

mazars

Alcalá, 63
28014 – Madrid

+34 915 624 030
www.mazars.es

MONTEBALITO, S.A. y sus sociedades dependientes

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de
Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2022

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo.

MAZARS Auditores, S.L.P. Domicilio Social: Calle Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de **Montebalito, S.A.**:

Informe sobre las Cuentas Anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Montebalito S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias

El Grupo presenta en el epígrafe de “Existencias” del estado de situación financiera consolidado, a 31 de diciembre de 2022, activos inmobiliarios por valor de 65.612 miles de euros, que se corresponden mayoritariamente de terrenos y construcciones en curso destinadas a su venta. El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en la Nota 13 de la memoria consolidada adjunta.

El grupo valora sus existencias a coste de adquisición, calculado como se indica en la nota 4.g) de la memoria consolidada adjunta. Al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que dichos activos inmobiliarios, pudieran encontrarse deteriorados y por tanto, cuando el valor contable de los mismos resulta superior a su valor recuperable, el Grupo registra el correspondiente deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad dominante utilizan las valoraciones realizadas, por un experto independiente de la Dirección, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), reconocidas internacionalmente por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría, entre otras cuestiones, por la significatividad de los importes involucrados, así como la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro implícito en la valoración, con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar el posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte del experto independiente, como por parte de la Dirección de la Sociedad dominante, que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas, en particular sobre las que se sustentan en las rentas estimadas o las tasas de descuentos entre otros.

Nuestros procedimientos consistieron, entre otros en:

- Entendimiento y análisis de la razonabilidad de los procedimientos y metodología empleados por el Grupo para la identificación de indicios de deterioro y el importe recuperable, con la finalidad de cuantificar el posible deterioro de las existencias.
- Hemos obtenido los informes de valoración de las existencias realizados por un experto independiente de la dirección, sobre los que hemos realizado, entre otros los siguientes procedimientos:
 - Comprobación de la independencia, competencia y capacidad del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación por parte de éste sobre dichos aspectos y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
 - Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada en la valoración y que las valoraciones mencionen que han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
 - Contrastamos la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y que estos han sido utilizados por el experto en su valoración.
- Evaluamos la existencia del posible deterioro en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente y que estas han sido registradas contablemente, en caso de existir indicios de deterioro, de conformidad con la regulación contable que resulta de aplicación.

Adicionalmente, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria adjunta de las cuentas anuales consolidadas, en relación con este aspecto, son adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El Grupo presenta, en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del activo del estado de situación financiera consolidado, a 31 de diciembre de 2022, activos inmobiliarios por valor de 24.834 miles de euros. El desglose de estos activos se encuentra detallado en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo, tal y como se describe en la Nota 4.d) de la memoria consolidada adjunta, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado a 31 de diciembre de 2022, en el estado de resultados consolidado del ejercicio una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 127 miles de euros, según se describe en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta.

Para determinar este valor razonable, el Grupo utiliza las valoraciones realizadas por expertos independientes de la Dirección de la Sociedad dominante, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), reconocidas internacionalmente por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.d) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y porque requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte del experto independiente como por parte de la Dirección de la Sociedad dominante que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones en los métodos de valoración aplicados.

Nuestros procedimientos consistieron, entre otros en:

- Hemos obtenido los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por un experto independiente de la dirección, sobre los que hemos realizado, entre otros los siguientes procedimientos:
 - Comprobación de la independencia, competencia y capacidad del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación por parte de éste sobre dichos aspectos y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
 - Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada en la valoración y que las valoraciones mencionen que han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
 - Contrastamos la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y que estos han sido utilizados por el experto en su valoración.
- Se ha comprobado que se han aplicado los ajustes contables necesarios sobre las inversiones inmobiliarias para que su valor contable coincida con el valor razonable que se deduce de dichas valoraciones.

Adicionalmente, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en relación con este aspecto, son adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Montebalito, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichas cuentas anuales consolidadas con fecha 28 de abril de 2022.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones a los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, 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 de esta parte del informe de gestión consolidado 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 de cuentas 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 consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 consolidadas, 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 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante 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.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Montebalito, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 que comprende el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la Entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Montebalito, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 28 de abril de 2023.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 23 de junio de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2023 Núm. 01/23/03446

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

28 de abril de 2023

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC Nº S1189

Breogán Porta Macía
ROAC Nº 22.151



Alcalá, 63
28014 – Madrid

+34 915 624 030
www.mazars.es

MONTEBALITO, S.A.

