



**MONTEBALITO, S.A.**

**COMISION NACIONAL  
DEL MERCADO DE VALORES**  
Departamento de Informes Financieros  
Y Corporativos.  
Serrano 47  
28001 Madrid

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2012133161 25/09/2012 10:18  


En Madrid, a 21 de septiembre de 2012

En relación al requerimiento recibido en nuestras oficinas el día 20 de agosto de 2012 referente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2011, damos respuesta a las distintas cuestiones planteadas:

**1. El informe de auditoría sobre sus cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2011, contiene una opinión con una salvedad. En estos casos, el artículo 14 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, exige que el emisor recabe de sus auditores un Informe Especial, que se adjuntará al informe financiero semestral siguiente, con el siguiente contenido:**

- En el supuesto de haber desaparecido las causas que dieron lugar a la opinión con salvedades, incluidas la denegación de opinión y la opinión adversa, deberá ponerse de manifiesto esta circunstancia, así como la incidencia que las correcciones introducidas hayan podido tener en la información del semestre objeto del informe.

- En el supuesto de persistir las causas que dieron lugar a la opinión con salvedades, se hará constar expresamente dicha circunstancia, así como los efectos que hubieran podido derivarse, si se hubieran incorporado tales salvedades sobre los resultados y, en su caso, sobre los fondos propios que figuran en la información del semestre objeto del informe.

**1.1. Dado que a la fecha de este escrito no se ha recibido en esta Comisión Nacional el citado informe especial de auditoría, deberán proceder a la inmediata remisión del mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2008, de 30 de enero de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

Los informes especiales a los que hace referencia este punto han sido entregados a la CNMV el día 5 de septiembre de 2012 con posterioridad al envío, mediante presentación telemática, del día 27 de agosto de 2012.

**2. La respuesta de la Sociedad a nuestro requerimiento de 26 de junio de 2012 pone de manifiesto que, con posterioridad a la fecha de emisión de los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de MONTEBALITO, el auditor ha recibido información adicional en relación a los valores de mercado de los inmuebles objeto de la limitación al alcance y que, de acuerdo con el análisis realizado sobre dicha información adicional, concluyen lo siguiente:**



**MONTEBALITO, S.A.**

– en relación a las cuentas anuales consolidadas:

**“Las cuatro propiedades inmobiliarias situadas en Alemania sobre cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2011 recayó una limitación al alcance de nuestro trabajo de auditoría, se encuentran sobrevaloradas a dicha fecha en un máximo de 774 miles de € netos de efecto impositivo. Por consiguiente, la correspondiente revalorización registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2011 se encuentra sobrevalorada en un máximo de 774 miles de € netos de efecto impositivo.”**

– en relación a las cuentas anuales individuales:

**“Como consecuencia de las conclusiones obtenidas en relación con el valor razonable al 31 de diciembre de 2011 de las cuatro propiedades inmobiliarias situadas en Alemania objeto de la limitación al alcance, la participación que Montebalito S.A. posee en la sociedad Meridional Europa, S.L. se encuentra sobrevalorada, en dicha fecha, en un máximo de 728 miles de € netos de efecto impositivo. Por consiguiente, tanto la reversión del deterioro practicado sobre dicha inversión, como el resultado después de impuestos del ejercicio 2011 se encuentran sobrevalorados en un máximo de 728 miles de €”.**

**A este respecto las notas explicativas contenidas en el Capítulo V del informe financiero correspondiente al primer semestre de 2012 (punto 3 relativo a “Inversiones inmobiliarias”), ponen de manifiesto que el detalle de estimaciones de valor de los inmuebles clasificados bajo este epígrafe para el primer semestre del año 2012, se corresponde con el valor de la tasación llevada a cabo para las cuentas de 2011.**

**2.1. Tomando en consideración las conclusiones alcanzadas por el auditor de MONTEBALITO, la entidad deberá considerar, en su caso, la reformulación de la información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2012 a fin de eliminar la citada sobrevaloración, debiendo en caso contrario, justificar detalladamente las razones para no llevar a cabo la citada reformulación.**

Con el fin de eliminar la sobrevaloración concluida por el auditor de cuentas, sobre el edificio de Schildhorn y, que fue objeto de salvedad en las cuentas anuales de 2011, el Grupo ha estimado ajustar dicho valor reformulando los estados financieros del primer semestre de 2012. En dicho informe, el auditor estimaba que dicho inmueble se encontraba sobrevalorado en un máximo de 774 miles de euros neto de impuestos.

