

**DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES A
EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ART. 8.1.b DEL REAL DECRETO
1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE.**

El Consejo de Administración de Montebalito, S.A., en su reunión celebrada el 30 de marzo de 2017, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, Las Cuentas Anuales Consolidadas e individuales, a 31 de diciembre de 2016, han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo de Montebalito, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Montebalito, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.

El Consejo de Administración es responsable del establecimiento y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno sobre la información financiera.

Madrid, 30 de marzo de 2017
El Consejo de Administración

D. José Alberto Barreras Barreras
(En representación de Metambiente,
S.A.)
Presidente

Dña. Anabel Barreras Ruano
(En representación de TAM
Inversiones Mirasierra, S.L.)
Consejero

D. Francisco Guijarro Zubizarreta
Consejero

D. José Luis Rodríguez Rodríguez
Consejero

D. Pablo Alonso Jiménez
Consejero

D. German Rovira Murillo
Consejero

**MONTEBALITO, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado correspondientes
al ejercicio 2016 junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS**

A los Accionistas de MONTEBALITO, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad MONTEBALITO, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante “El Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores 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 consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de MONTEBALITO, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad MONTEBALITO, S.A. y Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivos consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con Las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

Párrafo de Énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.f., 4, 8, 9 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 3.f. de la memoria consolidada adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas y en la elaboración del plan de negocio del Grupo, los Administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia, debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad MONTEBALITO, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad MONTEBALITO, S.A. y sociedades dependientes.

PKF ATTEST


Javier Carretero

26 de abril de 2017

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
Consolidado correspondientes al ejercicio 2016 junto con el
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016:

- Estados de Situación Financiera Consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2016 y de 2015
- Cuenta de Resultados Consolidadas correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015
- Memoria Consolidada del ejercicio 2016

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO

2016

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado miles de euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		34.286	43.643
1. Inmovilizado intangible	Nota 7	2	2
a) Patentes, licencias, marcas y similares			
b) Otro inmovilizado intangible		2	2
2. Inmovilizado material	Nota 8	2.182	1.985
3. Inversiones inmobiliarias	Nota 9	26.178	33.721
4. Activos financieros no corrientes	Nota 11	3.319	4.519
5. Activos por impuesto diferido	Nota 23	2.605	3.416
B) ACTIVO CORRIENTE		92.045	80.086
2. Existencias	Nota 13	74.203	70.784
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 14	1.967	2.358
a) Clientes por ventas y prestación de servicios		535	718
b) Otros deudores		1.195	1.566
c) Activos por impuesto corriente	Nota 23	237	74
4. Otros activos financieros corrientes	Nota 15	2.133	2.823
5. Otros activos corrientes	Nota 16	94	86
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 17	13.648	4.035
TOTAL ACTIVO (A+B)		126.331	123.729

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera Consolidados, las Cuentas de Resultados Consolidadas, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 35 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresados miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas a la Memoria	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO		102.762	95.795
A.1) FONDOS PROPIOS		97.193	92.752
1. Capital	Nota 18	30.000	30.000
a) Capital escriturado		30.000	30.000
2. Prima de emisión	Nota 18	85.676	85.658
3. Reservas	Nota 18	16.217	15.192
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 18	0	(1.618)
5. Resultados de ejercicios anteriores		(38.152)	(36.739)
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Nota 26	3.514	259
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	Nota 21.1 y 18.9	5.507	3.043
1. Operaciones de cobertura			(333)
2. Diferencias de conversión		5.507	3.376
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (A.1+A.2)		102.762	95.795
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.045	14.792
1. Provisiones no corrientes	Nota 19	29	7
2. Pasivos financieros no corrientes		9.744	10.589
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 20	3.744	6.492
b) Otros pasivos financieros	Nota 21	6.000	4.097
3. Pasivos por impuesto diferido	Nota 23	4.272	4.196
C) PASIVO CORRIENTE		9.524	13.142
2. Provisiones a corto plazo		447	93
3. Pasivos financieros corrientes		6.034	10.444
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 20	5.828	5.602
b) Otros pasivos financieros	Nota 21	206	4.842
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	Nota 22	3.036	2.589
a) Proveedores		169	262
b) Otros acreedores		2.321	1.903
c) Pasivos por impuesto corriente	Nota 23	546	424
5. Periodificaciones a corto plazo		7	16
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		126.331	123.729

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera Consolidados, las Cuentas de Resultados Consolidadas, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 35 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016
Y 2015
(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 25.1	4.864	7.157
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 25.2	(472)	(5.462)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado	Nota 13		5.672
Aprovisionamientos	Nota 25.3	(843)	(3.006)
Otros ingresos de explotación			
Gastos de personal	Nota 25.5	(934)	(809)
Otros gastos de explotación	Nota 25.6	(3.263)	(2.764)
Amortización del inmovilizado		(92)	(90)
Exceso de provisiones		(140)	(90)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 25.7	(17)	8
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 25.8	5.653	2.498
Otros resultados		(308)	114
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.448	3.318
Ingresos financieros	Nota 25.9	243	111
Gastos financieros	Nota 25.10	(1.255)	(2.140)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Nota 25.11	(120)	(55)
Diferencias de cambio	Nota 25.12	1.426	(2.676)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 25.13	(57)	13
RESULTADO FINANCIERO		237	(4.747)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.685	(1.429)
Impuesto sobre beneficios	Nota 23	(1.171)	(293)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.514	(1.722)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0	1.981
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	Nota 12.2		1.981
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		3.514	259
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	Nota 26	3.514	259
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		0,12	0,01
Diluido		0,12	0,01

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Resultados Consolidadas, los Estados de Situación Financiera Consolidados, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 35 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO CONSOLIDADO EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS
EJERCICIOS 2016 Y 2015
 (Expresado en miles de euros)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS GRUPO MONTEBALITO	2016	2015
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	3.514	3.606
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0	28
2. Por coberturas de flujos de efectivo		33
6. Efecto impositivo	0	(5)
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	333	508
2. Por coberturas de flujos de efectivo	396	605
5. Efecto impositivo	(63)	(97)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	3.847	4.142

B) ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2015
 (Expresado en miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 2015	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo final 31/12/2014	30.000	50.736	(1.590)	13.285	956	93.387
Ajuste por errores						
Saldo inicial ajustado al 01/01/2015	30.000	50.736	(1.590)	13.285	956	93.387
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				259	536	795
II. Operaciones con socios o propietarios	0	90	(28)	0	0	62
1. Ampliaciones de capital						
2. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 18)		90	(28)			62
3. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	13.285	0	(13.285)	1.551	1.551
Distribución del rdo. del ejercicio anterior		13.285		(13.285)		
Diferencias de conversión					1.551	1.551
Otros						
Saldo final al 31/12/2015	30.000	64.111	(1.618)	259	3.043	95.795

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
B) ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2016

(Expresado en miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 2016	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resulta- do del ejercicio		
Saldo final 31/12/2015	30.000	64.111	(1.618)	259	3.043	95.795
Ajuste por errores						
Saldo inicial ajustado al 01/01/2016	30.000	64.111	(1.618)	259	3.043	95.795
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				3.514	333	3.847
II. Operaciones con socios o propietarios	0	(691)	1.618	0	0	927
1. Ampliaciones de capital						
2. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 18)		(691)	1.618			927
3. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	321	0	(259)	2.131	2.193
Distribución del rdo. del ejercicio anterior		259		(259)		
Diferencias de conversión					2.131	2.193
Otros		62				
Saldo final al 31/12/2016	30.000	63.741	0	3.514	5.507	102.762

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Situación Financiera Consolidado, las Cuentas de Resultados Consolidadas, los Estados Consolidado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 35 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015
 (Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.572)	7.086
Resultado antes de impuestos		4.685	(1.429)
Ajustes del resultado:		(6.099)	3.271
Amortización del inmovilizado		92	90
Otros ajustes del resultado	Nota 17	(6.191)	3.181
Cambios en el capital corriente		266	5.244
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(424)	
Cobros pagos impuesto beneficios		(424)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		14.759	10.881
Pagos por inversiones:		(121)	(4.628)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(121)	(325)
Otros activos financieros			(4.303)
Cobros por desinversiones:		14.638	15.454
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		13.435	11.282
Otros activos financieros		1.203	4.172
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión		243	55
Cobros de intereses		217	28
Cobro de dividendos		26	27
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(5.802)	(15.547)
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		(3.456)	(12.867)
Emisión		(8.553)	
Devolución y amortización		(12.009)	(12.867)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.091)	(1.439)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación		(1.255)	(1.241)
Pagos de intereses		(1.255)	(1.241)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		2.227	(2.676)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS			(589)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		9.613	(845)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO		4.035	4.880
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		13.648	4.035

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados Consolidados de Flujos de Efectivo, los Estados de Situación Financiera Consolidado, las Cuenta de Resultados Consolidadas, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 35 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2016

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Actividad

Montebalito, S.A. (Sociedad Dominante o la Sociedad) fue constituida el 3 de septiembre de 1972. Su domicilio social está situado en Las Palmas de Gran Canaria, calle General Vives 23.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

“Constituye su objeto social:

1. La promoción de toda clase de actividades inmobiliarias y la promoción, explotación, construcción y compraventa, por sí o por medio de terceros y por cuenta propia o ajena y bajo cualquier título, de solares, terrenos o inmuebles destinados a viviendas, apartamentos turísticos, locales industriales o de negocio, hoteles y moteles, residencias, chalets, urbanizaciones, fincas rústicas, pecuarias, o forestales y cualquier otra.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación de otras sociedades con objeto análogo.”

Montebalito, S.A. y sus sociedades dependientes (El Grupo o Grupo Montebalito) constituyen un grupo integrado por empresas que desarrollan su actividad en el sector inmobiliario y turístico.

a.1) Respecto al sector inmobiliario, el Grupo realiza las actividades de promoción y patrimonio en renta a partir de las propiedades inmobiliarias descritas a continuación:

Propiedad	País
Promoción inmobiliaria y otras	
Parcelas Balito	España
Serban Voda	Rumanía
San Fernando	España
San Agustin	España
Eurocan	España
Secretario Artiles	España
Caideros	España
Hellín	España
El Molar	España
María Lombillo 16	España
Suerte de la Cruz	España
Siete Palmas	España
Finca Fuerteventura	España
Porchella	República Dominicana
Veiramar	República Dominicana

Antiguo Hotel Europa	República Dominicana
Club Meridional	Brasil
Tamandaré	Brasil
Minha Vida Minha casa	Brasil
Astra	Chile
Chiberta 1	Francia
Chiberta 2	Francia
Chiberta 3	Francia
Arbonne 2	Francia
Port Vieux	Francia
Hendaya	Francia
Duchatel	Francia
Terreno Tánger	Marruecos
Inmuebles en renta	
Villas de Tauro	España
Schonhauser	Alemania
Veiramar	República Dominicana

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2016, junto con el porcentaje de participación del grupo en cada una, es el siguiente:

Sociedad Participada	Actividad	Sociedad Tenedora	% de Particip. Directa	% de Particip. Indir.	Fondos Propios de la participada 2016	Método de Consolidación Aplicado	Auditores
					(Miles euros)		
Agrícola Majorera, S.A.	Agrícola	Meridional Canarias, S.A.	-	100%	181	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Monteillumun, S.A.	Energías Renovables	Montebalito, S.A.	100%	-	(963)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Meridional Europa, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	47.467	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
San Agustín Realty, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	-	100%	6.584	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Montebalito German Fund GmbH	Inmobiliaria	Montebalito, S.A./Meridional Europa, S.L.	100%	-	9.350	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Meridional Canarias, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	7.159	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development One, S.R.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	-	100%	(52)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development Two, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	(2.316)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Veiramar, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	16.232	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inversiones Veiramar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	(12)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Onosolar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	(37)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Metambiente Brasil S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	(258)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Astra, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	13.470	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Metambiente Panamá, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	5.916	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Consorcio Dumont	Inmobiliaria	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	40	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Antiguo Hotel Europa, S.A.	Hotelería	Montebalito, S.A.	100%	-	1.440	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Invercasa Um	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	(266)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Invercasa Dois	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	902	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Invercasa Treis	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	695	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Meridional Marruecos	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	5.966	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
SAS Meridional Pyrennes	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2.704	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han realizado una reestructuración de activos entre sociedades del Grupo.

En todos los casos Montebalito, S.A. tiene poder sobre las sociedades participadas detalladas en el cuadro anterior, puesto que tiene derecho y se expone a rendimientos variables procedentes de su implicación en las participadas y tiene la capacidad de poder influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Dichas cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General y serán depositadas en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canarias.

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), siendo de aplicación las NIIF vigentes a fecha de hoy, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como con el Código de Comercio, la normativa de obligado cumplimiento aprobado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y el resto de normativa española que resulte de aplicación.

De acuerdo con dicha regulación, en el ámbito de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, y en la elaboración de estas cuentas consolidadas del Grupo, cabe destacar los siguientes aspectos:

Las NIIF se aplican en la elaboración de la información financiera consolidada del Grupo. Los estados financieros de las sociedades individuales que forman parte del Grupo, se elaboran y presentan de acuerdo con lo establecido en la normativa contable de cada país.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los Administradores.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Cuentas de Resultados Consolidadas
- Estados del Resultado Global Consolidados
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados
- Estados de Flujos de Efectivo Consolidados
- Memoria Consolidada

Los criterios contables y normas de valoración aplicados por el Grupo se han aplicado de forma uniforme en todas las transacciones, eventos y conceptos, en los ejercicios 2016 y 2015.

La preparación de estados financieros consolidados conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 3.f se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

Durante el ejercicio 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales consolidadas.

a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2016:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación NIC 19 - Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de febrero de 2015
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 - Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicadas en diciembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación NIC 1 – Iniciativa desgloses (diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: sociedades de inversión (diciembre 2014)	Clasificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016

La aplicación de las modificaciones anteriores no ha tenido un impacto relevante en las Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016, bien por no suponer cambios relevantes o bien por referirse a hechos que no afectan al Grupo Montebalito.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas pendientes de entrada en vigor

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, las siguientes normas e

interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas		
NIIF 9 Instrumentos financieros: (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 16: Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIC 7: Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2: Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en enero de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	Sin fecha definida
Modificación a la NIIF 4: Contratos de seguro	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40: reclasificación de inversiones inmobiliarias	Modificación que clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2017 1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Estable la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura que el resto

de normas podría tener en las Cuentas Anuales consolidadas una vez entre en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Montebalito (en adelante Grupo Montebalito) del ejercicio 2016, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Montebalito, son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 30 de marzo de 2017.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Montebalito al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015, formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 20 de junio de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) Moneda Funcional

Los Estados Financieros Consolidados se presentan en miles de euros.

d) Comparación de la Información

De acuerdo con las NIIF, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Estado de Situación Financiera Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, ambas cifras son comparables y homogéneas.

En este sentido, la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio 2015, que se incluye a efectos comparativos, los ingresos y gastos de la actividad de renovables, han sido reclasificados a un único epígrafe por las operaciones que ahora se consideran discontinuadas.

e) Principios de Consolidación

Sociedades Dependientes:

Las Sociedades Dependientes en las que el Grupo posee el control, se han consolidado por el método de integración global, integrándose en los Estados Financieros Consolidados la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intragrupo.

El Grupo considera que mantiene el control en una sociedad cuando tiene la capacidad suficiente para establecer políticas financieras y operativas, de forma que pueda obtener beneficios de sus actividades.

La consolidación de las operaciones de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

1. En la fecha de adquisición o aportación, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición o del valor de aportación de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es asignada en la medida de lo posible a activos intangibles o da lugar a un fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, esta se registra con abono a la Cuenta de Resultados Consolidada.
2. Los activos intangibles de vida útil definida puestos de manifiesto en las combinaciones de negocios se amortizan en función de su vida útil y los fondos de comercio puestos de manifiesto, en su caso, en las combinaciones de negocios no se amortizan; si bien, se revisan, al menos, anualmente para analizar la necesidad de un posible saneamiento.
3. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas por integración global se presenta, respectivamente, en los epígrafes "Patrimonio neto - Intereses minoritarios" del Estado de Situación Financiera Consolidado y "Resultado del ejercicio - Resultado atribuido a intereses minoritarios" de la Cuenta de Resultados Consolidada.
4. La conversión de los estados Financieros de las sociedades extranjeras con moneda

funcional distinta del euro se ha realizado aplicando el método del tipo de cambio de cierre. Este método consiste en la conversión de:

- a) Los activos y pasivos utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de los Estados Financieros.
 - b) Las partidas de las Cuentas de Resultados utilizando el tipo de cambio medio del ejercicio.
 - c) El patrimonio neto se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o al tipo de cambio medio del ejercicio de su generación (tanto en el caso de los resultados acumulados como de las aportaciones realizadas), según corresponda.
5. Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación, así como los posibles márgenes en ellas incorporados.

Una vez que el Grupo posee el control de las sociedades adquiridas, se consideran las modificaciones posteriores por venta o adquisición de participaciones adicionales que no modifican la condición de control como operaciones de compra-venta de minoritarios imputando la diferencia entre el precio de compra-venta y el valor patrimonial de los minoritarios adquiridos o enajenados como variación del patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante.

Entidades multigrupo y asociadas:

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no hay entidades multigrupo y asociadas.

Cambios en el perímetro de consolidación

- Entradas al perímetro de consolidación:

En los ejercicios 2016 y 2015 no ha habido variaciones en el perímetro de consolidación.

- Salidas del perímetro de consolidación:

En el ejercicio 2016 no ha habido variaciones en el perímetro de consolidación. En el ejercicio 2015 se produjeron las siguientes salidas:

En el ejercicio 2015 han causado las sociedades que han causado baja han sido:

Sociedad	Sociedad Tenedora	% de Particip. dado de baja	Causa	Actividad Principal
Fotovoltaica Fuerteventura, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Montebalito Energías Renovables, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Villabrázaro Solar, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Villabrázaro Solar 1 a 50, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Vasari Desarrollos Energéticos, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Parque de Montalbán 8 a 15, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Renovables Futura, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
La Moa Solar Fotovoltaica, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Altos Balito I, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	100%	Venta	Energías Renovables
Meridional Solar, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Puebla de Montalbán Mater, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Monte Erchie, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables

Fama, S.R.L	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Montesejo Italia, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Parque Fotovoltaico de Taracena, S.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Montesejo Carda, S.R.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Montesejo Poggio, S.R.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Montesejo Piano, S.R.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
Montesejo Atella, S.R.L.	Energías Renovables	100%	Venta	Energías Renovables
MS Solar Chile	Energías Renovables	65%	Venta	Energías Renovables

f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre, responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. En las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los mismos para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones con un efecto más significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas hacen referencia a:

- La vida útil de los activos materiales (Ver apartado correspondiente en normas de valoración).
- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos (Ver apartado correspondiente en normas de valoración).
- Evaluación de la viabilidad del grupo y valoración de activos por impuesto diferido estimando la existencia de beneficios fiscales futuros contra los cuales compensar los derechos fiscales generados, de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los administradores del grupo. Las principales estimaciones realizadas se corresponden con los precios de venta futuros de acuerdo con los valores de tasación actuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro

obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales Futuras.

g) Principio de empresa en funcionamiento.

El Grupo durante los últimos dos ejercicios 2016 y 2015, presenta un resultado positivo por importes de 3.514 miles de euros y 259 miles de euros, respectivamente y un fondo de maniobra positivo en ambos ejercicios por importes de 82.520 miles de euros (que incluye existencias por importe de 74.203 miles de euros, de las cuales 6.848 miles de euros son de ciclo corto) y 66.946 miles de euros (que incluye existencias por importe de 70.784 miles de euros, de las cuales 6.512 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente

Por otra parte, el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias 9.572 miles de euros y un pasivo total de 23.569 miles de euros, lo que supone un 21% y un 16% inferior al del mismo periodo del año 2015. Además, dicho pasivo supone un 19% del activo total del Grupo.

En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de un terreno urbano para el desarrollo y promoción de varias viviendas de lujo en la zona de Arturo Soria. En este sentido los Administradores estiman que el año 2017 sea un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que pueden redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

Por consiguiente, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que la actividad normal del Grupo a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Este principio contable asume que el Grupo tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan

General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, son objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo producen rendimientos para el Grupo.

Según lo indicado anteriormente, la amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible de esta memoria consolidada.

El Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en el punto b) de esta nota.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. Se capitalizan los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado siempre que sean mano de obra directa.

Se capitalizan los gastos financieros correspondientes a endeudamiento específicamente asignado a proyectos de inversión en inmovilizado durante la fase de construcción.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se incurren.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan normalmente de forma lineal con contrapartida en la Cuenta de Resultados Consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, según el siguiente detalle:

	Coficiente
Inmuebles:	2%
Otras Instalaciones Técnicas y Mobiliario	10%-12%
Equipos proceso de información	12%

Los porcentajes de amortización no han variado respecto al ejercicio anterior.

Deterioro de valor de activos materiales y existencias

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material, intangible o inversiones inmobiliarias cuando su valor contable supere a su importe recuperable. El Grupo evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, el Grupo determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento cada elemento del inmovilizado.

El importe recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de resultados consolidada, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Asimismo, en el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que, en su caso, se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido por haber dejado de existir total o parcialmente las circunstancias que la motivaron. Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes al fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de resultados consolidada, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

El importe de la reversión de la pérdida de valor de una UGE, se distribuye entre los activos de la misma, exceptuando el fondo de comercio, prorrateando en función del valor contable de los activos, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados consolidada.

En concreto la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

Al cierre del ejercicio 2016 el Grupo ha realizado test de deterioro para todos sus terrenos e inmuebles clasificados en las categorías de inmovilizado material a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes. Las tasaciones de los inmuebles han sido realizadas por Valtecsa.

La valoración ha sido realizada de acuerdo a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC).

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha registrado deterioros de inmovilizado por valor de 17 miles de euros. En el año 2015 por importe se registraron reversiones de deterioros por valor de 11 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2016, el Grupo ha realizado test de deterioro de los activos clasificados en las categorías de inmovilizado material y existencias. Por una parte, para los activos inmobiliarios y aquellos relacionados con la actividad promotora se ha realizado test de deterioro a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes, basadas principalmente en el método valor razonable por comparación y coste de reposición. Todas las tasaciones de los inmuebles ubicados tanto en España como en el resto de países se han sido realizadas por Valtecsa.

c) Inmuebles de inversión

Los inmuebles de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los beneficios o pérdidas derivadas de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surjan, dentro del epígrafe “Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias” de la Cuenta de Resultados Consolidada. Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costes de ejecución y gastos financieros. En el momento que dicho activo entra en explotación se registra a valor razonable.

En el ejercicio 2016 la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha sido, fundamentalmente, por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de mercado para cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado además de tomar, también, como referencia la localización del inmueble y los precios de venta para inmuebles de misma categoría. Los inmuebles se valoran de forma individual.

Las tasaciones realizadas en 2016 tanto de los inmuebles ubicados en España como en el extranjero han sido realizadas por Valtecsa y en el ejercicio 2015 por el mismo experto.

En los informes de valoración no existe ningún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o ser corroborados por datos observables de mercado
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo Montebalito se incluyen en la jerarquía de nivel 3.

El detalle de las yields netas consideradas en la medición del valor razonable es el siguiente:

Yields netas (%)	2016	2015
Schonhauser	3,69%	4,64%
Dessauer		4,64%
Total	3,69%	4,64%

En el caso de las Villas de Tauro ubicadas en Canarias, los edificios Veiramar de República Dominicana y los chalets de Club Meridional ubicados en Brasil, el método de valoración utilizado es el del método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

Las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos se detallan en el siguiente cuadro:

Incremento Rentas (%)	2016	2015
Schonhauser	0,35%	0,35%
Dessauer		0,35%
Total	0,35%	0,35%

En el caso de las Villas de Tauro ubicadas en Canarias, los edificios Veiramar de República Dominicana y los chalets de Club Meridional ubicados en Brasil, el método de valoración utilizado es el del método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

La metodología empleada en la valoración de los inmuebles de inversión ubicados en Berlín ha sido la de valor por actualización de rentas, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones de riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

El impacto resultante por una posible variación de las tasas de descuento de rentas, de las rentas y de los gastos de explotación es el siguiente:

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de un cuarto de punto tasas de descuento	Aumento de un cuarto de punto tasas de descuento
Schonhauser	9.891	593	(538)
Total	9.891	593	(538)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Schonhauser	9.891	54	(54)
Total	9.891	54	(54)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Schonhauser	9.891	(484)	484
Total	9.891	(484)	484

En el caso de las Villas de Tauro ubicadas en Canarias, los edificios Veiramar de República Dominicana y los chalets de Club Meridional ubicados en Brasil, el método de valoración utilizado es el del método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

En la valoración de los edificios catalogados como inmuebles de inversión se ha teniendo en cuenta el valor total del inmueble, incluidos los terrenos sobre los que se ubican. La sociedad, para determinar el valor de los terrenos asociados a dichos inmuebles toma en cuenta el porcentaje que representa el valor del terreno sobre el valor total del inmueble en función de los valores catastrales de dichos inmuebles. Dicha diferencia, por tanto, está explicada por el simple hecho del aumento de valor del inmueble.

d) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

Arrendamientos financieros

El Grupo clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Resultados Consolidada.