**Informe de Auditoría emitido por un
Auditor Independiente**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de **Montebalito, S.A.**:

Informe sobre las Cuentas Anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Montebalito, S.A.** (en lo sucesivo "la Sociedad"), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, 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 2022, 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 1 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 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de las participaciones mantenidas en empresas del Grupo

La Sociedad mantiene en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del activo de su balance, a 31 de diciembre de 2022, instrumentos de patrimonio en sociedades del grupo que no cotizan en mercados regulados, tal y como se explica en la Nota 9.3 de la memoria adjunta, por importe de 81.567 miles de euros, que representa el 68% de su total activo.

La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa la posible existencia de indicios de deterioro en dichos instrumentos de patrimonio y, en su caso, estima su valor recuperable (Nota 3.5. de la memoria adjunta). Para determinar dicho valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de dicho valor, y siempre que la sociedad participada participe a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto consolidado. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes de la Dirección sobre los activos inmobiliarios que posee cada una de las entidades participadas y los compara con el valor neto contable de dichos activos.

La valoración de dichas participaciones en empresas del Grupo ha sido identificada como una cuestión clave de nuestra auditoría, entre otras cuestiones por la significatividad de los importes en los estados financieros, por la necesidad de realizar juicios respecto a su valoración por parte de la Sociedad y por el riesgo de que los mencionados instrumentos en patrimonio presenten deterioro en su valoración.

Para dar respuesta a dicha cuestión clave, nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento de la metodología empleada por la Sociedad para la valoración de estas participaciones en empresas del Grupo y análisis efectuado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro en los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo.
- Considerando, que el objeto social de las entidades participadas es, principalmente, la promoción inmobiliaria, hemos analizado las plusvalías tácitas existentes, mediante la obtención de informes de valoración emitidos por expertos contratados por la Dirección para la valoración de los activos inmobiliarios y, a su vez, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo de cara a su utilización como evidencia de auditoría.
- Hemos realizado pruebas de detalle para validar la correcta valoración de las participaciones de acuerdo con la metodología aplicada por la Sociedad, y revisión del correcto deterioro aplicado, en su caso.

Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales de la Sociedad, cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valoración de existencias

La Sociedad presenta en el epígrafe de “Existencias” del activo de su balance, a 31 de diciembre de 2022, existencias por valor de 1.104 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y construcciones destinados a su venta.

El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en la Nota 7 de la memoria adjunta.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichos activos inmobiliarios pudieran encontrarse deteriorados. Cuando el valor contable de los mismos resulta superior a su valor recuperable, la Sociedad registra el correspondiente deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas, por un experto independiente de la Dirección, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), reconocidas internacionalmente por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría, entre otras cuestiones, por la significatividad de los importes involucrados, así como la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las existencias con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar el posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte del experto independiente como por parte de la Dirección de la Sociedad que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas o las tasas de descuentos entre otros) y por el riesgo de que estos activos presenten deterioro en su valoración.

Nuestros procedimientos consistieron, entre otros en:

- Entendimiento y evaluación de la razonabilidad de los procedimientos y la metodología empleada por la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro y el importe recuperable, con la finalidad de cuantificar el posible deterioro de las existencias.
- Valoración de la independencia, competencia y capacidad del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación por parte de éste sobre dichos aspectos y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada.
- Verificación de que en las valoraciones se mencione que han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- Evaluación de la existencia de un posible deterioro en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente.
- Verificación del adecuado registro contable de los movimientos de las existencias acaecidos durante el ejercicio auditado, en base a la documentación soporte aportada por la Sociedad.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan conformes con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de Montebalito, S.A., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichas cuentas anuales con fecha 28 de abril de 2022.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el 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 de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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 en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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 de cuentas 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 vigente 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 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 Sociedad.
- 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.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de la Sociedad 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.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Montebalito, S.A. del ejercicio 2022 que comprende un archivo XHTML con las cuentas del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Montebalito, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2023.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en la reunión celebrada el 23 de junio de 2022 nos nombró auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.



Madrid, 28 de abril de 2023

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N°: S1189


Breogan Porta Macía
ROAC N°: 22.151