Por tanto, dicho ajuste ha supuesto un deterioro de las inversiones inmobiliarias por valor de 920 miles de euros teniendo un efecto en cuenta de resultados, neto de impuestos, de 774 miles de euros de pérdidas. Dicho ajuste se ha realizado sobre los estados financieros del segundo semestre de 2012 y que han sido enviados por vía telemática el día 27 de agosto de 2012.

Adicionalmente, en los estados financieros individuales del primer semestre de 2012, se ha corregido la sobrevaloración en la inversión de la sociedad de Meridional Europa, S.L. registrando una pérdida de 728 miles de euros.



**3. La nota 4 de la memoria consolidada, relativa a "Normas de registro y valoración" en su apartado c) "Inmuebles de Inversión", revela que las mismas se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio, el cual se obtiene anualmente tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes, habiendo sido la metodología empleada para determinar el citado valor razonable el descuento de flujos de caja. Adicionalmente, la nota 9 de la memoria consolidada, relativa a "Inmuebles de Inversión" proporciona información adicional en relación con este tipo de activos.**

**3.1. Describanse las hipótesis más significativas aplicadas en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con lo prescrito en el apartado (d) del párrafo 75 de la NIC 40 Inversiones Inmobiliarias.**

Como se ha indicado en la nota de inversiones inmobiliarias el método de valoración utilizado para el cálculo de valor de las inversiones inmobiliarias ha sido el de actualización de rentas teniendo en cuenta el nivel de desocupación y una tasa de actualización de acuerdo con la ubicación del inmueble, antigüedad, estado de conservación y características específicas de cada inmueble.

Además, para dicha base de cálculo se ha tenido en cuenta:

- 1.- La renta actual contractual durante la vigencia de los contratos existentes y, en el caso de contratos indefinidos, 5 años.
- 2.- El Porcentaje de desocupación han sido los publicados para dicho código postal.
- 3.- Aplicación de rentas de mercado al término de las vigencias consideradas.
- 4.- La vida útil considerada del inmueble ha sido de 100 años.
- 5.- La vida útil residual considerada del inmueble ha sido de 82 años.

**Facilitese la siguiente información requerida por el párrafo 56 de la NIC 17 "Arrendamientos" a los arrendadores en contratos de arrendamiento operativo:**

**(a) El importe total de los pagos futuros mínimos del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años y (iii) más de cinco años.**

	<b>1 año</b>	<b>Entre 1 y 5 años</b>	<b>Más de cinco Años</b>	<b>Total</b>
<b>Pagos futuros</b>	2.079	4.229	27	6.335

**(b) El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el ejercicio.**

Las cuotas de carácter contingente reconocidos como ingresos del ejercicio asciende a 35 miles de euros.

**(c) Una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.**



Alemania:

**Los contratos de arrendamiento sobre viviendas** son de duración indefinida, siendo solo cancelables por el inquilino. La revisión de las rentas está sujeta en la mayoría de los casos a un índice generalizado de las rentas que emite cada 3 años el Ayuntamiento de Berlín. En casos puntuales se pactan las revisiones, pero esos casos son muy escasos.

Los gastos de mantenimiento del inmueble se engloban en los gastos de comunidad, siendo los costes de reparación asumidos por el propietario. El coste asumido por las reformas de cada unos de las viviendas se pacta entre las partes.

**Para el caso de los contratos de arrendamiento sobre locales** los contratos son de duración definida siendo lo más habitual entre 3 y 5 años. Existe prórroga tácita, mínima de 1 año, salvo comunicación expresa por alguna de las partes.

La revisión de las rentas está pactada en el contrato original y se revisará en las prorrogas. Los gastos de mantenimiento del inmueble se engloban en los gastos de comunidad, siendo los costes de reparación asumidos por el propietario. El coste asumido por las reformas de cada unos de las viviendas se pacta entre las partes.

Francia:

De duración determinada por ley de nueve años pudiendo cancelarse el mismo a los 3 o 6 años por parte del inquilino. Pasados los 9 años se pactará un nuevo contrato en función de los requerimientos de las partes.

La revisión de las rentas está sujeta al índice de la industria publicado anualmente por el gobierno francés.

El mantenimiento en general del inmueble se engloba en los gastos de comunidad, siendo los costes de reparación asumidos por el propietario. En caso de obras relativas a estructura o mejora del edificio, obras integrales, el inquilino está obligado por ley a sumir una parte proporcional de la misma.