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, el Grupo registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del

ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el estado de situación financiera consolidado como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento, cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus Cuenta de Resultados.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

e) **Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas**

Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La empresa está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance consolidado que corresponda a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Resultados Consolidada que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Operaciones interrumpidas

En la cuenta de resultados consolidada se reflejan como operaciones interrumpidas, netas de impuestos y de forma comparativa, el importe que comprenda:

- El resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.
- El resultado después de impuestos producido por la valoración o enajenación de los activos no corrientes mantenidos para la venta que, a su vez, constituyan una actividad interrumpida.

Se considera una actividad interrumpida a todo componente de una empresa que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía o bien ha sido clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, y:

- Represente una línea de negocio o un área geográfica de explotación, que sea significativa y pueda considerarse separada del resto;
- Forme parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o área geográfica, separada de la explotación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o
- Sea una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

f) Instrumentos financieros

El Grupo únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

El Grupo determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del estado de situación financiera consolidado.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Activos financieros disponibles para la venta.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales el Grupo pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se

espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Resultados Consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2016, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que el Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Resultados Consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Un activo/pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- a) Se adquirió/emitió con el propósito de venderlo en el corto plazo.

- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

Clasificación de deudas entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, y con la excepción descrita en la nota 20, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, se clasifican como deudas corrientes aquellas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Este criterio es el seguido también para el caso de las deudas con entidades de crédito asociadas a activos de la actividad de promoción inmobiliaria si bien, al cierre del ejercicio, dichas deudas han quedado clasificadas en el corto plazo como consecuencia de lo descrito en la nota 20.

g) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura,

y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican según su naturaleza.

Cobertura de los flujos de efectivo:

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Resultados Consolidada.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto consolidado, imputándose a la Cuenta de Resultados Consolidada en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

Derivados

Los instrumentos financieros derivados contratados consisten en su totalidad en permutas de tipo de interés (IRS) en los que la empresa es pagadora de un tipo de interés fijo, como cobertura de los préstamos a tipo de interés variable con los que se financian las inversiones en inmuebles de inversión. Se trata de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo y como tales se registran en el estado de situación financiera de situación a su valor razonable y los cambios en valor se registran directamente en el patrimonio neto, sin afectar a la Cuenta de Resultados Consolidada.

El valor razonable se estima en base al método del "valor actual neto", calculado como la diferencia entre los valores actuales de los flujos de efectivo futuros a pagar y los flujos de efectivo futuros a cobrar. Los cálculos del valor actual son efectuados mensualmente por un experto independiente, derivando por "bootstrapping" los tipos a aplicar a cada punto temporal o vértice donde se producirán los flujos, a partir de la curva "swap" observada en el mercado en cada fecha de valoración y aplicando un spread estimado de mercado.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan ser considerados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, se documenta formalmente la relación de cobertura entre el instrumento financiero derivado y la partida que cubre, así como los objetivos y estrategias de gestión de riesgo que se persigue al establecer la cobertura. Esta documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida u operación que cubre y la naturaleza del riesgo cubierto. La eficiencia de la cobertura contable se justifica mediante la realización de tests que permiten analizar si la cobertura es altamente eficaz tanto

en el momento de la contratación, mediante tests prospectivos, como a lo largo de la vida de la operación, mediante tests retrospectivos realizados al final de cada trimestre.

La adopción de la NIIF 13 ha requerido un ajuste en las técnicas de valoración del Grupo para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo ha incorporado un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados

h) Existencias

Este epígrafe del estado de situación financiera de situación recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha actividad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Terrenos y solares

Destinados a promociones inmobiliarias. Se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto den Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o el de mercado en supuesto que éste fuese inferior.

Promociones en curso y promociones construidas

Los trabajos en curso, así como los edificios ya finalizados se valoran al coste de producción que incluye el coste de los materiales y trabajo de contratistas incorporado, mano de obra, los gastos directos de producción en los que se haya incurrido, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a tales partidas.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de “Obra en curso de construcción” a “Inmuebles terminados” correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Los criterios seguidos en la estimación del deterioro de valor de existencias se corresponden con los descritos en la nota 4.b) para el inmovilizado material.

i) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio de contado vigentes en las fechas en que se realizan.

Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados financieros en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Asimismo, la conversión de los saldos a cobrar o a pagar a la fecha de cierre en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los estados financieros de las Sociedades Dependientes que forman parte del perímetro de consolidación se realiza al tipo de cambio de cierre.

Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad extranjera se consideran activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten según el tipo vigente al cierre.

j) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en el balance consolidado como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance consolidados y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha del balance consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

No obstante, lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias del Grupo durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del balance consolidado.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo. Los costes iniciales de los contratos de arrendamiento, dado su valor no significativo, se cargan en el ejercicio de su devengo.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el

registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2016 no se han activado gastos financieros por este motivo. En el ejercicio 2015 se activaron gastos financieros por importe de 322 miles de euros.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

l) Provisiones y contingencias

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el estado de situación financiera Consolidado, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

m) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presenta minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2016 la sociedad no mantiene acciones propias tras la dación en pago de la devolución de prima de emisión del día 19 de septiembre de 2016 por 11 céntimos por acción mediante la entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece). El resto de acciones propias se vendieron a mercado.

Al 31 de diciembre de 2015 la sociedad mantenía 620.000 acciones propias valoradas a un precio de coste de 1.618 miles de euros. El valor de mercado de dichas acciones propias era de 800 miles de euros.

n) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos

financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de las cuentas anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado

el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe “Ajustes por valoración”

del Patrimonio Neto del balance consolidado adjunto.

o) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería del Grupo, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. BENEFICIO / PÉRDIDA POR ACCIÓN

El beneficio o pérdida por acción se calcula dividiendo el resultado atribuido a la sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias durante dicho periodo, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

El cálculo del beneficio por acción correspondiente a los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	3.514	259
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	29.573	29.390
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	0,11	0,01
Beneficio básico de las operaciones continuadas	0,11	(0,06)
Beneficio básico de las operaciones interrumpidas		0,07

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo no ha realizado operación alguna que provoque dilución, por lo que el beneficio básico por acción coincide con el beneficio diluido por acción.

NOTA 6. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo, y en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Montebalito en vigor al cierre del ejercicio 2016.

Con dicha estructura, el Grupo pretende:

- 1.- Dotar de recursos al Grupo
- 2.- Reducir de la deuda bancaria vencida que permitiera al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación.
- 3.- Evolución hacia una actividad de promoción y patrimonial.

Por ello, la información segmentada por sectores de actividad se presenta dividida por:

1. Actividad Patrimonial: Alquileres y prestación de servicios de activos en renta.
2. Actividad de Promoción.
3. Otras Actividades: En este segmento se engloban la actividad turística y hotelera y la de Gestión de Tesorería además de otros ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente a varias líneas de negocio.

Distribución geográfica.

La actividad del grupo se centra en España, Francia, Rumanía, Alemania, Brasil, Chile, República Dominicana, Marruecos y Panamá.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Cada sociedad del Grupo se dedica, básicamente, a un segmento del negocio. La información por segmentos que se expone se basa en la información contable de dichas sociedades. Se ha mantenido la misma estructura de la cuenta de resultados al ofrecer la información por segmentos de negocio. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le puedan ser directamente atribuibles.

La afectación de cada sociedad se presenta en el siguiente esquema:

	Patrimonio en Renta	Energías Renovables	Promoción	Otras	España	Europa Occidental	Europa del Este	Norte de Africa	América Central y Caribe	Sur América
Montebalito, S.A.	√	-	√		√	-	-	-	-	-
Meridional Canarias, S.A.	-	-	√		√	-	-	-	-	-
Meridional Europa SL	-	-	√		√	-	-	-	-	-
Agrícola Majorera, S.A.	-	-		√	√	-	-	-	-	-
San Agustín Realty, S.L.	-	-	√		√	-	-	-	-	-
Montebalito German Fund GMBH	√	-		-	-	√	-	-	-	-
Talia Developments One, S.R.L.	-	-	√		-	-	√	-	-	-
Talia Developments Two, S.R.L.	-	-	√		-	-	√	-	-	-
Veiramar, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Veiramar	-	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Monteillunum, S.A.	-	√	-	-	-	√	-	-	-	-
Onosolar	-	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Metambiente Brasil, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Inmobiliaria Astra, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Metambiente Panamá, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Consortio Dumont	-	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Antiguo Hotel Europa, S.A.	-	-	-	√	-	-	-	-	√	-
Invercasa Um	-	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Invercasa Dos	-	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Invercasa Treis	-	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Inmobiliaria Meridional Marruecos	-	-	√	-	-	-	-	√	-	-
SARL Meridional Pyrennes	-	-	√	-	-	√	-	-	-	-

No existen ventas entre segmentos.

Información por segmentos principales:

Ejercicio 2016

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION						RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	PANAMA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	
A) OPERACIONES CONTINUADAS														
1. Importe neto de la cifra de negocios.	273	1.013		55	291	323	1.726				662		520	4.864
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.						590	(1.006)	230			(287)			(472)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.						0	0	0			0			0
4. Aprovisionamientos.						(651)	(23)	(252)		440	(357)			(844)
5. Otros ingresos de explotación.														0
6. Gastos de personal.			(4)		(33)		(63)	(33)			(41)	(641)	(120)	(934)
7. Otros gastos de explotación.	(4)	(448)		(76)	(298)	(232)	(232)	(130)	(14)	(306)	(544)	(699)	(279)	(3.263)
8. Valoración inmuebles de inversión	174	5.045		103	332									5.653
9. Amortización del inmovilizado.					(13)	(13)	(1)				(3)	(23)	(39)	(92)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.														0
11. Excesos de provisiones.						50					(190)			(140)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.						(17)								(17)
13. Otros resultados		14				4	237				(418)	(145)		(307)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	443	5.624	(4)	82	279	55	638	(184)	(14)	134	(1.179)	(1.508)	81	4.448
13. Ingresos financieros.		16			30		23	19			5	150		242
14. Gastos financieros.		(692)			(47)	(28)	(7)	(88)			(15)	(380)		(1.255)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		36										(156)		(120)
16. Diferencias de cambio.			128		442		(928)		(27)		1.812			1.427
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.												(57)		(57)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	0	(640)	128	0	425	(28)	(912)	(69)	(27)	0	1.802	(444)	0	237
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	443	4.984	124	82	704	28	(274)	(253)	(41)	134	623	(1.951)	81	4.684
18. Impuesto sobre beneficios.	(111)	(324)	(31)	47	(90)	(7)	(11)	0	0	0	(17)	(635)	8	(1.171)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	332	4.659	93	129	615	21	(284)	(253)	(41)	134	606	(2.586)	89	3.514
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.														0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	332	4.659	93	129	615	21	(284)	(253)	(41)	134	606	(2.586)	89	3.514
A.6) SOCIOS EXTERNOS														0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	332	4.659	93	129	615	21	(284)	(253)	(41)	134	606	(2.586)	89	3.514

Ejercicio 2015

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	AREA RENOVABLES			PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION						RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	ESPAÑA	ITALIA	CHILE	ESPAÑA	ALEMANIA	PANAMA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA		REPUBLICA DOMINICANA
A) OPERACIONES CONTINUADAS																		
1. Importe neto de la cifra de negocios.				48	1.747	54	18	314	14	2.004	4			0	2.389	69	496	7.157
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.							(497)	(5.175)	(17)	(1.251)	1.226				252	0		(5.462)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.							497	5.175								0		5.672
4. Aprovisionamientos.						(5)			144	(24)	(1.048)	(288)	454		(1.876)		(363)	(3.006)
5. Otros ingresos de explotación.																0		0
6. Gastos de personal.						(75)		(37)		(108)	(27)			0	(30)	(505)	(27)	(809)
7. Otros gastos de explotación.				(9)	(426)	(62)	(9)	(93)	(220)	(327)	(58)	(28)	(3)	(182)	(511)	(833)	(3)	(2.764)
8. Valoración inmuebles de inversión					1.114	0	337	1.407						0		(360)		2.498
9. Amortización del inmovilizado.						(2)		(9)	(15)	(1)				0	(3)	(49)	(11)	(90)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.																		0
11. Excesos de provisiones.																		0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.						(3)										11		8
13. Otros resultados					(14)	3		142	(15)			26		0	100	(128)		114
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	0	0	0	39	2.421	(89)	345	1.724	(109)	293	97	(290)	451	(182)	321	(1.795)	92	3.318
13. Ingresos financieros.						8		11		7			3	0	6	70	6	111
14. Gastos financieros.					(537)	(103)		(711)	(183)	(9)	(215)			0	(169)	(209)	(4)	(2.140)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.					(224)											169		(55)
16. Diferencias de cambio.						(129)	(339)	120		727		(70)		0	(2.986)	0	1	(2.676)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.								6						0		7		13
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	0	0	0	0	(761)	(224)	(339)	(574)	(183)	725	(215)	(70)	3	0	(3.149)	37	3	(4.747)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	0	0	0	39	1.660	(314)	7	1.150	(292)	1.018	(118)	(360)	454	(182)	(2.828)	(1.758)	95	(1.429)
18. Impuesto sobre beneficios.				(10)	(46)	757	(21)	(517)	104	(361)			(1)	0	(55)	(118)	(25)	(293)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	0	0	0	29	1.614	444	(15)	633	(188)	657	(118)	(360)	453	(182)	(2.883)	(1.876)	70	(1.722)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.706	284	(9)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.981
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	1.706	284	(9)															1.981
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.706	284	(9)	29	1.614	444	(15)	633	(188)	657	(118)	(360)	453	(182)	(2.883)	(1.876)	70	259
A.6) SOCIOS EXTERNOS																		0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.706	284	(9)	29	1.614	444	(15)	633	(188)	657	(118)	(360)	453	(182)	(2.883)	(1.876)	70	259

Información de segmentos secundarios:

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución sectorial de las entidades que los originan:

Ejercicio 2016:

(miles de euros)	PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	PANAMA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	REPUBLICA DOMINICANA	MARRUECOS	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	
OTRA INFORMACIÓN															
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro															0
Adiciones de activos fijos		41				3							10	66	120
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones	(360)	(13.000)				(1)							(31)		(13.392)
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro															0
Amortización Acumulada					(136)	(881)	(13)					(16)	(144)	(100)	(1.290)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos						(17)									(17)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados						(17)									(17)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA															
ACTIVO															
Activos no corrientes	4.960	9.920	1.071	362	12.450	907	1	0				89	3.240	1.649	34.288
Activos corrientes		10.264	309		217	20.367	4.568	11.653	4.471	17.218	6.530	12.644	3.237	205	92.045
Participaciones en empresas asociadas															0
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	4.960	20.184	1.380	362	12.667	21.274	4.569	11.653	4.471		6.530	12.733	6.477	1.854	126.333
PASIVO															
Pasivos no corrientes		4.385		27	1.961	41	0	589				(0)	6.665	378	14.045
Pasivos corrientes		866		6	1.162	2.925	16	2.638	12			1.103	194	36	9.524
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO	0	5.252	0	33	3.123	2.966	16	3.227	12		564	1.103	6.859	414	23.569

Ejercicio 2015:

(miles de euros)	AREA RENOVABLES			PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	ITALIA	CHILE	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	PANAMA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	
OTRA INFORMACIÓN																		
Adiciones de activos fijos																		0
variaciones de perímetro																		
Adiciones de activos fijos	68		100					18	1						11	1	7	206
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones																		0
Baja de Activos fijos	(19.455)	(4.904)	(100)															(24.459)
variaciones de perímetro																		
Amortización Acumulada								(125)	(811)	(11)				(14)	(168)	(185)		(1.314)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos																		0
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados	(20)								11									(9)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA																		
ACTIVO																		
Activos no corrientes				3.072	17.899	821		12.196	708	2		4.489		5	34	3.018	1.399	43.643
Activos corrientes					1.704		388	118	23.938	3.937	11.425		5.833	17.103	10.222	5.281	137	80.086
Participaciones en empresas asociadas																		0
ACTIVO CONSOLIDADO TOTAL	0	0	0	3.072	19.603	821	388	12.314	24.646	3.939	11.425	4.489	5.838	17.103	10.256	8.299	1.536	123.729
PASIVO																		
Pasivos no corrientes				12	7.790		19	1.596	41		730			184	7	4.107	306	14.792
Pasivos corrientes					332		13	1.083	2.967	449	2.599	6	1	695	4.937		60	13.142
PASIVO CONSOLIDADO TOTAL	0	0	0	12	8.122	0	32	2.679	3.008	449	3.329	6	1	184	702	9.044	366	27.934

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmovilizado Intangible (miles de euros)							
	2014	Altas	Bajas	Salidas Perímetro consolidación	2015	Altas	Bajas	2016
Coste								
Licencias	6.311			(6.311)	0			0
Aplicaciones Informáticas y otros	33	1		(1)	33	1	(26)	8
Total Coste	6.344	1	0	(6.312)	33	1	(26)	8
Amortizaciones Acumuladas								
Licencias	(1.290)	(125)		1.415	0			0
Aplicaciones Informáticas y otros	(32)	(11)		12	(31)	(1)	26	(6)
Total Amortizaciones Acumuladas	(1.322)	(136)	0	1.427	(31)	(1)	26	(6)
Deterioros								
Licencias	(1.747)		76	1.671	0			0
Total Amortizaciones Acumuladas	(1.747)	0	76	1.671	0	0	0	0
Neto	3.275	(135)	76	(3.214)	2	0	0	2

En el ejercicio 2015, tras la venta de las participaciones de la filial Montebalito Energías Renovables, dejaron de formar parte, de los activos del Grupo, las licencias asociadas a los parques de Taracena, Villabrázaro, La Carolina y de los parques de Italia.

En el ejercicio 2016 existen activos totalmente amortizados por importe de 4 miles de euros. En el ejercicio 2015 dicho importe era de 30 miles de euros ya que en 2016 se han dado de baja activos por importe de 26 miles de euros.

En el ejercicio 2015, de los gastos de amortización que se habían reflejado 136 miles de euros se encontraban registrados en la partida de actividades interrumpidas de la cuenta de resultados. Lo mismo ocurría con la reversión de deterioros por importe de 76 miles de euros.

NOTA 8. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)											
	2014	Altas	Bajas	Salidas perímetro de consolidación	Tipo de cambio	Otros ajustes	2015	Altas	Bajas	Tipo de cambio	Otros ajustes	2016
Coste												
Terrenos	226			(12)	9	81	304			30		334
Inmuebles para uso propio	2.072			(354)	15	(81)	1.651			(4)	307	1.954
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	46.846	205		(45.745)	7		1.313	78	(6)	9	(199)	1.195
Total Coste	49.144	205	0	(46.112)	31	0	3.268	78	(6)	35	108	3.483
Amortizaciones Acumuladas												
Inmuebles para uso propio	(167)	(34)		0	(7)	48	(160)	(46)		(1)	(59)	(266)
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(8.650)	(985)		8.524	(8)	(4)	(1.123)	(45)	6	(3)	147	(1.018)
Total Amortizaciones	(8.817)	(1.019)	0	8.524	(15)	44	(1.283)	(91)	6	(4)	88	(1.284)

Acumuladas												
Deterioros												
Terrenos	(38)		8	30			0					0
Inmuebles para uso propio	(416)		4	412			0	(17)				(17)
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	(15.750)	(97)		15.900		(53)	0					0
Total Deterioros	(16.204)	(97)	12	16.342	0	(53)	0	(17)	0	0	0	(17)
Neto	24.122	(911)	12	(21.245)	16	(9)	1.985	(30)	0	31	196	2.182

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 no existían compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado material.

En el ejercicio 2015, tras la venta de las participaciones de la filial Montebalito Energías Renovables, han dejado de formar parte del activo la inversión de los parques de Taracena, Villabrázaro, La Carolina y de los parques de Italia.

El Grupo ha revisado los importes en libros de sus activos materiales que, en el caso de inmuebles, se ha realizado a partir de tasaciones realizadas por expertos independientes. Dicha valoración se ha realizado aplicando la metodología de comparables, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante el estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

Para el caso de los de inmuebles se realizaron tasaciones por expertos independientes (Valtecsa).

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2016 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros						
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	valoración 2016	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa		1.680	(93)		1.587	2.870	1.283
Oficinas General Vives		472	(52)	(17)	403	403	0
Otro inmovilizado material		1.331	(1.139)		192	192	0
Total		3.483	(1.284)	(17)	2.182	3.465	1.283

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2015 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros						
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	valoración 2016	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa		1.486	(114)		1.372	3.041	1.669
Oficinas General Vives		469	(46)		423	384	(39)
Otro inmovilizado material		1.313	(1.123)		190	190	0
Total		3.268	(1.283)	0	1.985	3.615	1.630

Elementos totalmente amortizados y en uso

En el ejercicio 2016 existen elementos totalmente amortizados por importe de 523 miles de euros. En el ejercicio 2015 existían elementos totalmente amortizados por importe de 441 miles de euros.

Arrendamientos financieros

En los ejercicios 2016 y 2015 no existen ningún arrendamiento financiero.

Gastos financieros capitalizados

En el ejercicio 2016 y en el ejercicio 2015 el Grupo no ha activado gastos financieros como inmovilizado material.

Otra información

La totalidad del inmovilizado material del Grupo se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado y no están sujetos a ningún tipo de gravamen distinto de los ya mencionados.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 9. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El movimiento de los inmuebles de inversión a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmuebles de inversión (miles de euros)											2016
	2014	Altas	Bajas	Traspasos	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	2015	Altas	Bajas	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	
Coste												
Terrenos	7.562		(1.972)	1.134	208	543	7.475		(1.883)	37	2.261	7.890
Construcciones	27.633	120	(8.831)	4.538	831	1.955	26.246	41	(11.477)	86	3.392	18.288
Total Coste	35.195	120	(10.803)	5.672	1.039	2.498	33.721	41	(13.360)	123	5.653	26.178

Durante el 2015 se produjo la venta de los edificios Gusromares y Schildhorn. El edificio Gusromares ubicado en Panamá se vendió a la Contraloría General de la República de Panamá, que eran los antiguos inquilinos del inmueble, por 6 millones de euros obteniendo una pérdida de 80 miles de euros.

En el caso del inmueble Schildhorn, ubicado en Berlín, este se vendió a la compañía alemana ZIG Galerie Immobilien GMBH por 5,3 millones de euros. El beneficio obtenido en la operación fue de 584 miles de euros.

En el ejercicio 2016 se ha procedido a la venta del edificio Dessauer (Berlín), por importe de 13 millones de euros y una de las villas de Tauro (Mogán, Las Palmas) por importe de 435 miles de euros. En el primer caso, no se produjo beneficio alguno ya que el inmueble ya estaba valorado por el precio de venta. En este caso, la revaloración registrada, en el año 2016, para el edificio de Dessauer fue de 3.531 miles de euros. En el caso de las villas de Tauro el beneficio obtenido por su venta ascendió a 75 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016, el valor razonable de los activos ha aumentado de manera global en

5.653 miles de euros. En el ejercicio 2015, el valor razonable de los activos aumentó en 2.498 miles de euros.

En el ejercicio 2015 se ha producido la reclasificación de existencias a inmuebles de inversión de las Torres Veiramar I y II I al destinar los mismos al alquiler y haberse formalizado contratos de arrendamiento con clientes, así como 4 chalets de la promoción de Club Meridional en Brasil.

El Grupo Montebalito ha revisado los importes en libros de sus inmuebles de inversión y ha determinado que no existen indicios que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha calculado en función de las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 por los expertos independientes Valtecsa siguiendo los métodos descritos en la Nota 4.c.

Inmuebles (miles de euros)	Valor tasación 2016	Valor tasación 2015	Ajuste Valor	Altas de Inmovilizado	Bajas de Inmovilizado	Ajuste Valor	Diferencias de cambio
Dessauer		9.469	3.490	41	(13.000)		
Schonhauser	9.891	8.337	1.554				
Villas de Tauro	2.886	3.071	175		(360)		
Apartamentos Veiramar	12.331	12.022	332				(23)
Club Meridional	1.070	822	102				146
Subtotal	26.178	33.721	5.653	41	(13.360)	0	123

El efecto en la cuenta de resultados del ejercicio 2016 derivado de las variaciones de valor razonable ha sido por importe de 5.653 miles de euros (4.657 miles de euros netos del efecto impositivo).

El efecto en la cuenta de resultados del ejercicio 2015 derivado de las variaciones de valor razonable fue de 2.498 miles de euros (1.954 miles de euros netos del efecto impositivo).

