



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 2023

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 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.** (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 en empresas del Grupo

Al 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del activo del balance adjunto, incluye instrumentos de patrimonio en empresas del grupo por importe de 82.023 miles de euros (véase nota 9.3), que representa el 67,6% del total activo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa la existencia de indicios de deterioro de valor en cada empresa del grupo y, en caso de existir, determina su valor recuperable, calculado teniendo en consideración el patrimonio neto de cada empresa del grupo, consolidado en caso de la que empresa participe a su vez en otras sociedades, corregido por las plusvalías tácitas existentes, netas del efecto fiscal, a la fecha de valoración. Dado que la actividad de las empresas del grupo es principalmente la promoción inmobiliaria, la Sociedad determina las plusvalías tácitas existentes en los activos inmobiliarios que dichas empresas poseen, utilizando las valoraciones realizadas por un experto externo contratado de la dirección. El valor recuperable así determinado se compara con el valor en libros de cada participada, dotando, o revertiendo en su caso, las oportunas correcciones valorativas por deterioro, registrando un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (nota 3.5 de la memoria adjunta).

Hemos considerado que la valoración de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo es una cuestión clave de nuestra auditoría dada la importancia del importe sobre el conjunto de las cuentas anuales y porque la determinación de su valor recuperable implica la realización de estimaciones relevantes que conllevan la aplicación de juicios significativos por parte de la dirección.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Análisis y validación de los movimientos en los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo.
- Entendimiento del proceso seguido por la dirección para analizar la existencia de indicadores de deterioro. Asimismo, realizamos nuestro propio análisis y contrastamos con las conclusiones alcanzadas por la dirección.
- Para aquellas inversiones en empresas del grupo en las que concluimos que existen indicadores de deterioro, llevamos a cabo un análisis detallado de los procesos establecidos por la dirección para la determinación del valor recuperable. En este sentido, dado que la actividad realizada por las empresas del grupo es principalmente la promoción inmobiliaria, hemos analizado las plusvalías tácitas existentes en los activos inmobiliarios que dichas empresas poseen mediante la obtención de los informes de valoración realizados por un experto externo contratado por la Dirección, sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos:
 - Entendimiento y evaluación de los procedimientos realizados por la dirección para la contratación de los expertos, así como para supervisar el trabajo realizado.
 - Comprobación de la objetividad, competencia y capacidad del experto externo, mediante la obtención de una confirmación directa del experto sobre dichos aspectos y la constatación con evidencia externa de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría.
 - Hemos obtenido los informes de valoración realizados por el experto y hemos: 1) comprobado la exactitud de los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones, verificando la documentación soporte justificativa y que son conformes con las características urbanísticas de los activos valorados, 2) comprobado la adecuación y razonabilidad de los procedimientos y metodologías utilizadas en las valoraciones y la precisión aritmética de los cálculos, 3) evaluado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas en dichas valoraciones y 4) sobre una muestra de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible en el sector y las transacciones de activos similares a los poseídos por dichas empresas.

- Sobre la base del patrimonio neto y las plusvalías tácitas existentes en cada empresa del grupo al cierre del ejercicio, hemos comprobado el correcto registro contable de la dotación o reversión de las correcciones valorativas por deterioro.

Adicionalmente, hemos evaluado que la información revelada en las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, está adecuadamente soportada y es conforme a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valoración de las existencias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad posee un terreno destinado a promoción inmobiliaria que figura registrado en el epígrafe de "Existencias" del activo del balance por un importe de 1.411 miles de euros, de los que 4.920 miles de euros corresponden al coste y 3.509 miles de euros se corresponden con el deterioro (véase nota 7).

Tal como se describe en la nota 3.6 de la memoria adjunta, la Sociedad valora las existencias al menor valor, entre el coste de adquisición y el valor neto realizable, que la Sociedad determina al cierre de cada ejercicio tomando como valor de referencia la valoración realizada por un experto externo contratado por la dirección, quien realiza dicha valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) y los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Hemos considerado que la valoración de las existencias es una cuestión clave de nuestra auditoría porque la determinación del valor neto realizable supone la realización de estimaciones relevantes que conllevan la aplicación de juicios significativos por parte de la dirección de la Sociedad. Cambios en las asunciones utilizadas para realizar esta estimación podrían conducir a una variación relevante en la valoración del activo y, en consecuencia, tener impactos importantes en las cuentas anuales adjuntas.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento y evaluación de los procedimientos realizados por la dirección para la contratación del experto, así como para supervisar su trabajo.
- Comprobación de la objetividad, competencia y capacidad del experto externo contratado, mediante la obtención de una confirmación directa del experto sobre dichos aspectos y la constatación con evidencia externa de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría.
- Hemos obtenido el informe de valoración realizado por el experto realizando, entre otros, los siguientes procedimientos: 1) comprobación de la exactitud de los datos técnicos más relevantes utilizados en la valoración, verificando la documentación soporte justificativa y que son conformes con las características urbanísticas del activo valorado, 2) comprobación de la adecuación y razonabilidad del procedimiento y metodología utilizada por el experto en la valoración y que efectivamente ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS), 3) comprobación de la precisión aritmética de los cálculos y 4) evaluación de la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas en la valoración.