**4. En relación a las plantas fotovoltaicas registradas bajo el epígrafe de "Inmovilizado material" y cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2011 asciende a 3.072 miles de €, la nota 8 de la memoria consolidada, señala que "El Grupo ha revisado los importes en libros de sus activos materiales y ha determinado que no existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor adicional a las que quedan contabilizadas a 31 de diciembre de 2011. En particular, se ha realizado test de deterioro para los parques de la Jorquera, Taracena y Villabrázaro de acuerdo con el escenario descrito en la nota 24 "Contingencias", no habiéndose obtenido pérdida de valor. Dicho test de deterioro ha consistido en la obtención de una TIR igual o superior a 8%. Para el resto de inmuebles se han realizado tasaciones por expertos independientes (Euroval)".**

**A este respecto, deberá facilitarse la siguiente información:**



**4.1. Métodos de valoración empleados e hipótesis significativas aplicadas en la determinación el importe recuperable de los activos fotovoltaicos.**

El método de valoración empleado es el descuento de flujos a una tasa de descuento determinada.

Las hipótesis más conservadoras tenidas en cuenta han sido las siguientes:

- 1.- Incremento anual de la tarifa referenciado a un IPC de 2,5%.
- 2.- Los años tenidos en cuenta se corresponde con la diferencia entre el número de años que el parque lleva produciendo energía y los 25 años con derecho a prima.
- 3.- No se tiene en cuenta la vida útil residual a partir del año 25 y se considera que el parque se desmantela en dicho periodo.
- 4.- Teniendo en cuenta el punto anterior, se han considerado los costes por desmantelamiento.
- 5.- Los gastos corrientes son conocidos y se incrementan anualmente por el IPC estimado del 2,5%.
- 6.- Se considera una reducción anual de la producción de un 0,65% por decaimiento de los paneles fotovoltaicos calculado sobre el informe de garantía de dichos paneles.

**5. En La nota 12 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas” de la memoria consolidada, pone de manifiesto que durante 2011 han sido reclasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles de “Villas de Tauro” y “Eurocan”, ambos en proceso de venta o disposición como medio de pago de deudas financieras.**

**Dichos activos fueron inicialmente clasificados por importe de 4.796 miles de €, si bien a 31 de diciembre de 2011 se ha registrado un ajuste de valor, cuyo impacto neto ha sido positivo por importe de 135 mil €.**

**A este respecto destacar que la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas” determina que este tipo de activos se valoran al menor entre su importe en libros o a su valor razonable menos los costes de venta.**

**En relación a los citados activos, deberá facilitarse la siguiente información:**

**5.1. Indíquese expresamente: (i) si los citados activos se encuentran registrados por su importe en libros o por su valor razonable menos los costes de venta, justificando el registro practicado en concepto de ajuste de valor por importe de 135 mil €; y (ii) la forma y momento en que se espera que tenga lugar su disposición, en virtud de lo prescrito por el párrafo 41 (b) de la anteriormente citada NIIF.**



Dichos activos estaban clasificados como inmuebles de inversión registrando unas plusvalías de 135 miles de euros al registrarse por su valor razonable. Con posterioridad, el Grupo clasificó dichos activos como mantenidos para la venta al incluir dichos activos como medio de pago de las deudas financieras que recaen sobre ellos o que se encuentran en un proceso activo de venta. A fecha de formulación de las Cuentas Anuales de 2011 se esperaba que dichos inmuebles fueran dispuestos en un periodo no superior a un año.

**6. La nota 21 "Otros pasivos financieros a corto y largo plazo" pone de manifiesto la existencia de la partida "Accionistas por devolución de prima de emisión" cuyo saldo a 31 de diciembre de 2011 asciende a 4.704 miles de € (4.772 miles de € a 31 de diciembre de 2010), que se encuentra registrada bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros a c/p".**

**A este respecto, la nota 18.2 "Prima de emisión" revela que, en el ejercicio 2007 se autorizó a la distribución con cargo a prima de emisión de 0,6 €/acción, ampliándose en 2008 dicha devolución en 0,01 €/acción, y quedando pendiente a 31 de diciembre de 2011 0,32€/acción.**

**6.1. Indíquese la fecha de vencimiento asociada al citado pasivo, así como las razones que han llevado a la Entidad a clasificarlo como corriente.**

La retribución aprobada en la Junta General Extraordinaria de la sociedad celebrada el día 14 de diciembre de 2007, en la que se comunicaba la conveniencia de ampliar el plazo previsto en la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 y, en la que se preveía proceder al pago de la retribución pendiente antes del día 31 de diciembre de 2012. Dicho plazo se corresponde con un periodo de devolución no superior al año respecto al 31 de diciembre de 2011.