A continuación, se detallan los ingresos derivados de las rentas y los gastos directos de explotación provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas:

Inmuebles (miles de euros)	2016	2015
Ingresos		
Edificios Alemania	1.019	1.163
Villas de Tauro	47	48
Apartamentos Veiramar	291	314
Gusromares		138
Chalets Club Meridional	55	18
Total ingresos	1.412	1.681
Gastos		
Edificios Alemania	(448)	(426)
Villas de Tauro	(9)	(9)
Apartamentos Veiramar	(298)	(275)
Gusromares		(62)
Chalets Club Meridional	(28)	(9)
Total gastos	(783)	(781)
Total ingresos netos	629	900

El detalle de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2016	2015	2016	2015
Inmuebles				
Alemania	9.891	17.806	2.565	6.992
España	2.886	3.071	671	740
República Dominicana	12.331	12.022	6.757	6.757
Brasil	1.070	822	491	491
Total	26.178	33.721	10.484	14.980

La tipología de los edificios se presenta en el siguiente esquema:

Tipología	% sobre superficie	
	2016	2015
Viviendas	83,04%	59,77%
Oficinas	2,35%	29,55%
Locales comerciales	3,53%	2,46%
Turístico	11,08%	8,22%
Total	100,00%	100,00%

Sobre los inmuebles de inversión del Grupo existen hipotecas cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2016 asciende a 4.645 miles de euros (7.138 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

Sobre bienes situados en Berlín 3.929 miles de euros (6.581 miles de euros ejercicio anterior) y 716 miles de euros sobre bienes situados en Santo Domingo (557 miles de euro en el año anterior). En el año 2016 se ha procedido a la cancelación de la deuda que recaía sobre el inmueble de Dessauer al producirse la venta del mismo por importe de 3.744 miles de euros. Además, en 2016 se ha formalizado un préstamo nuevo sobre el inmueble Schonhauser por importe de 3.900 miles de euros con la entidad financiera Deutsche Bank y se ha cancelado el anterior préstamo que recaía sobre el inmueble y que se formalizó con la entidad financiera Hypovereinsbank. La cancelación de dicho préstamo fue de 2.629 miles de euros.

Además, con la cancelación del capital pendiente de los préstamos comentados anteriormente, se produjo la cancelación de los derivados financieros asociados por importe de 236 miles de euros.

El desglose de las hipotecas, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2016	Hipotecas
Schonhauser	9.891	3.929
Villas de Tauro	2.886	
Apartamentos Veiramar	12.331	716
Chalets Club Merdional	1.070	
	26.178	4.645

Ejercicio 2015

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2016	Hipotecas
Dessauer	9.469	3.856
Schonhauser	8.337	2.725
Villas de Tauro	3.071	
Apartamentos Veiramar	12.022	557
Chalets Club Merdional	822	
	33.721	7.138

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen recibos impagados de los préstamos.

Política de seguros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen otros activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad

NOTA 10. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**10.1) Arrendamientos financieros (el Grupo como arrendatario)**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el grupo no tiene suscritos contratos de arrendamientos financieros.

10.2) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2016 en concepto de arrendamiento operativo de las empresas con una mayor actividad ha ascendido a 121 miles de euros (196 miles de euros en el ejercicio anterior) que se corresponde con el arrendamiento por las oficinas de María de Molina que se encuentran arrendadas (en el ejercicio 2015 los gastos por este arrendamiento de la oficina son por el mismo importe). En el ejercicio 2015, 75 miles de euros de gastos por arrendamiento, se correspondían con arrendamientos de terrenos sobre los que se ubican los parques fotovoltaicos y que figuran registrados en el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han reconocido cuotas contingentes como gasto.

El importe de los pagos futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, se desglosa a continuación;

	2016	2015
Hasta 1 año	126	121
Entre uno y cinco años	555	61
Más de cinco años	73	
	754	182

El 17 de febrero de 2017 se ha novado el contrato de alquiler de las oficinas de María de Molina hasta el 27 de julio de 2022, siendo de obligado cumplimiento, por ambas partes, hasta el 1 de julio de 2020.

10.3) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendador)

Los principales ingresos por arrendamientos operativos del grupo se corresponden con los generados por los inmuebles de inversión en renta descritos en la nota 9 y 2/3 de las oficinas de María de Molina y que asciende a 91 miles de euros en ambos ejercicios.

NOTA 11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en miles de euros es el siguiente:

	2016	2015
Retenciones en cuenta corriente	2.075	2.275
Fianzas dadas y otros	244	241
Créditos con empresas del grupo	1.000	2.003
Total	3.319	4.519

En este epígrafe se incluyen, principalmente, fianzas dadas así como retenciones en cuentas corrientes como garantía de contingencias fiscales en la venta a un tercero de activos fijos.

Las retenciones de cuentas corrientes por importe de 2.075 miles de euros se corresponden con garantías ante la Hacienda Pública francesa (1.875 miles de euros) y de 200 miles de euros (son 400 miles de euros entre el largo y el corto plazo) como garantía en la venta del inmueble Hausmann frente al comprador por contingencias que se pudieran producir en el propio inmueble. En el primer caso, la retención de 1.875 miles de euros se supone para el caso que se produjera alguna contingencia fiscal en el periodo de cuatro años desde la venta del inmueble de Hausman, es decir, hasta febrero del año 2018. En el segundo caso, dicha garantía se produce en la venta del inmueble Hausmann, a favor del comprador, por las posibles contingencias que se pudieran producir en el propio inmueble. Este saldo se va devolviendo a razón de 200 miles de euros por año a partir de febrero del año 2016. En la actualidad, sólo queda pendiente de cobro la cantidad de 200 miles de euros.

El resto de partidas se corresponde con fianzas dadas tanto de alquileres operativos como para la obtención de los suministros.

Además, existe un crédito a largo plazo por importe de 1.000 miles de euros (de un total de 2.000 miles de euros entre el largo y corto plazo) concedido a la sociedad MTBren (antigua Montebalito Energías Renovables S.L.). Dicho crédito se va amortizando a razón de 1.000 miles de euros anuales.

El detalle de estos activos financieros en función de su clase y categoría es el siguiente:

Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	
	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar	3.319	4.519
	3.319	4.519

NOTA 12. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.

12.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta.

No existen activos no corrientes mantenidos para la venta ni en ejercicio 2016 ni en el ejercicio 2015.

12.2) Operaciones interrumpidas.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 Montebalito, S.A. se desprendió de su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. mediante la venta de las participaciones de su filial al accionista mayoritario. Para Montebalito, S.A., se ha dado por finalizada su andadura en el sector de las renovables.

Por tanto, en la cuenta de resultados del ejercicio 2015 se refleja en un importe único el total del resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 las sociedades que componían el área de renovables presentaban la siguiente cuenta de resultados comparada con la del ejercicio anterior:

Ud. Miles de euros

CONCEPTO	2015
1. Importe neto de la cifra de negocios.	4.854
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	
4. Aprovisionamientos.	
5. Otros ingresos de explotación.	
6. Gastos de personal.	(254)
7. Otros gastos de explotación.	(1.203)
8. Valoración inmuebles de inversión	
9. Amortización del inmovilizado.	(1.065)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	245
13. Otros resultados	240
13. Ingresos financieros.	4
14. Gastos financieros.	(362)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(1)
16. Diferencias de cambio.	(12)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(96)
18. Impuesto sobre beneficios.	(369)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.981

Los flujos de efectivo netos de las actividades interrumpidas en el ejercicio 2015 es el siguiente:

	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.521
Resultado antes de impuestos	2.350
Ajustes del resultado:	4.456
Amortización del inmovilizado	1.065
Otros ajustes del resultado	3.391
Cambios en el capital corriente	(4.285)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	79
Pagos por inversiones:	0
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0
Otros activos financieros	0
Cobros por desinversiones:	0
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	
Otros activos financieros	0
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	79
Cobros de intereses	79
Cobro de dividendos	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(4.045)
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	(3.278)
Emisión	7.277
Devolución y amortización	(10.555)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(767)
Pagos de intereses	(767)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(1.445)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	856
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	(589)

Con fecha 23 de diciembre de 2015 el Grupo vendió el 100% de su participación en Montebalito Energías Renovables, S.A. al accionista mayoritario del Grupo por importe de 6,5 millones de euros. Dicho importe provenía de la valoración realizada por experto independiente teniendo en cuenta la probabilidad que se produzcan las contingencias que recaen sobre determinados parques, en concreto, de Taracena, Villabrázaro y La Carolina.

La venta al accionista mayoritario se realizó una vez que no hubo ofertas de adquisición de dicho Grupo motivada por la existencia de una gran incertidumbre por las contingencias existentes en los parques fotovoltaicos. Por ello, la existencia de contingencias jurídicas, que recaían y aún recaen sobre ciertos activos y, cuyo desenlace final sería conocido en el medio plazo, supone una incertidumbre respecto al volumen de ingresos, tanto presentes como futuros.

Para el cálculo de la venta de las acciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. se ha utilizado la valoración de un experto independiente teniendo en consideración la probabilidad de las contingencias que recaían sobre los parques de Taracena, Villabrázaro y La Carolina. El resultado final de dicha operación, teniendo en cuenta los resultados integrados de la participada hasta la fecha de la venta que ascendía a 1.981 miles de euros y figura registrado en el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos”, junto a otros importes, de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

NOTA 13. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente, en miles de euros:

	2016	2015
Terrenos	30.909	20.167
Inmuebles en curso	18.749	29.191
Inmuebles terminados	24.543	21.424
Otros	2	2
Total	74.203	70.784

Terrenos e inmuebles

La tipología de las existencias de las obras en curso y promociones construidas de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2016 corresponde a edificios de primera vivienda junto a los productos vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El detalle de los terrenos e inmuebles al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por ubicación geográfica, así como los valores de tasación obtenidos en los correspondientes test de deterioro realizados por el Grupo en dichas fechas, son los siguientes:

(miles de euros)	2016			2015		
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- Terrenos						
RUMANIA						
Servan Boda (Bucarest)	4.391	4.391	-	4.411	4.411	-
ESPAÑA						
Balito (Mogán, Las Palmas)	7.388	9.694	2.306	7.272	9.414	2.142
Suerte de la cruz (Telde, Las Palmas)	158	158	-	168	168	-
San Agustín (Maspalomas)	6.110	6.110	-	6.100	6.100	-
Majorera (Fuerteventura)	1.084	1.567	483	1.084	1.181	97
El Molar (Madrid)	1.670	1.670	-	1.650	1.650	-
Hellín (Hellín)	470	470	-	474	474	-
María Lombillo (Madrid)	837	1.140	303			
ITALIA						
Terreno Fama (Rotello, Campobasso)			-			-
BRASIL						
Terreno Tamandare (Recife, Pernambuco)	204	850	646	163	673	510
REPUBLICA DOMINICANA						
Terreno Porchella (Santo Domingo)	2.371	2.658	287	2.295	2.548	253
MARRUECOS						
Terreno (Tánger)	6.096	6.095	(1)	5.638	5.640	2
BRASIL						
Minha Vida Minha Casa	130	140	10			
2.- Inmuebles terminados						
ESPAÑA						
Siete Palmas (Las Palmas)	188	188	-	186	186	-
Residencial Elite (San Fernando, Las Palmas)	1.929	2.599	670	2.086	2.329	243
Vivienda Caideros (Mogán, Las Palmas)	93	123	30	93	127	34
Secretario Artiles (Las Palmas)	230	230	-	220	220	-
Local Eurocan (Las Palmas)	369	511	142	369	547	178
CHILE						
Promocion Astra (Santiago de Chile)	2.462	4.636	2.174	3.132	5.804	2.672
FRANCIA						
Chiberta 1 (Biarritz)	813	1.016	203	813	1.148	335
Chiberta 2 (Biarritz)	1.336	1.451	115	1.336	1.640	304
Chiberta 3 (Biarritz)	2.177	2.292	115	2.178	2.634	456
Arbonne 2 (Biarritz)	932	1.059	127	933	1.108	175
Hendaya (Hendaya)	1.299	1.298	(1)	1.284	1.527	243
Port Vieux (Biarritz)	3.955	4.590	635	3.964	4.761	797
Duchatel (Biarritz)	925	1.220	295			

BRASIL						
Fase I y II Club Meridional (Recife, Pernambuco)	7.836	8.833	997	4.889	4.889	-
3.- Inmuebles en curso						
FRANCIA						
Duchatel (Biarritz)				721	752	31
BRASIL						
Fase III Club Meridional (Recife, Pernambuco)	3.902	4.618	716	4.515	4.921	406
REPÚBLICA DOMINICANA						
Torre Veiramar III (Santo Domingo)	14.847	15.520	673	14.808	15.181	373
TOTAL	74.201	85.127	10.926	70.782	80.033	9.251

El resto de existencias del año 2016 y 2015 (2 miles de euros y 2 miles de euros respectivamente) se corresponden con stocks de aprovisionamientos de la actividad hotelera de la sociedad Antiguo Hotel Europa.

Las tasaciones al cierre del ejercicio 2016 han sido realizadas por Valtecsa. Dichas tasaciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 2016. En el ejercicio 2015 las tasaciones fueron realizadas por la misma sociedad.

En el ejercicio 2016 se han revertido deterioros por importe de 605 miles de euros. En el ejercicio 2015 el Grupo Montebalito recuperó deterioros por un valor neto de 518 miles de euros. Ver nota 25.

Dotación deterioros 2016 (miles de euros)	
Terrenos e inmuebles construidos	
Residencial Elite	83
Suerte de la Cruz	(10)
Serban Voda	(7)
Parcelas Balito	83
Secretario Artilles	10
Terreno San Agustín	10
El Molar	20
Hellín	(5)
Siete Palmas	2
Hendaya	(21)
Terreno Tánger	440
Total Deterioros	605

Dotación deterioros 2015 (miles de euros)	
Terrenos e inmuebles construidos	
Residencial Elite	3
Serban Voda	(288)
Parcelas Balito	(60)
Secretario Artilles	23
Terreno San Agustín	126
El Molar	160
Hellín	(75)
Siete Palmas	(3)
Hendaya	178
terreno Tánger	454
Total Deterioros	518

Durante el ejercicio 2016, se han dado de bajas de existencias tanto por ventas, por pérdida total de la inversión, por salidas de perímetro o por traspasos a Inmuebles de inversión un total de 1.908 miles de euros (8.805 miles de euros en el ejercicio anterior).

Ejercicio 2016

Área Promoción	Coste (miles de euros)
Ventas	(1.908)
Residencial Elite	(258)
Club Meridional	(644)
Residencial Astra	(1.006)
Total Coste	(1.908)

Ejercicio 2015

Area Renovables	Coste (miles de euros)
Salidas del perímetro de consolidación	(210)
La Puebla	(74)
Terreno Fama	(126)
Otros	(10)
Area Promoción	
Ventas	(2.923)
Residencial Elite	(18)
Club Meridional	(1.654)
Residencial Astra	(1.251)
Área Patrimonio en renta	
Traspasos a inmuebles de inversión	(5.672)
Veiramar I	(1.654)
Veiramar II	(3.521)
Chatels Club Meridional	(497)
Total Coste	(8.805)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen 1.633 miles de euros correspondientes al deterioro de la totalidad del valor contable de los terrenos Gheorghe Ionescu Sisesti 118-120 situados en Bucarest (Rumania), al existir doble inmatriculación. El Grupo ha realizado esta estimación como consecuencia de las demandas reivindicatorias de la propiedad de dichos terrenos, interpuesta por Adunarea Spirituala Nationala a Bahailor (o Bahai) ante el Juzgado del Sector 1 de Bucarest. Con fecha 15 de octubre de 2009 dicho Juzgado emitió su sentencia resolviendo a favor del demandante (Bahai) declarando que la propiedad y la posesión corresponden a dicha entidad.

El Grupo presentó recurso de apelación contra esta sentencia, encontrándose pendiente de resolución a esta fecha. Adicionalmente, se demandó a la oficina del catastro en Rumania y al vendedor, por importe de 4.110 miles de euros, en concepto de daños y perjuicios.

En la actualidad, la demanda contra la oficina del catastro no ha prosperado. Por lo que respecta a la demanda interpuesta contra Bahai, y que se ha resuelto en favor del Grupo, se ha procedido a la ejecución de los bienes a fin de poder embargarlos y resarcir el daño causado.

Por lo que respecta al terreno ubicado en Tánger, existe un auto de expropiación sobre 2.416 metros cuadrados de un total de 4.816 metros cuadrados para la construcción de vías de alta velocidad. La sociedad ha formulado escrito de apelación contra dicho auto que ha dado lugar a la designación de un perito judicial para la valoración del terreno a fin de calcular el justiprecio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existen activos en garantía de diversos préstamos hipotecarios y promotores, vinculados a promociones en curso, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a 4.927 miles de euros y 4.921 miles de euros respectivamente. Dicho detalle es el siguiente:

Prestamos asociados existencias (miles de euros)	2016	2015
Área Promoción		
Residencial Élite	2.345	2.219
Créditos promotores promociones Francia	2.582	2.702
Total	4.927	4.921

A fecha de este documento se ha procedido a la cancelación del préstamo con la entidad financiera HSBC por importe de 319 miles de euros, por lo que el saldo de las promociones en Francia asciende a 2.263 miles de euros.

El detalle del resto de partidas que integran la partida de existencias son las siguientes:

(miles de euros)	2016			2015		
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
Otros Negocios						
REPUBLICA DOMINICANA						
Otros	2	2	-	2	2	-
Total	2	2	0	2	2	0

Período de realización de existencias

A continuación, se detalla una estimación, a 31 de diciembre de 2016, sobre el periodo de realización de las existencias:

(miles de euros)	2016		
Elemento	Coste	1 año	Más de 1 año
1.- Terrenos			
RUMANIA			
Servan Boda (Bucarest)	4.391		4.391
ESPAÑA			
Balito (Mogán, Las Palmas)	7.388		7.388
Suerte de la cruz (Telde, Las Palmas)	158		158
San Agustín (Maspalomas)	6.110		6.110
Majorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	1.670		1.670
Hellín (Hellín)	470		470
María Lombillo (Madrid)	837		837
BRASIL			
Terreno Tamandare (Recife, Pernambuco)	204		204
Minha Vida Minha Casa	130	130	0
REPUBLICA DOMINICANA			
Porchella (Santo Domingo)	2.371		2.371
MARRUECOS			
Terreno (Tánger)	6.096		6.096
2.- Inmuebles terminados			
ESPAÑA			
Siete Palmas (Las Palmas)	188	20	168
Elite (San Fernando, Las Palmas)	1.929		1.929

Caideros (Mogán, Las Palmas)	93		93
Secretario Artiles (Las Palmas)	230		230
Eurocan (Las Palmas)	369		369
CHILE			
Promocion Astra (Santiago de Chile)	2.462	1.854	608
FRANCIA			
Chiberta 1 (Biarritz)	813		813
Chiberta 2 (Biarritz)	1.336		1.336
Chiberta 3 (Biarritz)	2.177		2.177
Arbonne 2 (Biarritz)	932	932	(0)
Hendaya (Hendaya)	1.299	315	984
Port Vieux (Biarritz)	3.955		3.955
Duchatel (Biarritz)	925	925	0
BRASIL			
Fase I y II Club Meridional (Recife, Pernambuco)	7.836	1.489	6.347
3.- Inmuebles en curso			
BRASIL			
Fase III Club Meridional (Recife, Pernambuco)	3.902		3.902
REPÚBLICA DOMINICANA			
Torre Veiramar III (Santo Domingo)	14.847		14.847
TOTAL	74.201	5.665	68.536

Por lo que respecta al resto de partidas (2 miles de euros), el periodo de realización de las mismas es de 1 año.

A continuación, se detalla una estimación a fecha de cierre de 2015 sobre el periodo de realización de las existencias:

(miles de euros) Elemento	2015		
	Coste	1 año	Más de un año
1.- Terrenos			
RUMANIA	4.411	0	4.411
Servan Boda (Bucarest)	4.411		4.411
ESPAÑA	16.748	0	16.748
Balito (Mogán, Las Palmas)	7.272		7.272
Suerte de la cruz (Telde, Las Palmas)	168		168
San Agustín (Maspalomas)	6.100		6.100
Mayorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	1.650		1.650
Hellín (Hellín)	474		474
BRASIL	163	0	163
Terreno Tamandare (Recife, Pernambuco)	163		163
REPUBLICA DOMINICANA	2.295	0	2.295
Porchella (Santo Domingo)	2.295		2.295
MARRUECOS	5.638	0	5.638
Terreno (Tánger)	5.638		5.638
2.- Inmuebles terminados			
ESPAÑA	2.954	858	2.096
Siete Palmas (Las Palmas)	186		186
Elite (San Fernando, Las Palmas)	2.086	489	1.597
Caideros (Mogán, Las Palmas)	93		93
Secretario Artiles (Las Palmas)	220		220
Eurocan (Las Palmas)	369	369	0
CHILE	3.132	1.982	1.150
Promocion Astra (Santiago de Chile)	3.132	1.982	1.150
FRANCIA	10.508	1.428	9.080
Chiberta 1 (Biarritz)	813		813
Chiberta 2 (Biarritz)	1.336		1.336
Chiberta 3 (Biarritz)	2.178		2.178
Arbonne 2 (Biarritz)	933		933
Hendaya (Hendaya)	1.284	340	944
Port Vieux (Biarritz)	3.964	1.088	2.876
BRASIL	4.889	1.496	3.393

Fase I y II Club Meridional (Recife, Pernambuco)	4.889	1.496	3.393
3.- Inmuebles en curso			
FRANCIA	721	748	-27
Duchatel (Biarritz)	721	748	-27
BRASIL	4.515	0	4.515
Fase III Club Meridional (Recife, Pernambuco)	4.515		4.515
REPÚBLICA DOMINICANA	14.808	0	14.808
Torre Veiramar III (Santo Domingo)	14.808		14.808
TOTAL	70.782	6.512	64.270

NOTA 14. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 en miles de euros es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2016	2015
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	540	787
Deudores varios	626	339
Anticipos al personal	33	26
Activos por impuesto corriente (nota 21)	237	74
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 21)	553	1.201
Deterioros	(22)	(69)
Clientes	(5)	(69)
Deudores varios	(17)	
Total	1.967	2.358

La partida de deudores varios, sin incluir los créditos con la Administración Pública, se corresponde principalmente con:

Deudores varios	2016	2015
Anticipos a proveedores	626	339
Deterioros	0	0
Anticipos a proveedores	(17)	
Total	609	339

En el año 2016 y 2015 los saldos deudores se corresponden con anticipos realizados a proveedores previo a la prestación de servicios.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar figura por coste amortizado.

Los Administradores consideran que, dada la naturaleza de estos activos, sus valores contables no presentan diferencias significativas con sus valores razonables.

NOTA 15. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente, en miles de euros:

Otros activos financieros corrientes	2016	2015
Activos de renta variable	526	1.483
Fianzas y depósitos	211	224

Otros créditos	262	
Créditos con empresas del Grupo	1.134	1.116
Total	2.133	2.823

- (1) La cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se corresponde con distintos valores de sociedades cotizadas en el mercado continuo de Madrid y en el DAX alemán. Estas acciones son valoradas de acuerdo con sus valores de cotización al cierre de cada ejercicio.
- (2) Por lo que respecta a las fianzas y depósitos, en el ejercicio 2016 y 2015, se correspondían con los constituidos como garantía con la parte de la garantía que se ha clasificado a corto plazo (200 miles de euros de 400 miles de euros) para cubrir posibles contingencias del inmueble Hausmann a favor del comprador en el momento de su venta. Esta garantía se va devolviendo a razón de 200 miles de euros por año a partir del año 2016. A fecha de este documento ya se ha hecho efectivo la cantidad de 200 miles de euros quedando pendiente otros 200 miles de euros.
- (3) Otros créditos se corresponden con la cesión de un derecho de cobro de un cliente por la venta de un inmueble propiedad de Metambiente, S.A. a la sociedad Invercasa Tres en Brasil.

El detalle de la valoración de la cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Acciones	2016		2015	
	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)
Mercado Continuo español			200.000	912
SANTANDER			200.000	912
DAX alemán	35.924	526	34.820	571
BAYERISCHE MOTOR	1.250	91	1.250	97
THYSSENKUPP AG	4.965	112	4.965	91
DEUSTCHE LUFTHANSA	7.263	89	7.263	105
BAYER AG	781	77	781	90
COMMERZBANK AG	9.519	69	9.519	91
EON SE	11.042	74	11.042	97
UNIPER	1.104	14		
TOTAL	35.924	526	234.820	1.483

En el ejercicio 2016 no se ha adquirido ningún valor de renta variable, las acciones de Uniper se corresponden con un spin-off de las acciones EON SE. En el año 2015 se adquirieron y vendieron 536.385 y 832.091 títulos, respectivamente. Todas las acciones que cotizan en el DAX alemán, a excepción de las de UNIPER, están pignoras como garantía del swap que estuvo asociado al inmueble Schildhorn (Berlín) y que no ha sido cancelado en el momento de la venta del inmueble.