Asimismo, hemos evaluado que la información revelada en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, está adecuadamente soportada y es conforme con los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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 Sociedad 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.

Los administradores, son responsables 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 el Consejo de Administración 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 al Consejo de Administración 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 al Consejo de Administración 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 2023 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 2023 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 el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 29 de abril de 2024.

Periodo de contratación

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

Madrid, 29 de abril de 2024

Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2024 Núm. 01/24/03469

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Breogán Porta Macía
ROAC N° 22.151



Alcalá, 63
28014 – Madrid

+34 915 624 030
www.mazars.es

MONTEBALITO, S.A. y 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 2023

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 **societades dependientes** (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado de 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 2023, 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 los activos inmobiliarios

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales figuran registrados, dependiendo de su finalidad, en los epígrafes “Activos inmobiliarios” (cualquier otro fin distinto de la venta en el curso ordinario de sus operaciones), por importe de 22.709 miles de euros (véase nota 10) y “Existencias” por importe de 56.326 miles de euros (véase nota 14), del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2023, y representan el 23,5% y el 58,3%, respectivamente del total de activos del Grupo.

Tal como se describe en la Nota 4.d) de la memoria consolidada adjunta, los activos incluidos en el epígrafe de “Activos inmobiliarios” se encuentran registrados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la opción contemplada en la NIC 40, ascendiendo la variación neta positiva de valor razonable registrada en la cuenta de resultados del ejercicio 2023 a 501 miles de euros (véase nota 10). Por su parte, los activos registrados en el epígrafe de “Existencias” se valoran al menor entre el coste de adquisición y el valor neto realizable, que el Grupo determina al cierre de cada ejercicio (véase nota 4.g).

El Grupo toma como valores de referencia del valor razonable y del valor neto realizable de dichos activos, las valoraciones realizadas por un experto externo contratado por la dirección de la Sociedad Dominante, quien realiza dichas valoraciones de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) y los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) (véase notas 4.d y 4.g).

Hemos considerado que la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias es una cuestión clave de nuestra auditoría dada la significatividad de su importe sobre el conjunto de las cuentas anuales consolidadas y porque la determinación del valor razonable supone la realización de estimaciones relevantes que conllevan la aplicación de juicios significativos por parte de la dirección de la Sociedad Dominante. Cambios en las asunciones utilizadas para realizar estas estimaciones podrían conducir a una variación relevante en la valoración de dichos activos y, en consecuencia, tener impactos importantes en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con esta cuestión han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento y evaluación de los procedimientos realizados por la dirección para la contratación de los expertos, así como para supervisar el trabajo realizado,
- Comprobación de la objetividad, competencia y capacidad del experto externo contratado por el Grupo, mediante la obtención de una confirmación directa del experto sobre dichos aspectos y la constatación con evidencia externa de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría,
- Hemos obtenido los informes de valoración realizados por el experto realizando, entre otros, los siguientes procedimientos:
 - Comprobación de la exactitud de los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones, facilitadas por la dirección al experto externo contratado, verificando la documentación soporte justificativa y que son conformes con las características urbanísticas de los activos valorados,
 - Comprobación de la adecuación y razonabilidad de los procedimientos y metodologías utilizadas en las valoraciones, que estas efectivamente han sido realizadas de acuerdo con las RICS, y la precisión aritmética de los cálculos. Asimismo, hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas en dichas valoraciones.

- Sobre una muestra de activos, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible en el sector y las transacciones de activos similares a los poseídos por el Grupo.
- Sobre la base de las valoraciones realizadas por el experto, hemos comprobado el correcto registro contable de la dotación o reversión de la provisión por deterioro de existencias y que las inversiones inmobiliarias se han registrado por el valor razonable que se desprende de los informes de valoración realizados,

Adicionalmente, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria adjunta de las cuentas anuales consolidadas están adecuadamente soportados y son conformes a los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante 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 las NIIF-UE y demás disposiciones del 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 los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Montebalito, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 que comprenden 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 2023 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 29 de abril de 2024.

Periodo de contratación

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

Madrid, 29 de abril de 2024

Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N.º S1189



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2024 Núm. 01/24/03471

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Breogan Porta Macía
ROAC N.º 22.151