

**INFORME D'AUDITORIA INDEPENDENT
DELS COMPTES ANUALS A 31 DE DESEMBRE
DE 2025 D'HABITATGES MUNICIPALS DE
SABADELL, S.A.**

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

Al accionista únic d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A.

Opinió

Hem auditat els comptes anuals d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2025, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici acabat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. a 31 de desembre de 2025, així com dels seus resultats i els fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica en la nota 2 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix.

Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. 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 d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A.. de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya, segons l'exigit per la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb l'establert en la citada normativa reguladora, hagin afectat a la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

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

Aspectes més rellevants de l'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquestes, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

Considerem que no existeixen altres riscos més significatius considerats a l'auditoria que s'hagin de comunicar al nostre informe.

Altra informació: Informe de gestió

L'altra informació comprèn exclusivament l'informe de gestió de l'exercici acabat el 31 de desembre 2025, la formulació de la qual és responsabilitat del Consell d'Administració i no forma part integrant dels comptes anuals.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'informe de gestió. La nostra responsabilitat sobre l'informe de gestió, de conformitat amb el que exigeix per la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'informe de gestió amb els comptes anuals, a partir del coneixement de la Societat obtingut en la realització de l'auditoria dels citats comptes i sense incloure informació diferent de l'obtinguda com a evidència durant la mateixa. Així mateix, la nostra responsabilitat consisteix a avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'informe de gestió 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'aquest fet.

Sobre la base del treball realitzat, segons el descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici acabat el 31 de desembre de 2025 i el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitat del Consell d'Administració en relació amb els comptes anuals

El Consell d'Administració és responsable de formular els comptes anuals adjunts, de manera que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, el Consell d'Administració és responsable de la valoració de la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si el Consell d'Administració té intenció de liquidar la Societat 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 alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeix. Les incorreccions poden deures 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.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora d'auditoria de comptes a Espanya, 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, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o la 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 la Societat.
- / Avaluem si les polítiques comptables aplicades són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pel Consell d'Administració.
- / Concloem sobre si és adequada la utilització, pel Consell d'Administració, del principi comptable d'empresa 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 la Societat 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 la 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, i si els comptes anuals representen les transaccions i fets subjacents d'una manera que aconseguen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb el Consell d'Administració de la Societat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre els riscos significatius que han estat objecte de comunicació al Consell d'Administració de la Societat, determinem els que han estat de major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria tret que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

BNFIX PICH AUDITORES, S.L.P.

Inscrita al ROAC amb el n° S0749

38509576D

ANTONIO

PUIG RIMBAU

(R: B59893677)

Firmado digitalmente
por 38509576D
ANTONIO PUIG RIMBAU
(R: B59893677)
Fecha: 2026.03.20
08:05:42 +01'00'

Antoni Puig Rimbau

Soci-auditor de comptes i n° de ROAC 14914

20 de març de 2026