El detalle de los otros activos financieros corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

Clases	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros		Efectivo		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Activos a valor razonable mantenidos para negociar	526	1.483					526	1.483
Préstamos y partidas a cobrar			2.783	2.424			2.783	2.424
Efectivo					13.648	4.035	13.648	4.035
Total	526	1.483	2.783	2.424	13.648	4.035	16.957	7.942

NOTA 16. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente, en miles de euros:

Otros activos corrientes	2016	2015
Periodificaciones		
Gastos anticipados	94	86
Total	94	86

NOTA 17. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de los ejercicios 2016 y 2015 en miles de euros es como sigue:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes	
	Efectivos	
	2016	2015
Caja y Bancos	13.648	4.035
Total	13.648	4.035

Dentro del saldo de tesorería existían 265 miles de euros en cuentas corrientes que se encontraban pignoradas por el préstamo asociado al inmueble de Dessauer.

El rendimiento de estos activos se basa en los tipos de interés variables diarios o a corto plazo.

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

El detalle de “otros ajustes al resultado” para el cálculo de los flujos de efectivo de las actividades de explotación, del Estado de Flujos de Efectivo, es el siguiente, en miles de euros:

	2016	2015
Periodificaciones	(7)	(11)
Otras	(7)	(11)
Deterioros	(472)	(529)
Inmovilizado	17	(11)
Existencias	(605)	(518)
Otros	116	
Otros resultados	307	
Provisiones	377	(17)
Resultados por venta de cartera valores	57	(14)
Ingresos financieros	(243)	(111)
Gastos financieros	1.255	2.139
Variación valor inmuebles de inversión	(5.653)	(2.498)
Variación cartera valores	120	(132)
Diferencias de cambio	(1.427)	2.678

Resultado por venta activos fijos		2
Resultados por ventas	(1.392)	1.482
Impuestos diferidos	886	192
TOTAL	(6.190)	3.181

NOTA 18. PATRIMONIO NETO

18.1) Capital Social

A 31 de diciembre de 2016 el Capital Social de la sociedad está representada por 30.000.000 de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas estas acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

Los accionistas con una participación superior al 10% por ciento son:

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta es titular de 25.012.016 acciones, representativas del 83,37 % del capital según el siguiente detalle:

Nombre o Denominación Social del titular directo de la participación	Nº derechos de voto directos	% control del titular directo sobre las acciones de Montebalito, S.A.	% de control de D. Jose Alberto Barreras sobre el titular directo de las acciones de Montebalito
Metambiente, S.A.	15.000.000	50,00%	85,19%
Luxcartera, S.A.	3.584.145	11,95%	100,00%
Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.483.653	8,28%	
Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	6,97%	
TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (2)	581.538	1,94%	
Seawide Cargo, S.L. (1)	331.692	1,11%	
Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	300.000	1,00%	85,19%
Metaexpansion DOS, S.A. (1)	241.984	0,81%	
Cartera Meridional, S.A.	110.384	0,37%	75,29%
Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692	0,36%	70,00%
Metainversión, S.A.	100.005	0,33%	97,57%
LBM SICAV, S.L. (1)	80.000	0,27%	
Total	25.012.016	83,37%	

(1) Acción concertada con Gestión de Negocios Argos, S.A.

(2) Acción concertada con TAM Inversiones Mirasierra, S.L.

El 12 de marzo de 2014 José Alberto Barreras Barreras y Gestión de Negocios Argos llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual Gestión de Negocios Argos, S.A. cedió la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. El porcentaje de participación de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 17,43%.

Con fecha 20 de noviembre de 2015 José Alberto Barreras Barreras y TAM Inversiones Mirasierra, S.L. llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual TAM Inversiones Mirasierra, S.L. cede la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. El porcentaje de participación de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 1,94%.

Por tanto, del 83,37% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto

Barreras Barreras, un 19,37% se corresponden con acciones concertadas entre este último y las sociedades Gestión de Negocios Argos, S.A. y TAM Inversiones Mirasierra, S.L.

Nombre o Denominación Social del titular indirecto último de la participación	Nombre o Denominación Social del titular de la participación	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total Nº derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
D. José Alberto Barreras Barreras	Cartera Meridional, S.A.	110.384	15.400.005	15.510.389	51,70%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	3.137.329	5.228.252	17,43%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.584.145		3.584.145	11,95%
	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	581.538		581.538	1,94%
D. José Alberto Barreras Barreras	Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692		107.692	0,36%
TOTAL GENERAL		6.474.682	18.537.334	25.012.016	83,37%

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de las 15.510.389 acciones, representativas del 51,70% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titular derechos de voto	Titular derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	Titular derechos de voto indirectos	Nº derechos de voto indirectos	Total derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	15.000.000	Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	300.000	15.300.000	51,00%
Metainversión, S.A.	Metainversión, S.A.	100.005			100.005	0,33%
TOTAL GENERAL		15.100.005		300.000	15.400.005	51,33%

3.- LUXCARTERA., que de forma directa Es titular de 3.584.145 acciones, representativas del 11,95% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 5.228.252 acciones, representativas del 17,43% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titular derechos de voto	Titular derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	Titular derechos de voto indirectos	Nº derechos de voto indirectos	Total derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
Inversiones Temaran Capital, S.L.	Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.483.653			2.483.653	8,28%
Seawide Cargo, S.L.	Seawide Cargo, S.L.	331.692			331.692	1,11%
Metaexpansion DOS, S..	Metaexpansion DOS, S..	241.984			241.984	0,81%
LBM SICAV, S.L.	LBM SICAV, S.L.	80.000			80.000	0,27%
TOTAL GENERAL		3.137.329		0	3.137.329	10,46%

Todas las acciones de Montebalito cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia desde el 9 de marzo de 2017 cuando se admitieron a cotización los 15 millones de acciones correspondientes a la ampliación de capital del año 2014.

18.2) Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Con fecha 4 de julio de 2014 Montebalito, S.A. amplió capital en la cantidad de 15.000.000 de euros mediante la emisión de 15.000.000 de acciones nuevas con una prima de emisión de 30.000.000 de euros.

En el año 2016 Montebalito procedió al pago de la deuda por prima de emisión en su interés por cumplir los acuerdos aprobados por la Junta General del año 2007, donde se acordaba la distribución de prima de emisión de 0,50 euros por acción para el ejercicio 2007 y otro pago adicional, por el mismo concepto y, con efecto para el año 2008, de 0,60 euros por acción y del que quedaban pendientes 0,32 euros por acción ya que el 4 de abril de 2008 y el 19 de noviembre de 2009 se devolvieron 28 céntimos por acción a razón de 15 céntimos por acción y 13 céntimos acción respectivamente.

Los 0,32 euros por acción que restaban, a partir del año 2014, Montebalito ha ido abonando periódicamente las siguientes cantidades a sus accionistas:

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2016	2015	2014
Importe	2.019	1.500	1.200
Euros/acción	0,14	0,10	0,08

La cantidad pagada en el ejercicio 2014 fue en efectivo y se realizó en un único pago el día 15 de noviembre de 2014.

Por lo que respecta al año 2015, las cantidades pagadas a los accionistas fueron en efectivo y se realizaron en tres pagos los días 14 de marzo de 2015, el 14 de junio de 2015 y el 21 de diciembre de 2015 por importe de 4 céntimos por acción, 4 céntimos por acción y 2 céntimos por acción respectivamente.

En el caso del año 2016, hubo dos pagos, uno en efectivo por importe de 3 céntimos acción el día 15 de febrero de 2016 y otro el día 19 de septiembre de 2016 de 11 céntimos por acción mediante la entrega de 533 miles de euros en efectivo y entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece).

Al 31 de diciembre de 2016 no queda pendiente pago alguno por este concepto.

18.3) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, cada año debe destinarse el 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad Dominante del Grupo tiene dotada la reserva legal en un importe de 2.968.112,99 euros en ambos ejercicios, por lo que no está dotada en su totalidad.

18.4) Reserva de Inversión en Canarias

A 31 de diciembre de 2015 y 2016, el Grupo no tiene dotaciones a la reserva de inversión en Canarias.

18.5) Reserva Voluntarias

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante dispone de reservas voluntarias de libre disposición por importe de 31.062 miles de euros (30.956 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

18.6) Reservas en Sociedades Consolidadas

El detalle de las reservas en Sociedades Consolidadas es la que se muestra a continuación, en miles euros:

Sociedad	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2016	2015
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	(9.578)	(10.328)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(423)	(506)
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	(1.210)	(1.065)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	(856)	(838)
MONTEBALITO GERMAN FUND	3.768	2.483
TALIA 1 DEVELOPMENT	(4.696)	(4.687)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(2.377)	(1.890)
MONTEILLUNUM, S.A.	(1.047)	(926)
VEIRAMAR, S.A	456	5
INVERSIONES VEIRAMAR, S.A.	(1)	(1)
ONOSOLAR, SARL	(5)	(5)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	670	291
CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT	(4)	(4)
INVERCASA UM	(168)	(168)
INVERSA DOIS	(11)	(1)
INVERCASA TRES	0	0
METAMBIENTE BRASIL	(3.941)	(1.015)
SARL MERIDIONAL PYRENEES	(437)	(296)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(430)	(884)
INMOBILIARIA ASTRA	2.347	1.104
ANTIGUO HOTEL EUROPA	69	(2)
Total	(17.873)	(18.732)

18.7) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución.

No deben distribuirse dividendos que reduzcan el importe de las reservas disponibles por debajo del total de los saldos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.

18.8) Acciones propias en cartera

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Valor	Euros							
	Saldo 2015		Entradas		Salidas		Saldo 2016	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	620.000	1.618	110.000	134	(730.000)	(1.752)	0	0

A cierre del ejercicio no existen acciones en autocartera tras la dación en pago de la devolución de prima de emisión del día 19 de septiembre de 2016 por 11 céntimos por acción mediante la entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece). El resto de acciones propias se vendieron a mercado.

La pérdida producida por la venta de dichas acciones ha sido de 709 miles de euros y se ha registrado contra patrimonio.

A 31 de diciembre de 2015 las acciones de Montebalito, S.A. cotizaban a 1,29 euros lo que suponía un valor de mercado de 800 miles de euros. En dicho ejercicio, no se produjeron ventas de acciones propias.

18.9) Ajustes por cambio de valor

El detalle de los ajustes por cambio de valor al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en miles de euros es el siguiente:

Ajustes cambio de valor	2016	2015
Operaciones de cobertura (Ver nota 20)		(333)
Diferencias de conversión	5.507	3.376
	5.507	3.043

Las operaciones de cobertura se corresponden con el efecto patrimonial de los derivados de cobertura de tipo de interés contratados por el Grupo para cubrir parte de sus préstamos bancarios (ver notas 20 y 21). En el año 2016 se ha procedido a la cancelación de los instrumentos de cobertura que estaban asociados a los préstamos sobre los inmuebles ubicados en Berlín.

La valoración de dichos instrumentos se realizó a través de expertos independientes. El nombre del experto independiente es CRF Consultora de Riesgos Financieros, S.A. La fecha del informe de valoración se realizó con fecha 31 de diciembre de 2016 no existiendo ningún tipo de limitación o advertencia.

Para la valoración de dichas coberturas de efectivo se ha tenido en cuenta el riesgo de crédito. El nivel de jerarquía de dichos activos es de nivel 2, es decir, otras distintas de los precios cotizados que son observables para los activos y pasivos, directa o indirectamente.

Las diferencias de conversión se corresponden con el efecto patrimonial del tipo de cambio aplicado a los elementos patrimoniales y resultados generados por las sociedades

pertencientes al Grupo domiciliadas en Rumania, República Dominicana, Brasil, Chile, Marruecos y Panamá para la conversión a euros de su moneda funcional.

NOTA 19. PROVISIONES NO CORRIENTES

El detalle y movimiento en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2016 y 2015, en miles de euros, es el siguiente:

Provisiones no corrientes	2014	Dotaciones	Anulaciones	Salida del perímetro de Consolidación	2015	Dotaciones	Anulaciones	2016
Provisión para impuestos	306			(299)	7	22		29
Desmantelamiento y retiro	507			(507)	0			0
Otras responsabilidades	16			(16)	0			0
Total	829	0	0	(822)	7	22	0	29

En el ejercicio 2015 se produjo la venta de las participaciones de la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.A. Este hecho conllevó que salieran del perímetro de consolidación las provisiones que se detallan a continuación ya que Montebalito, S.A., no tiene responsabilidad sobre dichos procedimientos. Dichas provisiones fueron las siguientes:

1.- Provisiones para impuestos por la liquidación provisional del ICIO del Ayuntamiento de Bargas por importe de 146 miles de euros debido a un recálculo en la base del impuesto motivado por el coste de paneles en el proyecto de obra.

2.- Provisiones para impuestos por la liquidación provisional del ICIO del Ayuntamiento de Guadalajara por importe de 119 miles de euros debido a un recálculo en la base del impuesto motivado por el coste de paneles en el proyecto de obra.

3.- Provisiones por desmantelamiento y retiro dotadas por la estimación de los gastos de desmantelamiento y retiro de los parques fotovoltaicos situados sobre terrenos en arrendamiento, a la finalización de sus vidas útiles.

NOTA 20. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	(miles de euros)					
				Importe	Corto plazo	largo plazo	Importe	Corto plazo	largo plazo
Financiación Patrimonio				4.645	901	3.744	7.139	786	6.353
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,95%	30/06/2017	0			2.188	86	2.102
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,22%	30/06/2017	0			887	32	855
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,60%	30/06/2017	0			805	28	777
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,40%	29/09/2017	0			1.283	48	1.235
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,26%	29/09/2017	0			1.419	35	1.384
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2,16%	31/10/2041	3.929	185	3.744			
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2017	716	716		557	557	
Financiación otras actividades				4.927	4.927	0	4.955	4.816	139
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 12 meses + 2,5%	Vencido	2.345	2.345		2.218	2.218	
HSBC	Hipotecario	3,14%	09/04/2017	319	319		539	400	139
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.263	2.263		2.163	2.163	
SANTANDER	Deuda liquidac swap's		18/12/2015	0			35	35	
Total				9.572	5.828	3.744	12.094	5.602	6.492

En el ejercicio 2016 el Grupo ha cancelado deuda bancaria por importe de 6.802 miles de euros. La mayor parte de estas cancelaciones han venido como consecuencia de la venta de los activos que servían como garantía y con la solicitud de nuevos préstamos bancarios para la cancelación de otros con unas condiciones menos favorables. En el caso de cancelación por ventas, el Grupo, a partir de la venta del edificio Dessauer ubicado en Berlín ha cancelado deuda por valor de 3.874 miles de euros incluido los swaps asociados a dichos préstamos.

Además, El Grupo ha formalizado un préstamo con la entidad financiera Deutsche Bank por importe de 3.900 miles de euros con garantía hipotecaria del inmueble Schonhauser. Con dicho crédito se ha cancelado el anterior préstamo con la entidad financiera Hypovereinsbank por importe de 2.800 miles de euros aproximadamente disponiendo de un excedente de tesorería por la diferencia.

Por lo que respecta a la deuda con Pirineos Investment (anterior deuda de Caixabank con garantía de los activos de la promoción de Residencial Elite y transferida a dicha entidad), la misma se encuentra vencida e impagada. El Grupo está en negociaciones con la entidad para llegar a un acuerdo para poder renegociar la deuda.

En el ejercicio 2015 el Grupo canceló deuda bancaria por importe de 3.493 miles de euros. La mayor parte de estas cancelaciones vinieron como consecuencia de la venta de los activos que servían como garantía. Dichas operaciones fueron la venta de los inmuebles Schildhorn (Berlín) y Gusromares (Panamá).

En el año 2014 Montebalito, S.A. llegó a un acuerdo con la entidad SAREB y Santander para la cancelación de los créditos. En el caso de SAREB, de la cantidad adeudada en 2013, 23.408 miles de euros dicha cancelación se produciría con el pago de 12.900 miles de euros y el resto de deuda pendiente se condonaría. Al final el pago fue de 9.900 miles de euros ya que el accionista mayoritario se subrogó en 3.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2015 se satisfizo íntegramente el préstamo al accionista mayoritario por importe de 3.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene acuerdos con las entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad de Montebalito frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

En el ejercicio 2016 se han realizado pagos por amortización y devolución de préstamos por importe de 6.802 miles de euros (3.657 miles de euros en 2015).

El detalle por vencimientos dentro de los próximos cinco ejercicios es el siguiente, en miles de euros:

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento						Total
		1 (2)	2	3	4	5	Más de 5	
Financiación Patrimonio		901	185	185	185	185	3.004	4.645
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	185	185	185	185	185	3.004	3.929
LOPE DE HARO	Hipotecario	716	0	0	0	0	0	716
Financiación otras actividades		4.927	0	0	0	0	0	4.927
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.345						2.345
HSBC	Hipotecario	319						319
CREDIT AGRICOLE (1)	Hipotecario	2.263						2.263
Total		5.828	324	185	185	185	2.865	9.572

(1) Dicha deuda tiene vencimiento en el año 2018. Sin embargo, el Grupo lo clasifica a corto plazo en correlación a los activos que sirven como garantía.

(2) Los saldos con vencimiento hasta un año están clasificadas en el Balance Consolidado como deudas con entidades de crédito corrientes (dentro del Pasivo corriente del Balance Consolidado). El resto de plazos se encuentran clasificados en el Balance Consolidado como deudas con entidades de crédito no corrientes (dentro del Pasivo no corriente del Balance Consolidado)

El resumen de vencimientos al cierre del ejercicio anterior era el siguiente, en miles de euros:

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento						Total
		1(2)	2	3	4	5	Más de 5	
Financiación Patrimonio		786	221	233	245	258	5.396	7.139
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	86	85	90	95	101	1.731	2.188
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	32	27	28	30	31	739	887
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	28	28	29	31	32	657	805
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	48	47	50	52	55	1.031	1.283
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	35	34	36	37	39	1.238	1.419
LOPE DE HARO	Hipotecario	557	0	0	0	0	0	557
Financiación otras actividades		4.816	139	0	0	0	0	4.955
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.218						2.218
HSBC	Hipotecario	400	139					539
CREDIT AGRICOLE (1)	Hipotecario	2.163						2.163
SANTANDER	Otros	35						35
Total		5.602	360	233	245	258	5.396	12.094

(1) Dicha deuda tiene vencimiento en el año 2018. Sin embargo, el Grupo lo clasifica a corto plazo en correlación a los activos que sirven como garantía.

(2) Los saldos con vencimiento hasta un año están clasificadas en el Balance Consolidado como deudas con entidades de crédito corrientes (dentro del Pasivo corriente del Balance Consolidado). El resto de plazos se encuentran clasificados en el Balance Consolidado como deudas con entidades de crédito no corrientes (dentro del Pasivo no corriente del Balance Consolidado)

A 31 de diciembre de 2015, el Grupo tenía contratados instrumentos financieros destinados a cubrir el tipo variable de parte de sus préstamos con entidades de crédito, pasando de ser el Euribor más un diferencial a un tipo fijo (ver nota 21.1).

El detalle de las deudas con entidades de crédito en función de su clase y categoría es el siguiente:

Clases	Créditos derivados y otros	
	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar	9.572	12.094
Total	9.572	12.094

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se encuentra vencido el préstamo con la entidad Pirineos Investment.

Al 31 de diciembre de 2016 se clasifica a corto plazo aquellos préstamos cuya amortización depende de la venta de los activos, en este caso, se clasifica según se clasifique el activo que sirve como garantía, este es el caso del préstamo de Credit Agricole.

Al 31 de diciembre de 2015, el balance consolidado presentaba clasificadas en el pasivo corriente las deudas con vencimiento superior a un año en los casos que existían cuotas impagadas y existía riesgo de que la entidad financiera pudiera dar por vencido el préstamo y aquellos préstamos cuyo periodo de realización de los activos que lo garantizaban fuera inferior al año.

NOTA 21. OTROS PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	2016	2015
Otros pasivos financieros a l/p		
Fianzas recibidas l/p y otros		3
Derivados (IRS) (Nota 21.1)		591
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.2)	4.000	
Otras deudas con empresas del grupo	2.000	3.503
Fianzas recibidas l/p y otros		
Subtotal l/p	6.000	4.097
Otros pasivos financieros a c/p		
Fianzas recibidas c/p y otras	88	132
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.2)	4	2.514
Otras deudas con empresas del grupo		9
Derivados (IRS) (Nota 21.1)	114	
Accionistas por devolución de prima de emisión (nota 18)		2.017
Aplazamientos Organismos Públicos		170
Subtotal c/p	206	4.842
Total	6.206	8.939

El detalle en función de su clase y categoría es el siguiente, en miles de euros:

Clases	Créditos, derivados y otros	
	2016	2015
Préstamos y partidas a pagar	6.092	8.348
Coberturas contables	114	591
Total	6.206	8.939

21.1) Derivados IRS

Con objeto de eliminar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, el Grupo tiene contratado instrumentos de cobertura (Interest Rate Swap), que se mantienen en la actualidad.

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de los derivados es el siguiente:

Entidad	Tipo de derivado	Tipo de interés fijo	Nocional	2017	2018	2019	Resto (miles de euros)	Valor
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,41%	2.399	(114)				(114)
		Total	2.399	(114)	0	0		(114)

Al 31 de diciembre de 2015, el detalle de los derivados era el siguiente:

Entidad	Tipo de derivado	Tipo de interés fijo	Nocional	2016	2017	2018	Resto (miles de euros)	Valor
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,95%	2.169		(145)			(145)
HYPOVEREINSBANK	IRS	4,22%	875		(33)			(33)
HYPOVEREINSBANK	IRS	4,60%	799		(36)			(36)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,40%	1.273		(88)			(88)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,26%	1.408		(93)			(93)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,41%	2.439		(195)			(195)
		Total	8.963	0	(591)	0	0	(591)

En el año 2016 se ha procedido a la cancelación de todos los derivados financieros a excepción del IRS con importe nocional de 2.399 miles de euros cuyo vencimiento es el 27 de diciembre de 2017. Dicho derivado se encuentra garantizado con la cartera de valores descrita en la nota 15 de la memoria.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Entidad	Tipo de Derivado	2015		2016		Diferencia	
		Activo Financiero (miles de euros)	Pasivo Financiero (miles de euros)	Activo Financiero (miles de euros)	Pasivo Financiero (miles de euros)	Activo Financiero (miles de euros)	Pasivo Financiero (miles de euros)
HYPOVEREINSBANK	IRS		(114)		(591)		432
		0	(114)	0	(591)	0	442

Los derivados de Hypovereinsbank, a excepción del swap con un valor nocional de 2.399 miles de euros, se correspondían con coberturas de tipos de interés de las deudas hipotecarias correspondientes a los inmuebles de Berlín (Alemania). Dicha valoración, salvo la excepción anterior, se reflejaba en patrimonio, neto de su efecto fiscal ya que se consideran como eficaces por tener las mismas características, en plazo y en nocional, que la partida cubierta, que son las bases para medir los intereses.

En el caso del swap asociado al inmueble de Schildhorn, con un nocional de 2.399 miles de euros, se ha considerado como especulativo con cambios en pérdidas y ganancias ya que, en la propia venta del inmueble, se canceló dicho préstamo por lo que dicho swap no cumple con los criterios de efectividad de la cobertura.

La disminución del pasivo financiero asociado a dichos derivados está motivada, principalmente, por que el plazo de cobertura va disminuyendo por lo que, a falta de variación de tipos de interés, el pasivo financiero va tendiendo a cero.

21.2) Préstamos empresas no financieras y otros aplazamientos

El detalle los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2016, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de Préstamo	(Miles de euros)				
		Tipo de Interés	Vencimiento	Importe	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoratícia	4,5%	22 de diciembre de 2019	4.004	4	4.000
Total				4.004	4	4.000

Con fecha 22 de diciembre de 2016 se contrató un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA tras haber cancelado con la misma otro préstamo formalizado por el mismo importe y con las mismas garantías el día 24 de noviembre de 2015. Dicho préstamo tiene un vencimiento de tres años con carencia de capital los dos primeros años y un tipo de interés del 4,5%. El pago de los intereses se realiza trimestralmente. Dicho préstamo está garantizado con 15 millones de acciones de Montebalito, S.A. propiedad de la sociedad Metambiente, S.A.

En el año 2016 se ha procedido también a la cancelación de la deuda pendiente por el aplazamiento concedido por el Ministerio de Economía y Hacienda a la sociedad Monteillumum, S.A. en relación a un préstamo destinado a la construcción de una fábrica de paneles en Hellín y por el que no se cumplieron los requisitos para su concesión y que hubo que devolver las cantidades recibidas que ascendieron a 1 millón de euros. La deuda que quedaba pendiente en el año 2015 era de 128 miles de euros.

También, en el año 2016 se procedió a la cancelación de la deuda con el Gobierno de Canarias correspondiente al aplazamiento solicitado por deudas por IGIC del año 2011 (importe inicial 332 miles de euros). El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2015 era de 42 miles de euros.