**7. La nota 23 "Situación fiscal" de la memoria consolidada revela que el Grupo tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 11.862 miles de € a 31 de diciembre de 2011 (13.608 miles de € a 30 de junio de 2012), mientras que los pasivos por impuestos diferidos ascienden a 4.503 miles de € (4.496 miles de € a 30 de junio de 2012).**

**Por su parte, en las cuentas individuales, la Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido por importe de 7.648 miles de € a 31 de diciembre de 2011 (9.032 miles de € a 30 de junio de 2012), mientras que el importe de los pasivos por impuestos diferidos asciende a 387 mil € tanto a 31 de diciembre de 2011 como a 30 de junio de 2012.**

**La citada nota 23 de la memoria consolidada revela que los administradores de la Sociedad Dominante consideran completamente recuperables estos activos por impuestos diferidos, puesto que el Grupo está en los primeros años de explotación del negocio de energías renovables y tiene amplias perspectivas de beneficio en base a los estudios realizados sobre prospección económica, para los próximos años. Asimismo, respecto al resto de líneas de negocio se espera que el área de promoción mejore.**



**Por su parte, en los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de MONTEBALITO, el auditor incluyó un párrafo de énfasis relacionado con la capacidad de la Sociedad y de su Grupo para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos, que incluyen créditos fiscales por importe de 7.648 y 11.862 miles de €, en cuentas individuales y consolidadas, respectivamente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido formuladas asumiendo que tal actividad continuará.**

**A este respecto, la Consulta 10 del BOICAC 80, de diciembre de 2009, relativa al “Reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados del derecho a compensar bases imponibles negativas” determina que, en aquellos supuestos en que la empresa no tenga reconocidos pasivos por impuestos diferidos por importe superior a las bases imponibles negativas, deben cumplirse los requisitos que se enumeran a continuación para que sea probable la obtención de ganancias que permitan compensar las citadas bases imponibles negativas y, en consecuencia, se cumplan los requisitos de reconocimiento incluidos en el PGC.**

**a) Que la base imponible negativa se haya producido como consecuencia de un hecho no habitual en la gestión de la empresa.**

**b) Que se considere razonablemente que las causas que la originaron han desaparecido y que se van a obtener beneficios fiscales que permitan su compensación en un plazo no superior al previsto en la legislación fiscal, con el límite máximo de diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio en aquellos casos en los que la legislación tributaria permita compensar en plazos superiores<sup>1</sup>.**

**Por su parte, el párrafo 35 de la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias” revela que, cuando una empresa tiene en su historial pérdidas recientes, procederá a reconocer un activo por impuestos diferidos surgido de pérdidas o créditos fiscales no utilizados sólo si dispone de una cantidad suficiente de diferencias temporarias imponibles, o bien si existe alguna otra evidencia convincente de que dispondrá en el futuro de suficiente ganancia fiscal contra la que cargar dichas pérdidas o créditos. Además, el párrafo 82 de la citada norma añade que la entidad debe revelar el importe del activo por impuestos diferidos, así como la naturaleza de la evidencia que apoya su reconocimiento.**

**Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, procédase a facilitar la siguiente información:**

**7.1. Justifíquese si en el reconocimiento de los “Créditos fiscales por pérdidas a compensar” registrados en las Cuentas individuales se ha tomado en consideración lo prescrito por la Consulta 10 del BOICAC 80.**



**MONTEBALITO, S.A.**

En el reconocimiento de los créditos fiscales se han tenido en cuenta la consulta 10 del BOICAC ya que la mayor parte de los créditos fiscales se han producido por la valoración de la cartera de valores y deterioro de activos y que se entiende que se ha producido por un hecho no habitual en la gestión de la empresa.

Según el plan de negocio elaborado por el Grupo y aprobado por el Consejo de Administración el día 28 de marzo de 2012, se empezarán a obtener beneficios partir del año 2013.

**7.2. Indique expresamente cuál es el horizonte temporal en el que se estima que tendrá lugar la compensación de los citados créditos fiscales.**

El Grupo estima, según su plan de negocio, que dichos créditos fiscales serán recuperados en un horizonte temporal no superior a 8 años.

Cartera Meridional, S.A.  
Presidente del Consejo