek dira: urteko kontuak, osotasunean hartuz, iruzurrengatik edo errakuntzengatik hutsegite esanguratsurik ez duten arrazoizko segurtasuna lortzea eta, gure iritzia barneratzen duen ikuskaritza-txostena igortzea.

Arrazoizko segurtasuna lortzea segurtasun-maila altua da, baina ez du bermatzen Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritzaren jardura erregulatzen duen araudiaren arabera egindako ikuskaritzak existitu daitekeen hutsegite esanguratsu bat beti antzeman dezakeenik. Hutsegiteak iruzurrengatik edo errakuntzengatik sor daitezke, eta materialtzat hartuko dira, baldin eta, bai banaka zein modu bateratuan hartuta, erabiltzaileek urteko kontuetan oinarrituta hartzen dituzten erabaki ekonomikoetan eragina izango dutela aurreikus badaiteke.

Espainian indarrean dagoen kontu-ikuskaritza arautegia jarraituz egindako ikuskaritza lan guztian, eszeptizismoz eta irizpen profesionala aplikatuz jardun dugu. Baita ere:

- Urteko kontuetan, iruzurrengatik edo errakuntzengatik, hutsegite esanguratsuak egoteko arriskuak identifikatu eta balioztatu egiten ditugu; arrisku horiei erantzuna emateko prozedurak diseinatzen eta aplikatzen ditugu; eta ebidentzia nahikoa eta egokia lortzen dugu gure iritzia emateko oinarria izateko. Iruzurrerengatik gerta daitekeen hutsegite esanguratsua ez antzemateko arriskua,

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 sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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 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 la actividad 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



errakuntzagatikiko hutsegite esanguratsua ez antzematekoa baino handiagoa da, izan ere iruzurrak kolusioaren, faltsutzearen, nahita egindako ez-egitearen, nahita egindako adierazpen okerren, edo barne-kontrolaren saihaspenaren ondorioz izan daitezke.

- Ikuskaritzarako garrantzitsua den barne-kontrolaren ezagupena lortzen dugu, egoeraren arabera egokiak diren ikuskaritza-prozedurak diseinatzeko helburuarekin; eta ez, erakundearen barne-kontrolaren eraginkortasunari buruzko iritzia emateko helburuarekin.
- Aplikatutako kontabilitate-politikak egokiak diren balioztatzen dugu; baita kontabilitate-estimazioen arrazoigarritasuna eta administratzaileek emandako informazioa ere.
- Administratzaileek funtzionamenduan dagoen enpresaren kontabilitate-printzipioa egoki erabili duten ondorioztatzen dugu; eta lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarrituta, Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa bezala jarraitzeko duen gaitasuna zalanztan esanguratsuak sor ditzaketen gertakari edo baldintzekin lotutako ziurgabetasun esanguratsurik dagoen edo ez ondorioztatzen dugu. Ziurgabetasun esanguratsua dagoela ondorioztatzen badugu, gure ikuskaritza-txostenean ohartarazi behar dugu urteko kontuetan honi buruz emandako informazioa edo, emandako informazioa ez bada egokia, iritzi-aldatua eman behar dugu. Gure ondorioak, ikuskaritza-txosteneko datara arte lortutako ikuskaritza-ebidentzian oinarritzen dira. Hala ere, etorkizuneko gertaeren edo baldintzen ondorioz, Sozietateak funtzionamenduan dagoen enpresa izatez utz dezake.
- Urteko kontuen aurkezpen globala, egitura eta edukia balioztatzen dugu, emandako informazioa barne; baita urteko kontuek transakzioak eta hauen inguruko gertaerak irudi fidela erakusteko moduan jasotzen dituzten ere.

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.



Erakundeko administratzaileekin harremanetan egoten gara, besteak beste, planifikatutako ikuskaritza noiz egin eta zer irismen izango duen jakiteko, ikuskaritzan azaldutako kontu nagusiak aztertzeko, bai eta ikuskaritzan aurkitutako barne kontrolaren edozein gabezia esanguratsuren harira ere.

Erakundeko administratzaileei jakinarazi zaizkien arrisku esanguratsuen artean, epealdi honetako urteko kontuen ikuskaritzan esanguratsuenak izan direnak zehazten ditugu, horiexek baitira garrantzitsuentzat jo ditugunak.

Arrisku horiek gure ikuskaritza-txostenean deskribatzen ditugu, salbu eta legezko edo arauzko xedapenek gai horiek plazaratzea debekatzen 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.

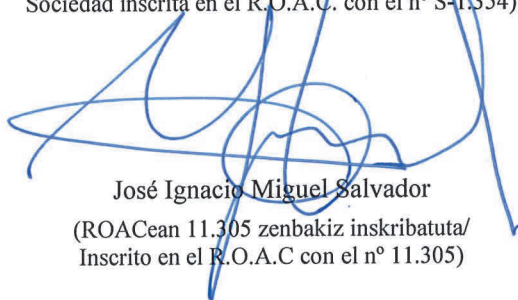
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Bilbon, 2026ko martxoaren 25ean

Bilbao, a 25 de marzo de 2026

Betean Auditoría, S.L.P.

(ROACean S-1.354 zenbakiz inskribatutako sozietatea/
Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-1.354)



José Ignacio Miguel Salvador
(ROACean 11.305 zenbakiz inskribatuta/
Inscrito en el R.O.A.C con el nº 11.305)