El detalle de los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2015, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de Préstamo	(Miles de euros)				
		Tipo de Interés	Vencimiento	Importe	Corto Plazo	Largo Plazo
Ministerio de Economía y Hacienda	Deuda tributaria	5%	junio-16	128	128	
Gobierno de Canarias (IGIC)	Deuda tributaria	5%	marzo-2016	42	42	
Préstamo externo	Préstamo pignoratício	6%	noviembre 2016	2.514	2.514	
Total				2.684	2.684	0

En el ejercicio 2016 el detalle por vencimientos dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados, es el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						
		1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Préstamo externo	IMESA	4		4.000				4.004
		4	0	4.000	0	0	0	4.004

En el ejercicio 2015 el detalle por vencimientos dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados, es el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Ministerio de Economía y Hacienda	Ministerio	128						128
Gobierno de Canarias (IGIC)	Gobierno de Canarias	42						42
Préstamo externo	IMESA	2.514						2.514
		2.684	0	0	0	0	0	2.684

El Grupo sigue el criterio de contabilizar el préstamo del Ministerio de Economía y Hacienda por el importe del capital concedido, por entender que el efecto de su valoración a valor razonable de acuerdo con la NIC 39 y 20 es totalmente irrelevante.

NOTA 22. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente, en miles de euros:

Acreeedores comerciales y otras deudas a pagar	2016	2015
Proveedores	169	262
Acreeedores varios	618	593
Remuneraciones pendientes de pago	20	1
Pasivos por impuesto corriente	546	424
Otras deudas con las administraciones públicas	311	371
Anticipos de clientes	1.372	938
Total	3.036	2.589

Ejercicio 2016

La partida de “proveedores” (en miles de euros) recoge las deudas por prestación de servicios o entrega de bienes. Por líneas de negocios se pueden resumir en:

Actividad	2016
Patrimonial	8
Promoción	151
Otros	10
Total	169

Ejercicio 2015

La partida de “proveedores” (en miles de euros) recoge las deudas por prestación de servicios o entrega de bienes. Por líneas de negocios se pueden resumir en:

Actividad	2015
Patrimonio	14
Promoción	238
Otros	10
Total	262

El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la nota siguiente.

En España, la partida de Anticipos de Clientes recoge aquellas deudas pendientes y reclamadas judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de las promociones de Canarias por importe de 167 miles de euros en ambos ejercicios.

Por lo que respecta a las sociedades extranjeras, la sociedad Veiramar, en la promoción denominada Veiramar III existen 368 miles de euros de anticipos de clientes (371 miles de euros en el anterior). En la promoción Astra, en Chile, no existen anticipos de clientes (en el año anterior eran de 97 miles de euros) y en la promoción Club Meridional, en Brasil, existen 278 miles de euros de anticipos de clientes (271 miles de euros en el año anterior).

Además, se ha recibido la cantidad de 559 miles de euros como anticipo en el proceso de expropiación de una 40% de la superficie del terreno ubicado en Tánger por parte de la ONCF para la construcción de una vía de alta velocidad. El proceso expropiación se ha recurrido ante la Audiencia Provincial y se está a la espera de resolución por dicho Tribunal.

El saldo de las Administraciones Públicas, se explica en la nota siguiente.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, excepto los pasivos por impuesto corriente y otras deudas con las administraciones públicas, en función de su clase y categoría es el siguiente:

Clases	Créditos derivados y otros	
	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	2.179	1.794
Total	2.179	1.794

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2016:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57	61
Ratio de Operaciones pagadas	84,72%	89,88%
Ratio de operaciones pendientes de pago	15,28%	10,12%

	2016	2015
	Importe	Importe
Total pagos realizados	4.361	7.613
Total pagos pendientes	786	857
Total	5.148	8.470

NOTA 23. SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos mantenidos con administraciones públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones públicas se muestra a continuación, en miles de euros:

(miles de euros)	2016				2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con Administraciones Públicas	553	0	311	0	1.201	0	371	0
IVA/IGIC	552		49		1.001		140	
IRPF			133				41	
Seguridad Social			24				105	
Otros	1		105		200		85	
Saldos por impuesto corrientes	237	0	546	0	74	0	424	0
IS	237		546		74		424	
Impuesto sobre Beneficios diferido		2.605		4.272		3.416		4.196
Total	790	2.605	857	4.272	1.275	3.416	795	4.196

En el ejercicio 2016 se han solicitado el Grupo ha solicitado a devolver la cantidad de 356 miles de euros correspondiente a IVA.

En el año 2015 el Grupo ha solicitado a devolver la cantidad de 947 miles de euros correspondiente al IVA soportado en la operación de cancelación del leasing del parque de La Carolina. Dicha devolución le correspondía solicitarla a Montebalito, S.A. al ser ésta la matriz del Grupo de entidades de IVA. Dicha cantidad fue devuelta en el primer semestre del año 2016.

En el año 2016 el saldo acreedor por impuesto de sociedades se corresponde con las sociedades de Alemania (544 miles de euros) por los beneficios obtenidos en el año 2016 después de aplicar las bases imponibles negativas pendientes de compensar. En el año 2015 el saldo acreedor por impuesto de sociedades corresponde a las sociedades de Panamá y Chile por los beneficios obtenidos en sus respectivos países.

b) Ejercicios abiertos a inspección

Las sociedades del Grupo mantienen abiertos a inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les son de aplicación, excepto aquellas sociedades constituidas en los últimos cuatro ejercicios, para las cuales únicamente están abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución.

Debido a las posibles diferentes interpretaciones que pueden darse a las normas fiscales, los resultados de las inspecciones que se están produciendo o que en el futuro pudieran llevar a cabo las autoridades fiscales para los años sujetos a verificación pueden dar lugar a pasivos fiscales, por un lado estimables para los que se han dotado las provisiones descritas en los párrafos siguientes, y por otro lado de carácter contingente cuyo importe no es posible cuantificar en la actualidad de una manera objetiva. No obstante, en opinión de los asesores fiscales del Grupo y de sus Administradores, la posibilidad de que se materialicen pasivos significativos por estos conceptos, adicionales a los registrados, es remota.

La sociedad Inmobiliaria Astra ha estado inmersa en un procedimiento inspector del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2013 y 2014. A fecha de este documento los mismos han terminado con un resultado a ingresar, a la Administración tributaria, de 50 miles de euros para los dos ejercicios.

c) Impuestos diferidos y gasto por impuesto sobre sociedades

Montebalito, S.A. es la sociedad dominante del grupo que tributa bajo el régimen especial del

Impuesto sobre Sociedades de Consolidación fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndole sido asignado por la Administración Tributaria el número de Grupo 0485/08. El Grupo de consolidación fiscal está integrado por Montebalito, S.A. y por todas aquellas sociedades participadas por ésta, directa o indirectamente en, al menos un 75 por 100, excluidas las filiales extranjeras.

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2016:

Activos por impuestos diferidos	2015	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Salidas perimetro de consolidación	Ajuste de tipos impositivos	2016
Ajustes Consolidación fiscal	486	(181)	0	0	0	305
<i>Grupo Fiscal</i>	486	(181)				305
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
Inversiones financieras	4	0	7	0	0	11
<i>Grupo Fiscal</i>	0					0
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	4		7			11
Derivados de cobertura	90	(72)	0	0	0	18
<i>Grupo Fiscal</i>	0					0
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	90	(72)				18
Otras diferencias temporales pendientes de aplicar	1.602	(1.288)	107	0	0	421
<i>Grupo Fiscal</i>	1.602	(1.288)	107			421
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
Créditos por pérdidas a compensar	49	0	616	0	0	665
<i>Grupo Fiscal</i>	49		616	0		665
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
Deducciones de cuotas pendientes de compensar	1.185	0	0	0	0	1.185
<i>Grupo Fiscal</i>	1.185			0		1.185
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
	3.416	(1.541)	723	0	0	2.605

Pasivos por impuestos diferidos	2015	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Ajuste de tipos impositivos	Salidas y entradas en el perimetro de consolidación	Bajas Ventas de Activos	2016
Ajustes Consolidación fiscal	399	(44)	0	0	0	0	355
<i>Grupo Fiscal</i>	399	(44)					355
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0						0
Valoración Activos	3.797	(1.078)	1.198	0	0	0	3.917
<i>Grupo Fiscal</i>	12		39				51
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	3.785	(1.078)	1.159				3.866
	4.196	(1.122)	1.198	0	0	0	4.272

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2015:

Activos por impuestos diferidos	2014	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Salidas perimetro de consolidación	Ajuste de tipos impositivos	2015
Ajustes Consolidación fiscal	522	(19)	0	(17)	0	486
<i>Grupo Fiscal</i>	522	(19)		(17)		486
<i>Resto Grupo Mercantil</i>						0
Derivados de cobertura	163	(69)	0	0	0	94
<i>Grupo Fiscal</i>	2	(2)				0
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	161	(67)				94

Otras diferencias temporales pendientes de aplicar	1.740	(1)	43	(180)	0	1.602
<i>Grupo Fiscal</i>	1.740	(1)	43	(180)	0	1.602
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
Créditos por pérdidas a compensar	313	0	0	(264)	0	49
<i>Grupo Fiscal</i>	313			(264)		49
<i>Resto Grupo Mercantil</i>						0
Deducciones de cuotas pendientes de compensar	2.169	0	0	(984)	0	1.185
<i>Grupo Fiscal</i>	2.169			(984)		1.185
<i>Resto Grupo Mercantil</i>						0
	4.907	(89)	43	(1.445)	0	3.416

Pasivos por impuestos diferidos	2014	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Ajuste de tipos impositivos	Salidas y entradas en el perímetro de consolidación	Bajas Ventas de Activos	2015
Ajustes Consolidación fiscal	742	0	0	0	(387)	0	355
<i>Grupo Fiscal</i>	742				(387)		355
<i>Resto Grupo Mercantil</i>							0
Valoración Activos	3.696	(970)	1.121	(6)	0	0	3.841
<i>Grupo Fiscal</i>	64	(46)		(6)			12
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	3.632	(924)	1.121				3.829
	4.438	(970)	1.121	(6)	(387)	0	4.196

Tal y como se muestra en el cuadro anterior, el Grupo presenta créditos fiscales activados por bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran completamente recuperables estos activos por impuestos diferidos en base al Plan de Negocios aprobado por los Administradores del Grupo para los próximos 5 años.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. Esta medida no ha tenido efecto significativo para el Grupo.

A su vez, la Sociedad ha procedido a dar de baja los activos por impuesto diferidos por deterioro de participadas por importe de 1.232 miles de euros como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto de Sociedades.

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases

imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

Los activos por impuestos diferido que surgen por ajustes de consolidación fiscal se corresponden con pérdidas o ingresos producidos en operaciones con sociedades del mismo grupo fiscal.

El tipo aplicado para el Grupo fiscal para el año 2016 ha sido del 25%.

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2016 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	4.685
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	2.524
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	2.161
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(3.447)
Diferencias temporales Grupo Fiscal	(69)
Activos por impuestos diferidos	(74)
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	107
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	(181)
Pasivos por impuestos diferidos	5
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	(39)
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	44
Base Imponible previa	(1.355)
Base Imponible Grupo Fiscal	(1.355)

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2015 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	(1.429)
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	205
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	(1.224)
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	27
Diferencias temporales Grupo Fiscal	276
Activos por impuestos diferidos	92
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	171
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	(80)
Pasivos por impuestos diferidos	184
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	184
Base Imponible previa	(921)
Base Imponible Grupo Fiscal	(921)

Los cálculos realizados a efectos de la determinación del “Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades” consolidado correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes, en miles de euros:

	2016	2015
Resultado Antes de Impuestos	4.685	(1.429)
Diferencias permanentes	(5.971)	232
Eliminación resultados antes de impuestos fuera Grupo Fiscal	(2.524)	205
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(3.447)	27
Resultado Grupo fiscal ajustado	(1.286)	(1.197)
Gasto por Impuesto Grupo Fiscal	322	299
Gasto por Impuesto de Sociedades no incluidas en el Grupo Fiscal	(1.517)	(1.336)
Otros ajustes realizados que afectan al gasto por impuesto de sociedades		
Ajuste tipo impositivo pasivos por impuestos diferidos		6
Eliminación Impuestos diferidos venta inmuebles	1.078	968
Cancelación crédito fiscal por pérdidas a compensar del Grupo fiscal generada en el año	(347)	(230)
Cancelación Créditos fiscales por deterioros en empresas del Grupo	(1.323)	
Activación créditos por pérdidas a compensar	616	
Total gasto por impuesto de sociedades	(1.171)	(293)

En el ejercicio 2016 las bases imponibles pendientes de compensar generadas en la consolidación fiscal (por las sociedades en ella incluidas), junto con el efecto fiscal, son las siguientes, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal
2008	3.262	816
2009	1.644	411
2010	175	44
2012	3.391	848
2013	2.982	746
2015	1.182	296
2016	1.356	339
Total	13.992	3.498

Al 31 de diciembre el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en balance asciende a 2.460 miles de euros (cuota de 615 miles de euros).

En el ejercicio 2015 las bases imponibles pendientes de compensar generadas en la consolidación fiscal (por las sociedades en ella incluidas), junto con el efecto fiscal, son las siguientes, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal
2008	3.262	816
2009	1.644	411
2010	175	44
2012	3.391	848
2013	2.982	746
2015	1.182	296
Total	12.636	3.159

Las deducciones pendientes de aplicar y el año límite de aplicación son las siguientes, en miles de euros:

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite deducción
Por doble imposición	2008	123	2023
Por doble imposición	2009	16	2024
Por doble imposición	2010	8	2025
Por doble imposición	2012	25	2027
Por doble imposición	2015	1.004	2030
Otras	2010	9	2025
Total		1.185	

El Grupo no tiene dotada reservas de inversión en Canarias (RIC).

NOTA 24. CONTINGENCIAS, AVALES Y GARANTÍAS

24.1) Contingencias

1.- Demanda Comunidad de Propietarios Residencial Elite

El 5 de octubre de 2015 la Comunidad de Propietarios Residencial Elite formuló demanda a la sociedad Meridional Canarias, S.A. en reclamación de 377.267,30 euros por defectos de construcción de la promoción Residencial Elite. Con fecha 4 de noviembre de 2015 se admite la demanda y se acuerda dar traslado a la sociedad para contestarla. Con fecha 14 de diciembre de 2015 se procede a la contestación. En la actualidad se ha celebrado la audiencia previa y la vista y se encuentra pendiente de sentencia.

24.2) Avaluos y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2016, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	2.025	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	6.068	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PARQUE LA CAROLINA
BANKIA	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
CORPBANCA	102	AVAL MUNICIPALIDAD PROMOCION ASTRA
SANTANDER	106	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
BBVA	50	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS SIETE PALMAS
TOTAL	8.496	

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2015, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	2.406	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	6.529	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PARQUE LA CAROLINA
SANTANDER	106	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
BBVA	50	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS SIETE PALMAS
TOTAL	9.091	

NOTA 25. INGRESOS Y GASTOS**25.1) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios según áreas de actividad y región es como sigue:

Área	Importe (miles de euros)	
	2016	2015
Área Inmobiliaria		
Alquileres:		
España	198	122
Alemania	1.019	1.161
Panamá		135
República Dominicana	291	314
Brasil	55	20
Francia	1	4
Venta de Activos		
España	75	
Francia		
Panamá		(84)
Alemania	(6)	584
Subtotal:	1.633	2.256
Área Promoción:		
España	323	14
Rumania		
Chile	1.726	2.004
Brasil	662	2.387
República Dominicana		
Subtotal:	2.711	4.405
Turístico:		
República Dominicana	520	496
Subtotal:	520	496
Total	4.864	7.157

Respecto a la venta del edificio Dessauer, el mismo se encontraba valorado por su valor de venta por lo que el beneficio de la misma se encuentra registrado en el epígrafe “revalorización de inversiones inmobiliarias” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

A fecha de formulación de las Cuentas Anuales se ha vendido el inmueble Duchatel por 1,2 millones de euros reportando un beneficio al Grupo de 295 miles de euros. La operación está íntegramente cobrada.

25.2) Variación de existencias de productos en curso o terminados

El detalle del ejercicio 2016 es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	2016
Otros negocios	2	0	0	1	0	3
Otros	2			1		3
Area Promoción	79.953	1.436	(1.908)	3.228	59	82.768
Residencial Elite	2.168	12	(258)		7	1.929
Siete Palmas	215					215
Secretario Artiles	311					311
Caideros	93					93
Serban Voda	5.494			(16)		5.478
Parcelas Balito	9.128				33	9.161
Terreno San Agustin	6.673					6.673
Suerte de la Cruz	213					213
El Molar	4.541					4.541

Hellín	1.131					1.131
Finca Majorera	1.084					1.084
Eurocan	369					369
Veiramar III	14.808			39		14.847
Terreno Porchella	2.295			76		2.371
Club Meridional	9.405	249	(644)	2.728		11.738
Terreno Tamandaré	162			42		204
Astra	3.132		(1.006)	336		2.462
Terreno Tanger	7.501			23		7.524
Chiberta 1	816				(3)	813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Arbonne 2	932					932
Port Vieux	3.962	(7)				3.955
Hendaya	1.275	33			12	1.320
Duchatel	733	204			(12)	925
Minha Vida Minha Casa	0	108			22	130
María Lombillo		837				837
Total Coste	79.955	1.436	(1.908)	3.229	59	82.771
Deterioros						
Residencial Elite	(83)		83			0
Serban Voda	(1.083)	(7)		3		(1.087)
Parcelas Balito	(1.856)		83			(1.773)
Secretario Artilles	(91)		10			(81)
Suerte de la Cruz	(45)	(10)				(55)
Terreno San Agustín	(573)		10			(563)
El Molar	(2.891)	20				(2.871)
Hellín	(657)	(5)				(662)
Siete Palmas	(29)		2			(27)
Hendaya		(21)				(21)
terreno Tanger	(1.863)		440	(5)		(1.428)
Total Deterioros	(9.171)	(23)	628	(2)	0	(8.568)
Neto	70.784	1.413	(1.280)	3.227	59	74.203

El detalle del ejercicio 2015 el detalle es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS						2015
	2014	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Ajustes y trasposos	Salidas de Perimetro	
Area Renovables	212					(210)	2
La Puebla	74					(74)	0
Terreno Fama	126					(126)	0
Otros	12					(10)	2
Area Promoción	85.705	3.134	(2.923)	(1.700)	(5.689)		78.527
Residencial Elite	2.186		(18)				2.168
Siete Palmas	215						215
Secretario Artilles	311						311
Caideros	93						93
Serban Voda	5.610			(116)			5.494
Parcelas Balito	9.128						9.128
Terreno San Agustín	6.673						6.673
Suerte de la Cruz	213						213
El Molar	4.541						4.541
Hellín	1.131						1.131
Finca Majorera	1.103				(19)		1.084
Eurocan	369						369
Veiramar I	1.569			85	(1.654)		0
Veiramar II	3.339			182	(3.521)		0
Veiramar III	13.634			1.171	3		14.808
Solar Porchella	2.140			156	(1)		2.295
Club Meridional	12.262	1.949	(1.654)	(3.153)			9.404
Terreno Tamandaré	215			(53)			162
Astra	4.345		(1.251)	38			3.132
Terreno Tanger	5.906			169			6.075
Chiberta 1	800	16					816
Chiberta 2	1.321	15					1.336

Chiberta 3	2.169	8					2.177
Arbonne 2	927	5					932
Port Vieux	3.929	33					3.962
Hendaya	900	375					1.275
Duchatel		733					733
Apartamentos Invercasa I	676			(179)	(497)		0
Total Coste	85.917	3.134	(2.923)	(1.700)	(5.689)	(210)	78.529
Deterioros							
La Puebla	(49)					49	0
Residencial Elite	(86)		3				(83)
Serban Voda	(864)	(288)		69			(1.083)
Parcelas Balito	(1.796)	(60)					(1.856)
Secretario Artilles	(114)		23				(91)
Suerte de la Cruz	(45)						(45)
Terreno San Agustin	(699)		126				(573)
El Molar	(3.051)		160				(2.891)
Hellín	(582)	(75)					(657)
Siete Palmas	(26)	(3)					(29)
Terreno Fama	(9)					9	0
Hendaya	(178)		178				0
terreno Tánger	(869)		454	(22)			(437)
Total Deterioros	(8.368)	(426)	944	47	0	58	(7.745)
Neto	77.549	2.708	(1.979)	(1.653)	(5.689)	(152)	70.784

25.3) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta es la siguiente, en miles de euros:

	2016						Total
	Meridional Pyrennes	Metambiente Brasil	Monteillunum	Inmobiliaria Astra	Meridional Canarias	Invercasa Tres	
Promoción Inmobiliaria	230	248	826	23	11	109	1.447
Total	230	248	826	23	11	109	1.447

El resto de gastos relativos a los aprovisionamientos del ejercicio 2016 se corresponden con reversiones netas de las existencias por importe de 605 miles de euros ya explicado en el apartado anterior de variación de existencias (ver Nota 13).

En el ejercicio 2015, el detalle es el siguiente:

	2015					Total
	Meridional Pyrennes	Metambiente Brasil	Antiguo Hotel Europa	Inmobiliaria Astra	Metambiente Panamá	
Promoción Inmobiliaria	1.184	1.949		24		3.157
Otros			362		5	367
Total	1.184	1.949	362	24	5	3.524

El resto de gastos relativos a los aprovisionamientos del ejercicio 2015 se corresponden con reversiones netas de las existencias por importe de 518 miles de euros.

25.4) Otros ingresos de explotación

En el ejercicio 2016 y 2015 no existen otros ingresos de explotación.

25.5) Gastos de personal y plantilla media

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta es la

siguiente en miles de euros:

	2016	2015
Sueldos y salarios	757	654
Seguridad Social	172	145
Otros	5	10
Gastos de personal	934	809

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4		4	1	-	1
Personal Administrativo	16	21	37	19	21	40
Arquitectos e ingenieros	3		3	3	-	3
Comerciales	1	1	2	1	1	2
Personal Agrícola	1		1	1	-	1
Total	25	22	47	25	22	47

La distribución geográfica de los empleados es la siguiente:

	2016	2015
España	13	11
Francia	1	1
República Dominicana	25	22
Brasil	5	7
Panamá		2
Chile	3	4
Total	47	47

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

25.6) Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2016	2015
Servicios exteriores	2.709	2.145
Pérdidas, deterioros y variación provisiones operac. Comerciales	58	34
Otros gastos de gestión	33	310
Tributos	462	275
Total	3.263	2.764

25.7) Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente, en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2016	2015
Deterioro o pérdidas inmovilizado material	(17)	11
General Vives	(17)	11
Resultados por enajenación de inmovilizado	0	(3)
Pérdidas por vts de inmovilizado en Panamá		(3)
Total	(17)	8

25.8) Ajuste de valor razonable de inversiones inmobiliarias

Esta partida de la Cuenta de Resultados consolidada recoge el efecto neto de los ajustes por las variaciones experimentadas en el valor razonable de los inmuebles de inversión durante los ejercicios 2016 y 2015 (ver nota 9).

25.9) Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2016	2015
Dividendos	26	26
Intereses c/c	80	28
Otros	137	57
Total	243	111

Los ingresos financieros clasificados como “Otros” se corresponden con quitas que tanto de préstamos como de deudas con acreedores que ha conseguido el Grupo mediante daciones en pago o pagos con quitas, así como por intereses de créditos con empresas del Grupo.

25.10) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2016	2015
Intereses pólizas de crédito	134	28
Intereses créditos hipotecarios y promotores	818	829
Otros (avales, préstamos no bancarios, etc.)	167	316
Intereses empresas del Grupo	136	967
Total	1.255	2.140

El Grupo Montebalito, en el ejercicio 2015, capitalizó 322 miles de euros de costes por intereses correspondientes a intereses con empresas del Grupo. En el ejercicio 2016 el Grupo no ha capitalizado gasto financiero alguno.

25.11) Variación de valor razonable de los instrumentos financieros

En este apartado se incluye las variaciones de valor de las inversiones en renta variable en poder del Grupo (ver nota 15).

25.12) Diferencias de cambio

Las diferencias de cambio producidas en el ejercicio han sido de 1.427 miles de euros (-2.676 miles de euros del año anterior) provocado principalmente por la apreciación del Real Brasileño, peso chileno, peso dominicano y dólar frente al euro. La apreciación del Real Brasileño ha provocado unas ganancias de 1.812 miles de euros, la apreciación del peso chileno ha provocado unas pérdidas de 927 miles de euros, la apreciación del dólar ha provocado unas ganancias de 128 miles y la apreciación del peso dominicano ha provocado unas ganancias de 441 miles de euros.

En el año 2015 la devaluación del Real Brasileño provocó unas pérdidas de 3,5 millones de euros lo que ha lastrado la cuenta de resultados general del Grupo.

25.13) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.

En esta partida se incluyen los beneficios o pérdidas resultantes por la venta de cartera de renta variable. En el ejercicio 2016 el resultado ha sido de -57 miles de euros frente a los 14 miles de euros del año 2015.

NOTA 26. RESULTADO CONSOLIDADO

El Resultado Consolidado se obtiene partiendo de la agregación de resultados individuales y de subconsolidados atribuidos a la sociedad dominante más los ajustes de consolidación. Estas partidas se detallan a continuación, diferenciando entre las que consolidan por el método de integración global y las que consolidan por integración proporcional:

Sociedad	Miles de Euros	
	2016	2015
	Resultado atribuido a la dominante	Resultado atribuido a la dominante
Integración Global		
MONTEBALITO	(1.622)	(2.343)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(66)	83
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	(505)	750
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	(11)	(145)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	(14)	(18)
FOTOVOLTAICA FUERTEVENTURA, S.L.	0	(1)
MONTEBALITO ENERGIAS RENOVABLES.	0	(875)
PARQUE FOTOVOLTAICO PUEBLA DE MONTALBAN 8-15, S.L.	0	(6)
MONTEBALITO GERMAN FUND	4.660	1.285
TALIA 1 DEVELOPMENT	(5)	(9)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(42)	(487)
MONTEILLUNUM, S.A.	(19)	(121)
VILLABRAZARO SOLAR, S.L.	0	(9)
VILLABRAZARO SOLAR 1 A 50, S.L.	0	1.188
VASARI DESARROLLOS ENERGETICOS, S.L.	0	465
RENOVABLES FUTURA, S.L.	0	82
LA MOA SOLAR FOTOVOLTAICA	0	15
MONTE ERCHIE	0	(25)
PARQUE FOTOVOLTAICO TARACENA	0	808
MONTESEJO ITALIA	0	(5)
MONTESEJO ATELLA	0	(2)
MONTESEJO POGGIO	0	14
MONTESEJO PIANO	0	22
MONTESEJO CARDA	0	11
FAMA	0	(3)
MERIDIONAL SOLAR, S.L.	0	78
MS SOLAR CHILE	0	(14)
VEIRAMAR, S.A.	616	451
METAMBIENTE BRASIL, S.A.	974	(2.926)
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	(284)	1.243
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	(2)	379
CONSORCIO INMOBILIRIO DUMONT	(1)	0
INVERCASA UM	(208)	0
ANTIGUO HOTEL EUROPA	89	71
INVERCASA DOIS	5	(10)
INVERCASA TREIS	67	0
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	134	454
SAS MERIDIONAL PYRENNES	(252)	(141)
Total	3.514	259

Los principales ajustes al Resultado consolidado atribuido a la Sociedad Dominante realizados como consecuencia del proceso de consolidación se muestran a continuación:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado Agregado	7.205	674
Eliminación resultados transacciones internas	(7)	(491)
Deterioro créditos empresas del grupo	(319)	(1.505)
Deterioros activos no corrientes/existencias	(62)	(76)
Deterioros participaciones empresas del Grupo	(3.303)	1.657
Resultado Consolidado Atribuido a la Sociedad Dominante	3.514	259

a) **Transacciones internas.**

En los ejercicios 2016 y 2015 se corresponden con amortizaciones de los márgenes de años anteriores y eliminaciones de fondos de comercio.

b) **Deterioro participaciones y créditos empresas del Grupo.**

El detalle es el siguiente:

Sociedad que realiza el deterioro	Participación deteriorada	Importe (miles de euros)	
		2016	2015
MONTEBALITO, S.A.	MERIDIONAL EUROPA, S.L.	(327)	(2.398)
	MERIDIONAL CANARIAS	(560)	193
	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(1.242)	2.211
	INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS		(247)
	INVERCASA DOIS	(583)	637
	INVERCASA TRES	(436)	436
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(59)	(45)
MERIDIONAL CANARIAS, S.A.	MERIDIONAL EUROPA	(49)	(35)
MERIDIONAL CANARIAS, S.A.	AGRICOLA MAJORERA	(47)	47
MONTEBALITO ENERGIAS RENOVABLES, S.A.	MERIDIONAL SOLAR, S.L.		(48)
MONTEBALITO ENERGIAS RENOVABLES, S.A.	PARQUE FOTOVOLTAICO DE TARACENA		903
MONTE ERCHIE, S.L.	FAMA, S.R.L.		3
	TOTAL	(3.303)	1.657

Sociedad que realiza el deterioro	Crédito deteriorado	Importe (miles de euros)	
		2016	2015
MONTEBALITO, S.A.	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(310)	310
	MONTEILLUNUM	(181)	310
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	TALIA ONE, S.R.L.	30	(15)
	TALIA TWO, S.R.L.	350	165
MONTEBALITO ENERGÍAS RENOVABLES, S.L.	PARQUE FOTOVOLTAICO PUEBLA MONTALBAN 8-15, S.L.		6
	VILLABRAZARO SOLAR		(1.025)
	VASARI DESARROLLOS ENERGETICOS		(1.805)
	MONTERCHIE, S.L.		28
VILLABRAZARO SOLAR, S.L.	VILLABRAZARO SOLAR 1-50, S.L.		(375)
INMOBILIARIA ASTRA	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(11)	695
INVERCASA UM	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(51)	50
INVERCASA DOIS	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(84)	88
INVERCASA TRES	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(62)	63
	TOTAL	(319)	(1.505)

NOTA 27. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En los ejercicios 2016 y 2015 no ha habido combinaciones de negocios.

NOTA 28. OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Con fecha 23 de diciembre de 2015 Montebalito, S.A. cedió el 100% de las participaciones de su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. a su accionista mayoritario. Esta compraventa provocó la salida del perímetro de consolidación de las siguientes sociedades:

Empresa	País	% de participación	Actividad
Montebalito Energías Renovables, S.A.	España	100%	Renovables
Meridional Solar, S.L.	España	100%	Renovables
Parque Fotovoltaico Puebla de Montalban Mater, S.L.	España	100%	Renovables
Parque Fotovoltaico Puebla de Montalban 8-15, S.L.	España	100%	Renovables
Vasari Desarrollos Energéticos, S.L.	España	100%	Renovables
Villabrázaro Solar, S.L.	España	100%	Renovables
Villabrázaro Solar 1-50, S.L.	España	100%	Renovables
Montesejo Italia, S.L.	España	100%	Renovables
Montesejo Carda, S.L.	Italia	100%	Renovables
Montesejo Poggio, S.L.	Italia	100%	Renovables
Montesejo Piano, S.L.	Italia	100%	Renovables
Montesejo Atella, S.L.	Italia	100%	Renovables
Monte Erchie, S.L.	España	100%	Renovables
Fama, S.L.	Italia	100%	Renovables
Parque Fotovoltaica de Taracena, S.L.	España	100%	Renovables
MS Solar Chile, S.L.	Chile	100%	Renovables
Renovables Futura, S.L.	España	100%	Renovables
La Moa Solar Fotovoltaica, S.L.	España	100%	Renovables
Altos de Balito I, S.L.	España	100%	Renovables
Fotovoltaica de Fuerteventura, S.L.	España	100%	Renovables

La venta se realizó por importe de 6,5 millones de euros. Dicho importe proviene de la valoración realizada por experto independiente teniendo en consideración la probabilidad que se produzcan las contingencias que recaen sobre determinados parques, en concreto, de Taracena, Villabrázaro y La Carolina.

La venta al accionista mayoritario se realizó una vez que no hubo ofertas de adquisición de dicho Grupo motivada por la existencia de una gran incertidumbre por las contingencias existentes en los parques fotovoltaicos. Por ello, la existencia de contingencias jurídicas, que recaían y aún recaen sobre ciertos activos y, cuyo desenlace final sería conocido en el medio plazo, supone una incertidumbre respecto al volumen de ingresos, tanto presentes como futuros.

NOTA 29. NEGOCIOS CONJUNTOS

En los ejercicios 2016 y 2015 no existen negocios conjuntos.

NOTA 30. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**30.1) Saldos con partes vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas mantenidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes, expresados en miles de euros:

	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2016	2015	2016	2015
Saldos no comerciales				
Cartera Meridional, S.A.	10			
Gestión de Negocios Argos			208	
Pesquera del Estrecho		10		
Metambiente, S.A.	124		1.792	3.503
Inverland 1 y 2				9
MTBren	2.000	3.098		
Marina Elite		11		
Total Saldos no Comerciales	2.134	3.119	2.000	3.512

El crédito que se mantiene frente a la sociedad MTBren (antigua filial Montebalito Energías Renovables, S.A.) por importe de 2 millones de euros se ha formalizado a un vencimiento a tres años (hasta diciembre de 2018), un tipo de interés del 4% anual y mediante pagos de capital e intereses trimestrales.

La deuda que se mantiene con la sociedad Metambiente, S.A. por importe de 1,8 millones de euros se corresponde con el préstamo a largo plazo formalizado en 2015 con un plazo de amortización de 3 años, es decir, al finalizar el año 2018 y un tipo de interés de un 4% anual pagadero, tanto capital como intereses, a la finalización de dicho préstamo.

Por lo que respecta al préstamo con Gestión de Negocios Argos se formalizó el día 18 de mayo de 2016 por importe de 240 miles de euros con un plazo de amortización de tres años y un tipo de interés de un 3%.

A fecha de este documento los préstamos con Metambiente, S.A. y Gestión de Negocios Argos han sido cancelados anticipadamente mediante pago en efectivo.

Con fecha 26 de agosto de 2016 Metambiente, S.A. acordó con Invercasa Tres, la cesión de un saldo pendiente de cobro con un cliente en la venta de un inmueble en Brasil por importe de 274 miles de euros mediante pago en efectivo de 234 miles de euros.

30.2) Transacciones con partes vinculadas

(miles de euros)	2016			2015		
	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros	Alquileres (como arrendador)	Alquileres (como arrendatario)	Gastos financieros
Cartera Meridional, S.A.	60			61		1
MTBren, S.A.	30	106				
Marina Elite, S.L.	47			48	8	
Metambiente, S.A.			136			80
	137	106	136	109	8	80

Además de dichas operaciones se han realizado otras de mayor importancia entre Montebalito y las siguientes sociedades:

(miles de euros)	2016	2015		
	cesión de créditos (como cesionario)	Venta de participaciones (como cedente)	cesión de créditos (como cedente)	cesión de créditos (como cesionario)
Metambiente, S.A.		6.500	9.500	18.310
Gestión de Negocios Argos, S.A.	240			
Total	240	6.500	9.500	18.310

30.3 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

El importe de sueldos y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2016 y 2015 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2016	2015
Retribución	329	278
Total	329	278

Adicionalmente, a estas retribuciones el secretario del Consejo de Administración (no consejero) ha recibido la cantidad de 10 miles de euros en 2016 y 12 miles de euros en 2015.

Por otro lado, las retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2016 y 2015 a los miembros de los órganos de administración del resto de sociedades del Grupo ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2016	2015
Retribución fija	0	6
Total	0	6

Por tipología de consejeros, las retribuciones recibidas del Consejo de Administración de Montebalito se clasifican de la siguiente manera:

Tipo	Miles de Euros	
	2016	2015
Externos dominicales	175	143
Externos independientes	30	33
Ejecutivo	90	87
Otros externos	34	15
Total	329	278

El importe de sueldos, y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2016 y 2015 a la alta dirección de las sociedades del Grupo ascendieron a:

Concepto	Euros	
	2016	2015
Sueldos	75	69
Total	75	69

No existen saldos pendientes de pago con los administradores de la sociedad. En el ejercicio 2015 el importe de los saldos deudores mantenidos por el Grupo con sus administradores

ascendía a 3.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían avales, garantías, planes de pensiones ni otro tipo de retribuciones concedidas a los miembros del consejo de administración ni a la alta dirección, distintas de las ya mencionadas.

Durante el ejercicio 2016 el Grupo ha satisfecho , en su totalidad, la prima del seguro de responsabilidad civil de los Administradores (personas físicas) de la Sociedad Dominante, para daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, ascendiendo la cuantía de la prima a 6.900 euros.

Conflictos de interés de los miembros del Consejo de Administración.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el año 2016 no existen conflictos de interés.

NOTA 31. HONORARIOS POR SERVICIOS PRESTADOS POR LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales individuales y consolidadas de las distintas sociedades que componen el Grupo Montebalito, prestados, por el auditor, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 42 miles de euros (46,5 miles de euros en 2015).

No existen otros servicios distintos a los de auditoría que hayan prestado nuestros auditores.

NOTA 32. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo no tiene activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 33. EVALUACIÓN DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS QUE SIGUE EL GRUPO PARA GESTIONAR EL CAPITAL

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que a su vez está constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas y beneficios no distribuidos.

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 60% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto/Fondos propios. Actualmente, dicho ratio está en torno al 22% (22% en el año anterior). Respecto al ratio endeudamiento financiero/GAV (incluidas plusvalías no

reflejadas en Balance) es de un 15 % (15% del año anterior).

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

El Área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital trimestralmente, así como la ratio de Deuda neta sobre GAV.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Comité de Inversiones del Grupo, en el que participa entre otros el Director Financiero, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos, definidos en la nota 34, que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

NOTA 34. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS. EXPOSICIÓN AL RIESGO Y SU GESTIÓN

El Grupo Montebalito distingue dos tipos de riesgos financieros principales.

Riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Riesgo de mercado:

- 1.- Riesgo de tipos de interés: se refiere al impacto que pueda registrar la Cuenta de Resultados Consolidada en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
- 2.- Riesgos de inflación: se refiere al impacto que puede registrar la Cuenta de Resultados Consolidada en su epígrafe de ingresos por rentas como consecuencia de una variación de la tasa de inflación a la que están indexadas gran parte de esta línea de ingresos.

- 3.- Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en la Cuenta de Resultados Consolidada el fallido de las cuentas a cobrar.
- 4.- Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en la Cuenta de Resultados Consolidada las variaciones en el tipo de cambio.
- 5.- Riesgo volatilidad valores de negociación: se refiere al impacto que puede tener en la Cuenta de Resultados Consolidada las variaciones de valor de las inversiones en renta variable.

Riesgo de liquidez:

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés.

Las variaciones de tipo de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devenguen un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del precio del dinero se gestiona mediante la contratación de instrumentos financieros derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

El Grupo Montebalito ha utilizado operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés era alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante contratación de derivados que mitiguen la fluctuación de los tipos de interés. En la nota 21 se desglosan los contratos de cobertura de tipos de interés del Grupo.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2016 y 2015 diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

	2016	2016
A tipo de interés fijo o protegido		6.582
A tipo de interés variable	9.572	5.512
Endeudamiento	9.572	12.094
% tipo fijo/deuda	0%	54,42%

Actualmente, el Grupo no tiene contratados coberturas de tipos de interés.

Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos de la sociedad. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.

Mercados altamente competitivos:

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro:

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios de la sociedad.

Los beneficios netos por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 1.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2016 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 13.648 miles de euros.

Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales. El Grupo no tiene activados activos

por impuestos diferidos correspondientes a pérdidas fiscales pendientes de compensar.

Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2016 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las misma, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

Riesgo de tipo de cambio

Las inversiones realizadas en Rumania y en los países de Sudamérica y América Central donde se han adquirido participaciones tras la ampliación de capital, han tenido como consecuencia unas pérdidas netas de tipo de cambio de 2,7 millones de euros al no estar cubierto sobre este tipo de variaciones.

Riesgo volatilidad valores de negociación

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

Riesgos propios del emisor

Riesgos asociados a litigios:

Montebalito y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo.

Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios de la Sociedad por las posibles sanciones asociadas a dicho

incumplimiento.

Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan puede tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2016-2020:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.

Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2016 ha sido de 287 miles de euros.

Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.

Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2016, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 775 miles de euros en 5 años y un aumento de los activos por derechos de uso por el mismo importe.

NOTA 35. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 24 de febrero 2016 se constituyeron las sociedades Residencial Lombillo, S.L. y Residencial Antioquía, S.L. cuyas escrituras de constitución fueron registradas el día 8 de marzo de 2017 y 13 de marzo de 2017 respectivamente. El objeto social principal de dichas sociedades es la promoción inmobiliaria y sus respectivos domicilios sociales se encuentran en Madrid (España). Dichas sociedades están participadas directamente por Montebalito, S.A. con una participación del 100% del capital social.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

1.- SITUACION DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Montebalito, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en 2 líneas de negocios una vez se ha procedido a la venta de la línea de negocios de renovables:

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Desarrollada a través de activos propios de la sociedad como a través de participaciones en sociedades dependientes.

Esta actividad patrimonial se desarrolla en España con activos ubicados en Mogán (Canarias), en Alemania con activos ubicados en Berlín, en República Dominicana con activos ubicados en Santo Domingo y en Brasil con activos ubicados en Tamandaré (Pernambuco).

b) **ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO:** Se desarrolla bien directamente por Montebalito, S.A., o a través de sociedades participadas.

Esta actividad inmobiliaria se desarrolla en España, Francia, Rumanía, Brasil, República Dominicana, Chile y Marruecos. Dentro de España, la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid
- 2) Hellín (Albacete)
- 3) Mogán, Las Palmas, Telde y San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) de Montebalito, S.A.

La sociedad Montebalito, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y entre sus accionistas significativos se encuentra José Alberto Barreras con una participación del 83,37%.

La descripción de la estructura Organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 6 consejeros, y teniendo el asesoramiento de la Comisión ejecutiva, el Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

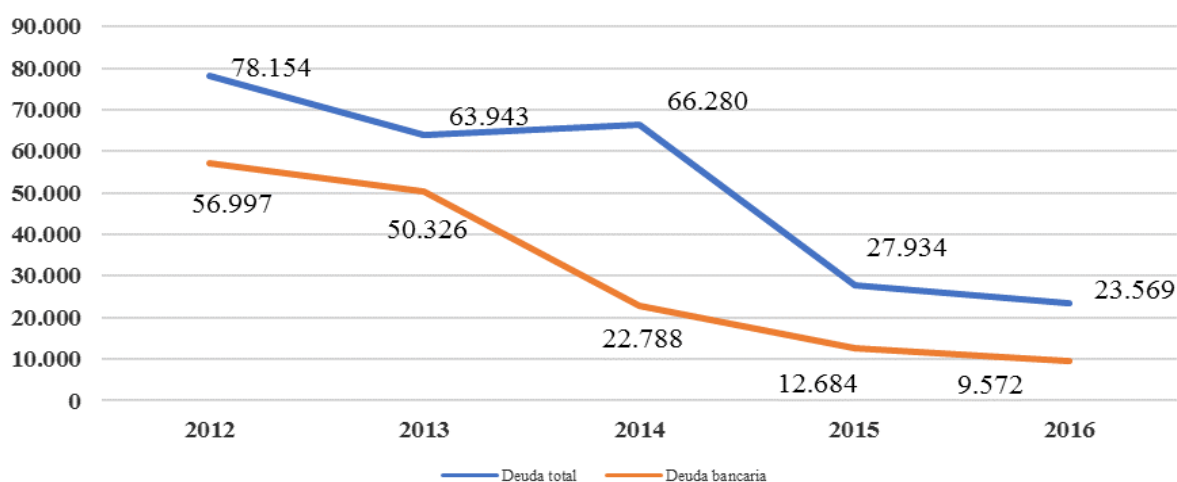
La gestión diaria de los negocios se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y de una Delegación de zona en cada una de las zonas geográficas donde el Grupo tiene presencia.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

En los últimos años, el Grupo Montebalito ha procedido a un proceso de reorganización interna de su negocio y a una importante reestructuración de su deuda.

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo Montebalito ha reducido su financiación un 70% en los últimos 5 años, manteniendo a cierre del año 2016 un pasivo total de 23 millones de euros equivalentes al 16% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 10 millones de euros.

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito



En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de un terreno urbano para el desarrollo y promoción de varias viviendas de lujo en la zona de Arturo Soria. Se espera que el año 2017 sea un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que pueden redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

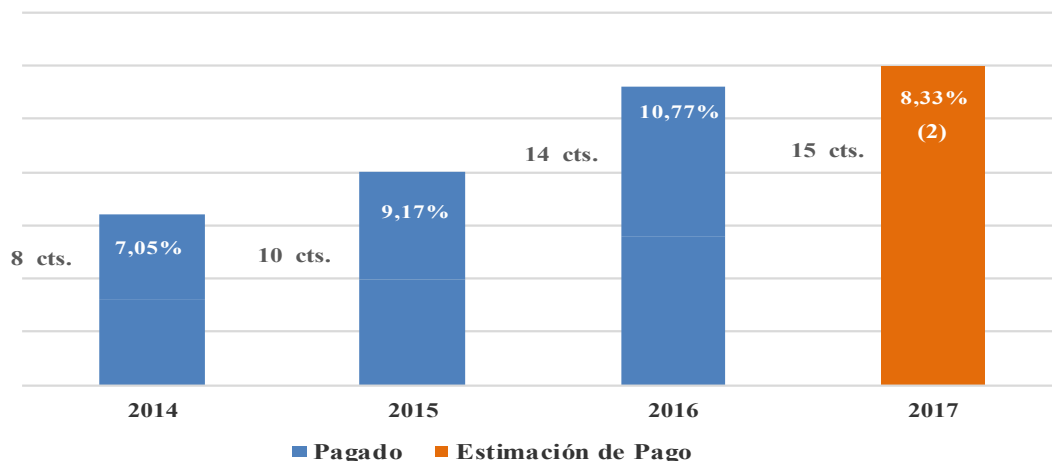
En el año 2016 se ha producido un incremento de los ingresos brutos por ventas de activos de un 6,24% con respecto al mismo periodo del año anterior motivado principalmente por la venta de inmuebles en renta en Berlín y Canarias, así como la venta de viviendas en promoción en Chile, Canarias y Brasil en Canarias.

Un dato positivo es la reactivación de las ventas en la zona de Biarrtiz en la que se espera, para el año 2017, realizar varias ventas. A fecha de formulación de estas cuentas, se han formalizado dos ventas de inmuebles por un importe global de 2.120 miles de euros,

correspondiente a Duchatel y Arbonne.

Por lo que respecta a la retribución al accionista, Montebalito, S.A., en su interés por cumplir con los acuerdos aprobados en su Junta General sobre la devolución de la prima de emisión, ha abonado a sus accionistas la cantidad de 14 céntimos por acción en el año 2016 cancelando así la deuda que mantenía la sociedad por este concepto. Esta política de repago al accionista hace que Montebalito, S.A. sea una de las empresas cotizadas más rentables referenciado a su valor de cotización.

Distribución al accionista/ Cotización acción (%) (1)



(1) Se toma como valor de cotización el de principio de cada año

(2) Aprobado por el Consejo de Administración y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas

En relación a la evolución de la acción de Montebalito, S.A., en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 240% desde el año 2013 y de un 50% en el último año.

EVOLUCION COTIZACIÓN MTB



A nivel consolidado las principales magnitudes y su evolución en miles de euros han sido las siguientes:

	2016	2015	% Variación
INGRESOS	18.231	17.958	1,52%
Alquileres	1.564	1.775	(11,89%)
Ventas de activos	13.435	11.282	19,08%
Ventas de promociones	2.711	4.405	(38,46%)
Otros	521	496	5,04%
MARGEN BRUTO	2.956	4.234	(30,18%)
Alquileres	1.564	1.774	(11,84%)
Ventas de activos	69	482	(85,68%)
Ventas de promociones	802	1.482	(45,88%)
Otros	521	496	5,04%
GASTOS GENERALES	(4.152)	(3.964)	4,74%
Área de Promoción	(1.550)	(1.517)	2,15%
Área de Patrimonio	(862)	(716)	20,46%
Otros	(1.740)	(1.731)	0,52%
OTROS RESULTADOS	(308)	114	(370,18%)
Área de Promoción	(177)	111	(259,46%)
Área de Patrimonio	14	131	(89,31%)
Otros	(145)	(128)	13,28%
EBITDA	(1.504)	384	(491,67%)
Área de Promoción	(925)	76	(1.324,04%)
Área de Patrimonio	785	1.671	(53,03%)
Otros	(1.364)	(1.363)	0,07%
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	(91)	(90)	1,11%
Área de Promoción	(16)	(19)	(15,79%)
Área de Patrimonio	(13)	(11)	
Otros	(62)	(60)	3,33%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	(1.596)	294	(642,86%)
Área de Promoción	(941)	57	(1.763,44%)
Área de Patrimonio	772	1.660	(53,51%)
Otros	(1.427)	(1.424)	0,21%
RESULTADO VALORACION INMUEBLES DE INVERSIÓN Y OTROS ACTIVOS	6.047	3.024	99,97%
Área de Promoción	394	518	(23,94%)
Área de Patrimonio	5.653	2.495	126,57%
Otros		11	
RESULTADO FINANCIERO NETO	233	(4.747)	(104,91%)
Área de Promoción	(90)	(2.889)	(96,88%)
Área de Patrimonio	767	(1.898)	(140,41%)
Otros	(444)	40	(1.210,00%)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	4.684	(1.430)	(427,55%)
Área de Promoción	(637)	(2.314)	(72,48%)
Área de Patrimonio	7.192	2.257	218,59%
Otros	(1.871)	(1.373)	36,27%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	(1.170)	(293)	299,32%
Área de Promoción	(34)	(313)	(89,14%)
Área de Patrimonio	(509)	163	(411,79%)
Otros	(627)	(143)	337,70%
RESULTADO ACTIVIDADES CONTINUADAS	3.514	(1.722)	(304,07%)
Área de Promoción	(671)	(2.627)	(74,46%)
Área de Patrimonio	6.683	2.918	129,05%
Otros	(2.498)	(2.012)	24,14%
RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS	0	1.981	(100,00%)
Área de Renovables	0	1.981	(100,00%)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.514	259	1.256,76%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de ingresos

La cifra de ingresos ha aumentado un 1,52% motivado por un aumento de los ingresos por ventas de patrimonio en renta en un 19,08% pasando de 11.282 miles de euros a 13.435 miles de euros.

Por lo que respecta a los ingresos del área de promoción, estos se han reducido un 38,46% por un estancamiento en las ventas de las promociones de Chile y Brasil. Montebalito, S.A. mantiene una política de ventas bajo la perspectiva de recuperación de precios y de la propia actividad de venta que se espera se consolidará próximamente, con lo que aquellos productos que tienen recorrido al alza en precios y márgenes para el Grupo, se les ha aplicado una política más restrictiva.

Los ingresos por arrendamientos se han reducido un 11,89% motivado por las ventas de patrimonio en el año anterior (Shildhorn y Gusromares).

Margen Bruto

El margen bruto ha disminuido en un 30,18% debido a que parte del beneficio de la venta de Dessauer registrado en 2016, se contabilizó como resultado por valoración de inmuebles de inversión. De no haber sido así, el margen bruto hubiera aumentado en un 65%.

Gastos Generales

Los gastos generales han aumentado un 4,74%. Este aumento ha venido como consecuencia de los tributos pagados en Marruecos por el terreno ubicado en Tánger al perder la exención del mismo por no haber realizado promoción alguna en el periodo estimado. Si aislamos este efecto, los gastos disminuyeron un 3%.

Resultado por valoración de inmuebles de inversión y otros activos

Esta partida ha aumentado en un 100%. La explicación ha sido una disminución de las tasas de descuento utilizadas en la valoración de los inmuebles de inversión.

EBITDA y Beneficio neto de explotación.

La evolución de las partidas anteriores supone una reducción del EBITDA de un 491,67% y un aumento del Beneficio neto de explotación de un 35%.

Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha mejorado en un 2.137,34% y la razón principal ha sido una mejora sustancial de los tipos de cambio de las monedas de aquellos países en los que opera Grupo Montebalito, principalmente del real Brasileño en las que el Grupo ha obtenido unas diferencias de cambio positivas de 1.811 miles de euros.

Resultado neto atribuible

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido positivo de 3.514 miles de euros frente a los 259 influenciado por los beneficios obtenidos en patrimonio.

Datos patrimoniales y de cartera de promoción

La evolución de los datos patrimoniales correspondientes a inmuebles de inversión, en explotación, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2016	2015	2016	2015
Alemania	9.891	17.806	2.565	6.992
España	2.886	3.071	671	740
República Dominicana	12.331	12.022	6.757	6.757
Brasil	1.070	822	491	491
Total	26.178	33.721	10.484	14.980

Tipología	% sobre superficie	
	2016	2015
Viviendas	83,04%	59,77%
Oficinas	2,35%	29,55%
Locales comerciales	3,53%	2,46%
Turístico	11,08%	8,22%
Total	100,00%	100,00%

	2016	2015	% var 16-15
PATRIMONIO EN RENTA			
Residencial			
<i>Metros cuadrados</i>	9.302	9.322	(0,21%)
<i>Nº de unidades</i>	56	88	(36,36%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	22.223	20.359	9,16%
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	797	784	1,66%
Oficinas			
<i>Metros cuadrados</i>		4.447	(100,00%)
<i>Nº de unidades</i>		17	(100,00%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>		9.469	(100,00%)
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	648	922	(29,72%)
Turístico			
<i>Metros cuadrados</i>	1.162	1.230	(5,53%)
<i>Nº de unidades</i>	11	12	(8,33%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	3.956	3.893	1,62%
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	102	68	50,00%
Total			
<i>Metros cuadrados</i>	10.464	14.999	(30,24%)
<i>Nº de unidades</i>	67	117	(42,74%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	26.179	33.721	(22,37%)
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	1.547	1.774	(12,80%)
<i>Ventas de Patrimonio</i>	13.435	11.282	18,29%

	2016	2015	% var 16-15
OTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS (DE USO PROPIO)			
Hotelero			
<i>Metros cuadrados</i>	2.250	2.250	
<i>Nº de habitaciones</i>	52	52	0,00%
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	2.870	3.041	(5,62%)
<i>Ingresos por pernoctación (miles de euros)</i>	520	496	4,84%
Oficinas			
<i>Metros cuadrados</i>	211	211	0,00%
<i>Nº de unidades</i>	2	2	0,00%

Valoración de los activos gestionados (miles de euros)

403

384

4,95%

Área de promoción

País	Terrenos												Total	
	Residencial		Comercial		Industrial		oficinas		Hotelero		Rústico		M ²	%
España	53.875	91,23%	16.733	100,00%	76.256	100,00%			4.503	4,96%	26.357	100,00%	177.724	65,02%
Rumanía		0,00%					4.180	100,00%					4.180	1,53%
Brasil	360	0,61%							86.264	95,04%			86.624	31,69%
República Dominicana		0,00%											0	0,00%
Marruecos	4.817	8,16%											4.817	1,76%
Total	59.052	100,00%	16.733	100,00%	76.256	100,00%	4.180	100,00%	90.767	100,00%	26.357	100,00%	273.345	100,00%

País	Inmuebles terminados												Total	
	Residencial		Comercial		Industrial		oficinas		Hotelero		Rústico		M ²	%
España	2.342	2,81%	243	1,45%		0,00%				0,00%		0,00%	2.585	0,87%
Rumanía		0,00%						0,00%					0	0,00%
Brasil	4.359	5,22%								0,00%			4.359	1,46%
República Dominicana	1.705	2,04%											1.705	0,57%
Francia	1.809	2,17%											1.809	0,61%
Total	10.215	12,24%	243	1,45%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	10.458	3,51%

País	Residencial				Total			
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
Brasil			3.098	11,27%	3.098	11,27%		
República Dominicana			24.400	88,73%	24.400	88,73%		
Total			27.498	11,27%	27.498	100,00%		

	2016	2015	% var 16-15
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN			
Promoción Residencial			
Preventas del periodo (unidades)	1	0	
Escrituras del periodo (unidades)	10	22	(54,55%)
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	126	136	(7,35%)
Cartera de preventas a fecha (unidades)	1	6	(83,33%)
Valoración cartera residencial (miles de euros)	29.992	26.920	11,41%
Metros cuadrados gestionados	10.458	11.140	(6,12%)
Cartera de suelo			
Metros cuadrados	273.345	272.589	0,28%
- Urbano y en planeamiento	59.052	58.296	1,30%
- Industrial	76.256	76.256	0,00%
- Oficinas	4.180	4.180	0,00%
- Comercial	16.733	16.733	0,00%
- Hotelero	90.767	90.767	0,00%
- Rústico	26.357	26.357	0,00%
Valoración cartera de suelo (en miles de euros)	32.748	31.078	5,37%
Derechos sobre suelo (euros)		0	
Cartera de obra en curso			
Metros cuadrados	27.498	28.116	(2,20%)
- Residencial	27.498	28.116	(2,20%)
Valoración cartera obra en curso	20.137	20.854	(3,44%)

Situación financiera

El endeudamiento financiero neto bancario con los intereses devengados a cierre de 2016 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2016	2015
Préstamos área patrimonio	4.645	7.139
Préstamos área promoción	4.927	4.920
Otras deudas financieras	4.205	35
Tesorería y equivalentes	(13.648)	(4.035)
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO	129	8.059

Valoración Patrimonial

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016
Loan to value		22,30%		8,24%		62,76%	16,76%
GAV	40.506	28,80%	88.612	63,01%	11.524	8,19%	140.643
NAV	31.474	26,88%	81.308	69,45%	4.291	3,67%	117.074
NNAV	31.474	27,52%	78.937	69,03%	3.946	3,45%	114.356
NAV/acción	1,05	26,88%	2,71	69,45%	0,14	3,67%	3,90
NNAV/acción	1,05	27,52%	2,63	69,03%	0,13	3,45%	3,81

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015
Loan to value		27,46%		10,15%		65,77%	20,80%
GAV	40.069	29,83%	81.020	60,32%	13.239	9,86%	134.328
NAV	29.068	27,32%	72.794	68,42%	4.532	4,26%	106.394
NNAV	29.077	28,16%	70.103	67,89%	4.081	3,95%	103.261
NAV/acción	0,97	27,32%	2,43	68,42%	0,15	4,26%	3,55
NNAV/acción	0,97	28,16%	2,34	67,89%	0,14	3,95%	3,44

3.- RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE

Entre las distintas sociedades del Grupo, las que tienen personal son las siguientes:

	Plantilla
Montebalito, S.A.	13
Inmobiliaria Astra, S.A.	3
Antiguo Hotel Europa, S.A.	22
Veiramar, S.A.	3
Metambiente Brasil, S.A.	5
SARL Meridional Pyrenees	1
Total	47

El Grupo no tiene activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

4.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros corrientes y los recursos financieros que dispone o puede disponer la entidad para poder atender los vencimientos de los distintos préstamos son los siguientes:

Entidad	Vencimiento				
	1-3 meses	3-6 meses	6 meses - 1 años	Más de 1 año	Total
Financiación Patrimonio	762	46	93		901
DEUTSCHE BANK	46	46	93		185
LOPE DE HARO	716				716
Financiación otras actividades	2.664	0	0	2.263	4.927
PIRINEOS INVESTMENT	2.345				2.345
HSBC	319				319
CREDIT AGRICOLE				2.263	2.263
Total	3.426	46	93	2.263	5.828

a) Los préstamos con la entidad financiera Deutsche Bank se satisfacen con las rentas generadas por los inmuebles que sirven como garantía.

b) La deuda con la entidad financiera Lope de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 9 de abril de 2017. A fecha de este documento, dicha línea de crédito se va a refinanciar por un año más. La misma se amortizará con las rentas generadas por alquiler o por la venta de aquellos que sirve como garantía.

c) En el caso de la deuda con Pirineos Investment (préstamo cedido por Caixabank), la misma se considera vencida al haberse cumplido el plazo inicialmente pactado para su devolución que finalizó en junio de 2016. Se está en conversaciones con la entidad para poder refinanciar la deuda. En cualquier caso, si llegado el vencimiento del préstamo, no se hubiera satisfecho la deuda, la entidad financiera se compromete a adquirir los inmuebles objeto de garantía por el precio a determinar, condonando la diferencia entre el precio de venta y la deuda pendiente según acuerdo con la anterior entidad acreedora del año 2015.

d) Por lo que respecta a la deuda con la entidad HSBC, la misma se ha cancelado con fondos propios.

e) En el caso del préstamo de la entidad Credit Agricole el mismo se amortiza con el 90% del importe de la venta de los activos que sirven como garantía. El plazo para la cancelación de dicho préstamo es 30 de mayo de 2018. En la estimación de pagos del préstamo se estima la venta de un inmueble para el año 2017.

Los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar otros pasivos financieros corrientes y los recursos financieros que dispone o puede disponer la entidad para poder atender los vencimientos de los distintos préstamos son los siguientes:

Entidad	Vencimiento			Total
	1-3 meses	3-6 meses	6 meses - 1 año	
Fianzas recibidas c/p y otras			88	88
Préstamos empresas no financieras		4		4
Derivados	29	29	57	114
TOTAL	29	33	145	206

El resto de pasivos se cancelarían con excedentes de tesorería.

5.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta Montebalito, S.A. y junto con las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil, los asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios. Cualquiera de

estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de MONTEBALITO, S.A o del Grupo. El orden en el que se describen estos factores de riesgo no pretende indicar la probabilidad de que ocurran o la magnitud de sus efectos potenciales.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo Montebalito podría estar expuesto en el futuro. Con el transcurso del tiempo podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no pueden ser identificados actualmente o pueden ser considerados en el futuro significativos, y que podrían tener un efecto adverso para el negocio, los resultados o la situación financiera de MONTEBALITO, S.A. En este caso, el valor de las acciones de MONTEBALITO, S.A podría reducirse y un inversor podría perder, de forma parcial e incluso total, su inversión.

1.FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL SECTOR

1.- Mercados altamente competitivos:

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

2.- Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

3.- Subida de los tipos de interés:

Un aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, una reducción de la demanda y una reducción de los resultados de las empresas.

A fecha 31 de diciembre de 2016, un aumento de los tipos de interés asociados a los préstamos formalizados por el grupo de un 1% provocaría una disminución de los Fondos Propios y de la cuenta de resultados de 95.000 euros. Una disminución de los tipos de interés de un 1% provocaría un aumento de los Fondos Propios del Grupo y de la Cuenta de Resultados de 92.000 euros.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2016 y 2015 diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

	2016	2016
A tipo de interés fijo o protegido		6.582
A tipo de interés variable	9.572	5.512
Endeudamiento	9.572	12.094
% tipo fijo/deuda	0%	54,42%

Actualmente, el Grupo no tiene contratados coberturas de tipos de interés.

4.- Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Grupo.

5.- Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro:

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios del Grupo.

Los beneficios netos por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 1.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

6.- Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos del Grupo. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.

7.- Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2016 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las mismas, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

8.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería del Grupo y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

9.- Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada

Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2016 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 13.647 miles de euros.

10.- Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

11.- Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

12.- Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales.

2.FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL EMISOR

1.- Riesgos asociados a litigios:

Montebalito, S.A. y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

2.- Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo.

3.- Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios del Grupo por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

4.- Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan puede tener consecuencias en los costes

posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

5.- Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

6.- Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

7.- Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2017-2021:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.

8.- Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

9.- Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

10.- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2016 ha sido de 23 miles de euros.

11.- Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.

Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2016, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 775 miles de euros en 5 años y un aumento de los activos por derechos de uso por el mismo importe.

3.FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS

1.- Volatilidad de la cotización.

Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicación negativa, los cambios en las recomendaciones de los análisis bursátiles sobre la Sociedad o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que opera la Sociedad, podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad.

2.- Valor de reducida capitalización bursátil

Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva.

3.- Riesgos derivados de la venta posterior de las Acciones Nuevas

La venta de un número relevante de Acciones Nuevas de la Compañía podría afectar negativamente la cotización de las acciones.

4.- Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

La inestabilidad del sector inmobiliario en los últimos años podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.

5.- Riesgo de falta de difusión

El Grupo Montebalito tiene un free float de un 16,63%.

6.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 24 de febrero 2016 se constituyeron las sociedades Residencial Lombillo, S.L. y Residencial Antioquía, S.L. cuyas escrituras de constitución fueron registradas el día 8 de marzo de 2017 y 13 de marzo de 2017 respectivamente. El objeto social principal de dichas sociedades es la promoción inmobiliaria y sus respectivos domicilios sociales se encuentran en Madrid (España). Dichas sociedades están participadas directamente por Montebalito, S.A. con una participación del 100% del capital social.

7.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DEL GRUPO

El mercado inmobiliario español está consolidando su ciclo de recuperación en el segmento residencial y en clara fase alcista en el segmento comercial.

La demanda residencial continuará creciendo impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Los procesos de reorganización de activos inmobiliarios unido al saneamiento y renegociación de la deuda llevados a cabo durante los ejercicios 2015 y 2016, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el balance al 31 de diciembre de 2016 el pasivo del grupo ha quedado en un 16% del valor de mercado de sus activos, uno de los ratios más bajos comparado con otras empresas del sector.

Así pues, aprovechando las nuevas perspectivas del mercado para los ejercicios 2016 y 2017 el Grupo Montebalito pretende afianzarse en el mercado nacional con nuevas inversiones para el desarrollo de suelo. Para su financiación, el Grupo realizará desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos. Adicionalmente se están explorando otras vías de financiación que faciliten la entrada en diferentes operaciones inmobiliarias que ayuden al crecimiento del grupo y, por consiguiente, permita incrementar la rentabilidad al accionista.

8.- ACTIVIDADES DE I+D+I

El Grupo Montebalito no ha realizado actividades relacionadas con I+D+I.

9.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Valor	Euros							
	Saldo 2015		Entradas		Salidas		Saldo 2016	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	620.000	1.618	110.000	134	(730.000)	(1.752)	0	0

A cierre del ejercicio no existen acciones en autocartera tras la dación en pago de la devolución de prima de emisión del día 19 de septiembre de 2016 por 11 céntimos por acción mediante la entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece). El resto de acciones propias se vendieron a mercado.

La pérdida producida por la venta de dichas acciones ha sido de 709 miles de euros y se ha registrado contra patrimonio.

A 31 de diciembre de 2015 las acciones de Montebalito, S.A. cotizaban a 1,29 euros lo que suponía un valor de mercado de 800 miles de euros. En dicho ejercicio, no se produjeron ventas de acciones propias.

10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2016 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2015	1,29
Cotización a cierre de ejercicio 2016	1,65
Variación Cotización	27,91%
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	49.500
Cotización máxima del periodo	1,78
Cotización mínima del periodo	1,12
Efectivo medio diario negociado	33.553
Volumen Medio diario contratación (acciones)	25.249

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el ejercicio 2007 se autorizó la distribución con cargo a prima de emisión de la cantidad de 0,60 euros por acción. La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2012 aprobó la ampliación de la fecha límite para la devolución, estableciendo como nueva fecha límite el 31 de diciembre de 2016, lo que se ratificó por la Junta General Ordinaria celebrada el día 20 de junio de 2013. La Junta General celebrada el día 11 de junio de 2016 acordó prorrogar dicho plazo máximo hasta el día 31 de diciembre de 2017.

En el ejercicio 2015, la Sociedad ya había devuelto prima de emisión a sus accionistas por importe de 18 céntimos de euros por acción quedando pendiente de devolución la cantidad de 14 céntimos por acción, cantidad que se devolvió en el ejercicio 2016.

11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 57 días.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Montebalito, S.A. y Sociedades Dependientes** formula las Cuentas Anuales Consolidadas, Informe de Gestión Consolidado e Informe Anual de Gobierno Corporativo (Anexo I) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 111.

Madrid, 30 de marzo de 2017
El Consejo de Administración

D. José Alberto Barreras Barreras
(En representación de Metambiente, S.A.)
Presidente

Dña. Anabel Barreras Ruano
(En representación de TAM Inversiones
Mirasierra, S.L.)
Consejero

D. Francisco Guijarro Zubizarreta
Consejero

D. José Luis Rodríguez Rodríguez
Consejero

D. Pablo Alonso Jiménez
Consejero

D. German Rovira Murillo
Consejero

MONTEBALITO, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Montebalito, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad MONTEBALITO, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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 MONTEBALITO, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

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 MONTEBALITO, S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de Énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 1, 3, 6, 7 y 9.3. de la memoria adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades participadas se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales adjuntas y en la elaboración del plan de negocio de la Sociedad, los Administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia, deberá ser tenida en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PKF ATTEST


Javier Carretero

26 de abril de 2017

ACTIVO (euros)	Notas a la memoria	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		119.387.068,18	115.490.795,60
Inmovilizado intangible	(Nota 4)	2.453,76	1.557,25
Investigación y desarrollo			
Concesiones			
Patentes, licencias, marcas y similares			
Fondo de comercio			
Aplicaciones informáticas		2.453,76	1.557,25
Otro inmovilizado intangible			
Inmovilizado material	(Nota 5)	30.157,56	39.600,49
Terrenos y construcciones		242,47	661,47
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		29.915,09	38.939,02
Inmovilizado en curso y anticipos			
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	2.679.186,87	3.024.119,63
Terrenos		921.058,31	1.066.409,99
Construcciones		1.758.128,56	1.957.709,64
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		114.541.888,55	109.827.002,39
Instrumentos de patrimonio	(Nota 9.3)	89.350.322,89	86.201.389,33
Créditos a empresas del grupo	(Notas 24 y 9)	25.191.565,66	23.625.613,06
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros			
Inversiones financieras a largo plazo		60.000,00	60.000,00
Instrumentos de patrimonio			
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros	(Nota 9.1)	60.000,00	60.000,00
Activos por Impuesto diferido	(Nota 12)	2.073.381,44	2.538.515,84
Deudas comerciales no corrientes			
ACTIVO CORRIENTE		15.494.773,37	14.846.877,17
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	(Nota 7)	7.891.343,78	7.792.165,78
Comerciales			
Terrenos y solares	(Nota 7)	7.891.343,78	7.792.165,78
Productos en curso y semiterminados			
Productos terminados			
Subproductos, residuos y materiales recuperados.			
Anticipos a proveedores			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		192.894,60	1.034.041,13
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.			
Clientes empresas del grupo y asociadas	(Nota 10)		235,71
Deudores varios	(Nota 10)	32.252,33	27.522,47
Personal			
Activos por impuesto corriente	(Nota 12)	57.008,23	57.376,98
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 12)	103.634,04	948.905,97
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 9,1)	5.808.338,64	4.995.050,82
Instrumentos de patrimonio			
Créditos a empresas del grupo	(Nota 24)	1.343.626,68	1.000.000,00
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros	(Nota 24)	4.464.711,96	3.995.050,82
Inversiones financieras a corto plazo		7.025,00	911.600,00
Otros instrumentos de patrimonio	(Nota 9.1)		911.600,00
Créditos a empresas			
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros	(Nota 9.1)	7.025,00	
Periodificaciones a corto plazo		80.999,42	50.939,91
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 9.1)	1.514.171,93	63.079,53
Tesorería		1.514.171,93	63.079,53
Otros activos líquidos equivalentes			
TOTAL ACTIVO		134.881.841,55	130.337.672,77

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)	Notas a la Memoria	2016	2015
PATRIMONIO NETO		87.463.217,88	85.148.094,92
Fondos propios		87.463.217,88	85.148.094,92
Capital	(Nota 9.5)	30.000.000,00	30.000.000,00
Capital escriturado		30.000.000,00	30.000.000,00
Capital no exigido			
Prima de emisión	(Nota 9.5)	85.675.514,70	85.658.304,70
Reservas	(Nota 9.5)	8.551.296,00	9.260.434,97
Legal y estatutarias		2.968.112,99	2.968.112,99
Otras Reservas		5.583.183,01	6.292.321,98
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(Nota 9.5)		(1.618.454,74)
Resultados de ejercicios anteriores	(Nota 9.5)	(38.152.190,01)	(36.739.136,40)
Remanente			
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(Nota 9.5)	(38.152.190,01)	(36.739.136,40)
Otras aportaciones de socios			
Resultado del ejercicio	(Nota 14)	1.388.597,19	(1.413.053,61)
(Dividendo a cuenta)			
Otros instrumentos de patrimonio neto			
Ajustes por cambios de valor			
Activos financieros disponibles para la venta			
Operaciones de cobertura			
Otros			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
PASIVO NO CORRIENTE		13.668.430,35	10.964.162,09
Provisiones a largo plazo			
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
Actuaciones medioambientales			
Provisiones por reestructuración			
Otras provisiones			
Deudas a largo plazo		4.000.000,00	
Obligaciones y otros valores negociables			
Deudas con entidades de crédito			
Acreedores por arrendamiento financiero			
Derivados	(Nota 9.2)		
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2)	4.000.000,00	
Deudas con características especiales a largo plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Notas 24 y 9.2)	9.354.339,25	10.650.070,99
Pasivos por impuesto diferido	(Nota 12)	314.091,10	314.091,10
Periodificaciones a largo plazo			
Acreedores comerciales no corrientes			
PASIVO CORRIENTE		33.750.193,32	34.225.415,76
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
Provisiones a corto plazo		1.501,90	90.219,69
Deudas a corto plazo	Nota 15	16.500,00	4.579.048,87
Obligaciones y otros valores negociables			
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2)		35.054,35
Acreedores por arrendamiento financiero			
Derivados			
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2)	16.500,00	4.543.994,52
Deudas con características especiales a corto plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 24)	33.551.458,68	29.306.558,95
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		180.732,74	249.588,25
Proveedores			
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(Nota 10)		(67,07)
Acreedores varios	(Nota 10)	109.130,95	174.674,47
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(Nota 10)	6.399,32	315,00
Pasivo por impuesto corriente			
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 12)	65.202,47	74.665,85
Anticipos de clientes			
Periodificaciones a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		134.881.841,55	130.337.672,77

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A MONTEBALITO	Nota de la memoria	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		149.766,43	152.900,00
a) Ventas.		13.250,95	
b) Prestaciones de servicios.	(Nota 14)	136.515,48	152.900,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(Nota 15)		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos.		99.178,00	49.076,95
a) Consumo de mercaderías.			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.			
c) Trabajos realizados por otras empresas.			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(Notas 14 y 7)	99.178,00	49.076,95
5. Otros ingresos de explotación.			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.			
6. Gastos de personal.	(Nota 14)	(640.664,64)	(504.153,27)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(513.217,45)	(391.440,05)
b) Cargas sociales.		(127.447,19)	(112.713,22)
c) Provisiones.			
7. Otros gastos de explotación.	(Nota 14)	(704.391,60)	(788.346,37)
a) Servicios exteriores.		(672.306,34)	(775.881,12)
b) Tributos.		(32.085,26)	(12.465,25)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.			
d) Otros gastos de gestión corriente.			
8. Amortización del inmovilizado.	(Notas 4, 5 y 6)	(73.204,32)	(98.394,19)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.			
10. Excesos de provisiones.		50.219,69	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		113.855,74	(96.494,06)
a) Deterioros y pérdidas.	(Nota 5)	113.855,74	(96.494,06)
b) Resultados por enajenaciones y otras.			
12. Otros resultados.		(157.770,27)	(120.785,07)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.163.010,97)	(1.406.196,01)
12. Ingresos financieros.	(Nota 14)	568.339,84	794.211,19
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		10.000,00	9.412,91
a 1) En empresas del grupo y asociadas.			
a 2) En terceros.		10.000,00	9.412,91
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		558.339,84	784.798,28
b 1) De empresas del grupo y asociadas.		533.285,49	777.524,46
b 2) De terceros.		25.054,35	7.273,82
13. Gastos financieros.	(Nota 14)	(1.197.803,62)	(1.359.192,95)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		(1.088.098,14)	(1.075.481,23)
b) Por deudas con terceros.		(109.705,48)	(283.711,72)
c) Por actualización de provisiones.			
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(Nota 10.1.a)	(155.950,56)	104.627,81
a) Cartera de negociación y otros.		(155.950,56)	104.627,81
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.			
15. Diferencias de cambio.		(34,38)	17,73
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		3.582.745,87	(1.468.488,40)
a) Deterioros y pérdidas.	(Nota 24)	3.640.145,19	(1.448.376,87)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(57.399,32)	(20.111,53)
RESULTADO FINANCIERO		2.797.297,15	(1.928.824,62)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.634.286,18	(3.335.020,63)
17. Impuesto sobre beneficios.	(Nota 12)	(245.688,99)	222.193,81
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.388.597,19	(3.112.826,82)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			1.699.773,21
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	(Nota 15)		1.699.773,21
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.388.597,19	(1.413.053,61)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Uds.: Euros)	2016	2015
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	1.388.597,19	(1.413.053,61)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:		
1. Por valoración de instrumentos financieros:		
a) Activos financieros disponibles para la venta		
b) Otros ingresos/(gastos)		
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
6. Efecto impositivo		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		7.456,81
1. Por valoración de instrumentos financieros:		0,00
a) Activos financieros disponibles para la venta		
b) Otros ingresos/(gastos)		
2. Por coberturas de flujos de efectivo		9.942,41
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
5. Efecto impositivo		(2.485,60)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	1.388.597,19	(1.405.596,80)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2016	Fondos propios					Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio				
Saldo inicial 31/12/2015	30.000.000,00	85.658.304,70	(27.478.701,43)	(1.618.454,74)	(1.413.053,61)				85.148.094,92
Ajuste por cambios de criterio contable									
Ajuste por errores									
Saldo inicial ajustado	30.000.000,00	85.658.304,70	(27.478.701,43)	(1.618.454,74)	(1.413.053,61)				85.148.094,92
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos					1.388.597,19				1.388.597,19
II. Operaciones con socios o propietarios		17.210,00	(709.138,97)	1.618.454,74					926.525,77
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos									
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		17.210,00	(709.138,97)	1.618.454,74					926.525,77
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones de patrimonio neto			(1.413.053,61)		1.413.053,61				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto									
3. Otras variaciones			(1.413.053,61)		1.413.053,61				
Saldo final al 31/12/2016	30.000.000,00	85.675.514,70	(29.600.894,01)	0,00	1.388.597,19				87.463.217,88

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Montebalito S.A. a
31 de diciembre de 2016 y 2015

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2015	Fondos propios						Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial 31/12/2014	30.000.000,00	85.658.304,70	(37.159.831,37)	(1.590.165,26)	9.681.129,48		(7.456,81)		86.581.980,74
Ajuste por cambios de criterio contable									
Ajuste por errores			0,46						0,46
Saldo inicial ajustado	30.000.000,00	85.658.304,70	(37.159.830,91)	(1.590.165,26)	9.681.129,48	0,00	(7.456,81)	0,00	86.581.981,20
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos					(1.413.053,61)		7.456,81		(1.405.596,80)
II. Operaciones con socios o propietarios				(28.289,48)					(28.289,48)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital									
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos									
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)				(28.289,48)					(28.289,48)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones de patrimonio neto			9.681.129,48		(9.681.129,48)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto									
3. Otras variaciones			9.681.129,48		(9.681.129,48)				
Saldo final al 31/12/2015	30.000.000,00	85.658.304,70	(27.478.701,43)	(1.618.454,74)	(1.413.053,61)				85.148.094,92

Uds.: Euros
ESTADOS FLUJOS DE EFECTIVO MONTEBALITO, S.A.

		2016	2015
A)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	(972.924,89)	(1.603.356,64)
1.	Resultado antes de impuestos	1.634.286,18	(1.635.247,42)
2.	Ajustes del resultado:	(2.790.716,85)	479.508,25
(+)	Amortización del inmovilizado	73.204,32	98.394,19
(+)	Deterioros Inmovilizado material	(113.855,74)	
(+/-)	Otros ajustes del resultado (netos)	(2.750.065,43)	381.114,06
3.	Cambios en el capital corriente	713.264,08	(156.934,52)
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(529.758,30)	(290.682,95)
(-)	Pagos de intereses	(1.088.098,14)	(1.075.481,23)
(-)	Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
(+)	Cobros de dividendos		
(+)	Cobros de intereses	558.339,84	784.798,28
(+/-)	Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios		
(+/-)	Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación		
B)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	(779.422,12)	217.581,91
1.	Pagos por inversiones:	1.745.373,03	(3.933.157,71)
(-)	Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		
(-)	Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(27.618,45)	(21.874,21)
(-)	Otros activos financieros	1.772.991,48	(3.911.283,50)
(-)	Otros activos		
2.	Cobros por desinversiones:	(2.534.795,15)	4.150.739,62
(+)	Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		
(+)	Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	435.000,00	
(+)	Otros activos financieros	(2.969.795,15)	4.150.739,62
(+)	Otros activos		
3.	Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	10.000,00	0,00
(+)	Cobros de dividendos	10.000,00	0,00
(+)	Cobros de intereses		
(+/-)	Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión		
C)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	3.203.439,41	1.446.735,01
1.	Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	(133.760,38)	(28.289,48)
(+)	Emisión		
(-)	Amortización		
(-)	Adquisición	(133.760,38)	(28.289,48)
(+)	Enajenación		
2.	Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	4.403.619,12	3.197.536,21
(+)	Emisión	8.244.899,73	5.853.536,21
(-)	Devolución y amortización	(3.841.280,61)	(2.656.000,00)
3.	Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(956.713,85)	(1.438.800,00)
4.	Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(109.705,48)	(283.711,72)
(-)	Pagos de intereses	(109.705,48)	(283.711,72)
(+/-)	Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		
D)	EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E)	AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	1.451.092,40	60.960,28
F)	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	63.079,53	2.119,25
G)	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	1.514.171,93	63.079,53

**MEMORIA
MONTEBALITO, S.A.
31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Información general y actividad de la empresa

La sociedad Montebalito S.A. (antes Cartemar S.A.) fue constituida el 5 de septiembre de 1972 siendo su objeto social principal la adquisición, tenencia, disfrute, administración en general de valores mobiliarios. Este Objeto social fue modificado por escritura pública ante el Notario Don José García - Noblejas y García-Noblejas con fecha 20 de junio de 1979, siendo actualmente su actividad principal la de promoción inmobiliaria.

La Asamblea de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 aprobó ampliar el objeto social de la Sociedad a la promoción y el desarrollo de negocios en el sector energético, especialmente la construcción y explotación de instalaciones de producción de energía eléctrica utilizando la cogeneración o energía renovables.

El domicilio social se encuentra en la calle Lugar Balito 1 de Mogán (Las Palmas de Gran Canarias).

Montebalito, S.A., es la Sociedad Dominante del Grupo Montebalito, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes. La actividad que realiza la sociedad comprende la inmobiliaria, gestión y tesorería y la actividad de promoción. El Grupo Montebalito deposita sus Cuentas Anuales Consolidadas en el Registro Mercantil de las Palmas de Gran Canarias. En la fecha de formulación de estas cuentas anuales se formulan también las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo Montebalito correspondientes al ejercicio 2016, de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera asumidas por la Unión Europea. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas presentan una cifra de activo, patrimonio neto y resultado del ejercicio de 126.331 miles de euros, 102.762 miles de euros y 3.514 miles de euros, respectivamente.

Estos estados financieros se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

Nota 1. Bases de presentación de las cuentas anuales

Imagen fiel.

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) La Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2017, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General

de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 20 de junio de 2016.

- No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.
- Las cuentas anuales del ejercicio 2016 han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2016 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 3. Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Responsabilidad de la información y estimaciones de la incertidumbre.

La preparación de las cuentas anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los mismos para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones con un efecto más significativo en las Cuentas Anuales adjuntas hacen referencia a:

- La vida útil de los activos materiales (Ver apartado correspondiente en normas de valoración).
- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos (Ver apartado correspondiente en normas de valoración, notas 5, 6, 7 y 9).
- Evaluación de la viabilidad de la Sociedad y valoración de activos por impuesto diferido estimando la existencia de beneficios fiscales futuros contra los cuales compensar los derechos fiscales generados, de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los administradores. Las principales estimaciones realizadas se corresponden con los precios de venta futuros de inmuebles de inversión se sociedades participadas de acuerdo con los valores de tasación actuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, es posible que, acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras.

La Sociedad al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 18.255.419,95 euros y 19.378.538,59 euros, respectivamente, que incluye “Existencias” por importe de 7.891.343,78 euros y 7.792.165,78 euros respectivamente.

No obstante, lo anterior, este Fondo de Maniobra negativo incluye cuentas a pagar a empresas del grupo por importes de 33.551.458,68 euros y 29.306.558,95 euros respectivamente.

Por otra parte, la Sociedad es la Dominante del Grupo Montebalito, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2016 y 2015, presentan un resultado positivo en ambos ejercicios por importes de 3.514 miles de euros y 259 miles de euros, respectivamente y un fondo de maniobra positivo en ambos ejercicios por importes de 82.520 miles de euros (que incluye existencias por importe de 74.203 miles de euros, de las cuales 6.848 miles de euros son de ciclo corto) y 66.944 miles de euros (que incluye existencias por importe de 70.784 miles de euros, de las cuales 6.512 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente.

Asimismo, el Grupo Montebalito ha reducido su financiación un 70% en los últimos 5 años, manteniendo a cierre del año 2016 un pasivo total de 23 millones de euros equivalentes al 16% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 10 millones de euros.

En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de un terreno urbano para el desarrollo y promoción de varias viviendas de lujo en la zona de Arturo Soria. En este sentido los Administradores estiman que el año 2017 sea un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que pueden redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

Por consiguiente, los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la Sociedad a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2016 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

Importancia relativa y prudencia valorativa.

La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

Comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos, en la memoria del ejercicio 2016 no se presenta información comparativa correspondiente a la nueva información introducida en la memoria por el citado Real Decreto.

Corrección de errores

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio 2015.

Cambios en criterios contables

No se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Agrupación de partidas.

En el supuesto de existir partidas que han sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo, la desagregación figura en otros apartados de la memoria.

Moneda de presentación

Los Estados Financieros se presentan en euros.

Elementos recogidos en varias partidas.

Los elementos del patrimonio que están registrados en dos o más partidas del balance, se explican, en el caso de existir, en los correspondientes apartados de la memoria.

Nota 2. Distribución de resultados

1. Propuesta de aplicación del resultado.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Base de reparto	2016	2015
Resultado del ejercicio	1.388.597,19	(1.413.053,61)
Aplicación		
A Reserva Legal	138.859,72	
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias		
A Dividendos		
Pérdidas de ejercicios anteriores	1.249.737,47	(1.413.053,61)
Total	1.388.597,19	(1.413.053,61)

2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Nota 3. Normas de registro y valoración

El Consejo de Administración utiliza, para la redacción de esta memoria, diversos términos que consideran conveniente definir.

- a) Normas de registro y valoración: son los criterios específicos que se utilizan para contabilizar y mantener el valor en libros de los activos y pasivos de la Sociedad.
- b) Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos, en su caso, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- c) Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiación.
- d) Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- e) Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.
- f) Valor razonable: es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Con carácter general se calculará por referencia a un valor fiable de mercado.
- g) Valor actual: es el valor presente de los flujos de efectivo a recibir o pagar, actualizados a un tipo de descuento adecuado.
- h) Valor en uso: es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de un activo o de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que está vinculado.
- i) Unidad generadora de efectivo (UGE): es el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.
- j) Clasificación entre corriente y no corriente: En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la sociedad espera vender, consumir,

desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

1. Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, son objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo producen rendimientos para la Sociedad.

Según lo indicado anteriormente, la amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible de esta memoria.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en el punto 2 de esta nota.

En el presente ejercicio no se han reconocido “Pérdidas netas por deterioro” derivadas de los activos intangibles.

a) Aplicaciones informáticas.

Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad. Los gastos de personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe “Trabajos realizados por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a resultados del ejercicio en el momento en que se incurren.

2. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora según su coste de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones

de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año. También forma parte del precio de adquisición, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Durante el presente ejercicio no se han activado importes por este concepto.

Las políticas de la empresa para los trabajos efectuados por la misma para su propio inmovilizado material se contabilizan por el precio de producción, que se valora teniendo en cuenta el coste de los materiales incorporados más los demás gastos directos necesarios para la producción del bien, así como el porcentaje proporcional de los costes y gastos indirectos derivados del proceso de producción.

Las sustituciones o renovaciones de elemento completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>Porcentaje Aplicado</u>
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas y maquinaria	10%-12%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10%

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos supera el valor recuperable de los mismos.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro de valor del inmovilizado material e intangible

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la Sociedad determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento cada elemento del inmovilizado.

El importe recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros

esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Asimismo, en el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que, en su caso, se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido por haber dejado de existir total o parcialmente las circunstancias que la motivaron. Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes al fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

El importe de la reversión de la pérdida de valor de una UGE, se distribuye entre los activos de la misma, exceptuando el fondo de comercio, prorrateando en función del valor contable de los activos, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados intangible y material.

Al cierre del ejercicio 2016 la sociedad ha realizado test de deterioro para todos sus terrenos e inmuebles clasificados en las categorías de inmovilizado material a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes. Las tasaciones de los inmuebles han sido realizadas por Valtecsa en ambos ejercicios. Estas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los criterios que se describen en la nota 2.3

Activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

3. Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener

rentas (en el largo plazo), plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

En concreto la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad, de acuerdo con las siguientes reglas:

Reclasificación de inversiones inmobiliarias al inmovilizado material

La reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad comience a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias

La reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se sigue considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la Sociedad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procede su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo.

Reclasificación de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias

La reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos y se destina a obtener rentas, plusvalías o ambas.

Reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias

En aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Sociedad, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en el punto 4 de esta Nota, relativa a arrendamientos.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material y sus inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable (Nota 6).

En concreto la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, calculado en función de valoraciones realizadas por Valtecsa al 31 de diciembre de 2016, valorador independiente no vinculado a la Sociedad asciende a 2.885.177 euros (3.071.430 en el año 2015).

La valoración ha sido realizada de acuerdo a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC).

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe

será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables que se va a ejercitar dicha opción. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

5. Instrumentos financieros.

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros que posee la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrado y asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

a)Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y

b)Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoraran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Un activo/pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- a) Se adquirió/emitió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto

plazo, o

c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

En la determinación del patrimonio neto de las sociedades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Sociedad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

En la determinación del patrimonio neto de una empresa participada cuya moneda funcional es distinta del euro, se aplica el tipo de cambio de contado de cierre, tanto al patrimonio neto como a las plusvalías tácitas existentes a esa fecha.

En el caso de sociedades filiales extranjeras que se encuentran afectadas por altas tasas de inflación, los citados valores a considerar se obtienen de estados financieros ajustados, con carácter previo a su conversión, conforme a lo indicado en las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, que desarrollan el Código de Comercio.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya

reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

En las operaciones de (descuento de efectos o “factoring con recurso”, o ventas de activos financieros con pacto de recompra), así como en cualquier otra cesión de activos financieros en las que la Sociedad retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, no se dan de baja los activos financieros cedidos y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Instrumentos de patrimonio propio

Figuran registrados en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no reconociéndose en ningún caso como activos financieros ni registrándose resultado alguno en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como consecuencia de las operaciones realizadas con los mismos.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registran directamente contra el Patrimonio Neto como menores Reservas.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

6. Valor Razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de

independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha de balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipos de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados. El valor razonable de los contratos de tipo de cambio a plazo se determina usando los tipos de cambio a plazo cotizados en el mercado en la fecha de balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

7. Coberturas contables.

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican según su naturaleza.

Cobertura de los flujos de efectivo:

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto consolidado, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine

en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

Derivados

Los instrumentos financieros derivados contratados consisten en su totalidad en permutas de tipo de interés (IRS) en los que la empresa es pagadora de un tipo de interés fijo, como cobertura de los préstamos a tipo de interés variable con los que se financian las inversiones en instalaciones generadoras de energía. Se trata por lo tanto de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo y como tales se registran en el balance a su valor razonable y los cambios en valor se registran directamente en el patrimonio neto, sin afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable se estima en base al método del "valor actual neto", calculado como la diferencia entre los valores actuales de los flujos de efectivo futuros a pagar y los flujos de efectivo futuros a cobrar. Los cálculos del valor actual son efectuados mensualmente por un experto independiente, derivando por "bootstrapping" los tipos a aplicar a cada punto temporal o vértice donde se producirán los flujos, a partir de la curva "swap" observada en el mercado en cada fecha de valoración y aplicando un spread estimado de mercado.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan ser considerados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, se documenta formalmente la relación de cobertura entre el instrumento financiero derivado y la partida que cubre, así como los objetivos y estrategias de gestión de riesgo que se persigue al establecer la cobertura. Esta documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida u operación que cubre y la naturaleza del riesgo cubierto. La eficiencia de la cobertura contable se justifica mediante la realización de tests que permiten analizar si la cobertura es altamente eficaz tanto en el momento de la contratación, mediante tests prospectivos, como a lo largo de la vida de la operación, mediante tests retrospectivos realizados al final de cada trimestre.

8. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La empresa está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponda a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Resultados que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Resultados salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Operaciones interrumpidas

En la cuenta de resultados se reflejan como operaciones interrumpidas, netas de impuestos y de forma comparativa, el importe que comprenda:

- El resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.
- El resultado después de impuestos producido por la valoración o enajenación de los activos no corrientes mantenidos para la venta que, a su vez, constituyan una actividad interrumpida.

Se considera una actividad interrumpida a todo componente de una empresa que ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía o bien ha sido clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, y:

- Represente una línea de negocio o un área geográfica de explotación, que sea significativa y pueda considerarse separada del resto;
- Forme parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o área geográfica, separada de la explotación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o
- Sea una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

9. Existencias.

Este epígrafe del Balance recoge los activos que las entidades:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha actividad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Terrenos y solares

Destinados a promociones inmobiliarias. Se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o el de mercado en supuesto que éste fuese inferior.

Los criterios seguidos en la estimación del deterioro de valor de existencias se corresponden con los descritos en la nota 3.2) para el inmovilizado material.

10. Transacciones en moneda extranjera.

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

11. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en el balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Los saldos acreedores (o deudores) que se generan con su sociedad dominante como consecuencia del régimen de consolidación fiscal, se reconocen en la cuenta de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto (Nota 12).

La Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece, la aplicación del tipo impositivo del 28% para los periodos impositivos que comienzan a partir del 1 de enero de 2015. A partir del 1 de enero de 2016 el tipo impositivo será del 25%.

La sociedad Montebalito junta con otras sociedades filiales componen el Grupo Montebalito formando grupo de consolidación fiscal desde el ejercicio 2008.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito,

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen, en su caso, como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

13. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias del Grupo durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por

recibir, derivada de los mismos.

Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del balance.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo. Los costes iniciales de los contratos de arrendamiento, dado su valor no significativo, se cargan en el ejercicio de su devengo.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

14. Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las cuentas anuales, los Administradores diferencian entre:

- a) Provisiones. Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- b) Pasivos contingentes. Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

15. Criterios empleados para el registro y valoración de gastos de personal.

- a) Indemnizaciones por despido.

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

b) Planes de pensiones.

La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

16. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

La Sociedad cuenta con una cartera de acciones con la finalidad de proceder al pago en concepto de premio de resultados por la gestión para determinadas personas de la plantilla.

Las acciones adquiridas, se presentan en el balance como menos patrimonio propio y en su momento se asignarán, si se cumplen las cláusulas contractuales firmadas, a los definitivos titulares con la contrapartida de los correspondientes gastos de personal.

17. Operaciones entre empresas del grupo.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

18. Combinaciones de negocio

En las aportaciones no dinerarias de un negocio de otra sociedad del grupo los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por los valores existentes antes de la operación en las cuentas anuales de la sociedad aportante. La diferencia entre los valores aplicados a los elementos patrimoniales y el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión, se ha reconocido en reservas.

Nota 4. Inmovilizado intangible.

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

INMOVILIZADO INTANGIBLE (euros)							
	2014	altas	bajas	2015	altas	bajas	2016
Coste							
Aplicaciones informáticas	28.852,53	1.467,40		30.319,93	2.054,24	(24.502,17)	7.872,00
Total Coste	28.852,53	1.467,40	0,00	30.319,93	2.054,24	(24.502,17)	7.872,00
Amortizaciones Acumuladas							
Aplicaciones informáticas	(28.095,41)	(667,27)		(28.762,68)	(1.157,73)	24.502,17	(5.418,24)
Total Amortizaciones Acumuladas	(28.095,41)	(667,27)	0,00	(28.762,68)	(1.157,73)	24.502,17	(5.418,24)
Neto	757,12	800,13	0,00	1.557,25	896,51	0,00	2.453,76

Los elementos que se encuentran dentro de la partida de inmovilizados intangibles se corresponden con programas informáticos y con los trabajos realizados para la página web de la sociedad.

Las vidas útiles que se han considerado a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio son las siguientes para las cuentas del inmovilizado intangible:

Aplicaciones informáticas 3 años

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la sociedad tiene elementos totalmente amortizados y en uso por valor de 3.951 euros y 27.942,93 euros respectivamente. En el año 2016 se han dado de baja de inventario elementos por un valor total de 24.502,17 euros.

Nota 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

INMOVILIZADO MATERIAL (euros)								
	2014	Altas	Bajas	2015	Altas	Bajas	Ajustes	2016
Coste								
Terrenos y construcciones	1.114,00			1.114,00				1.114,00
Instalaciones técnicas	44.442,78			44.442,78	560,10			45.002,88
Mobiliario	107.241,00			107.241,00	1.264,84			108.505,84
Equipos proceso de información	11.715,79			11.715,79	6.907,33	(6.335,18)		12.287,94
Otro inmovilizado	2.039,00			2.039,00				2.039,00
Total Coste	166.552,57	0,00	0,00	166.552,57	8.732,27	(6.335,18)	0,00	168.949,66
Amortizaciones Acumuladas								
Terrenos y construcciones	(34,81)	(417,72)		(452,53)	(419,00)			(871,53)
Instalaciones técnicas	(20.498,27)	(9.165,52)		(29.663,79)	(7.787,09)		(40,22)	(37.491,10)
Mobiliario	(75.630,11)	(8.207,40)		(83.837,51)	(8.256,57)			(92.094,08)
Equipos proceso de información	(10.428,67)	(530,58)		(10.959,25)	(1.672,32)	6.335,18		(6.296,39)
Otro inmovilizado	(2.039,00)			(2.039,00)				(2.039,00)
Total Amortizaciones Acumuladas	(108.630,86)	(18.321,22)	0,00	(126.952,08)	(18.134,98)	6.335,18	(40,22)	(138.792,10)
Deterioro de inmovilizado material								
Terrenos y construcciones	0,00			0,00				0,00
Total Deterioros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neto	57.921,71	(18.321,22)	0,00	39.600,49	(9.402,71)	0,00	(40,22)	30.157,56

Por lo que respecta a Instalaciones técnicas y otro inmovilizado, éstas se corresponden con las incorporadas a la oficina de Madrid.

Las vidas útiles que se han considerado a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio son las siguientes para las cuentas del inmovilizado material:

	<u>Años vida útil estimada</u>
Construcciones y edificios	50
Instalaciones técnicas	20- 10
Maquinaria	10
Ustillaje	7
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	5
Otro inmovilizado material	5

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 11.218,79 euros y 17.329,97 euros respectivamente. En el año 2016 se ha dado de baja de inventario elementos por un valor total de 6.335,18 euros.

Política de seguros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

Nota 6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2016 y 2015 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

	INMUEBLES DE INVERSION (euros)						
	2014	Altas	Bajas	2015	Altas	Bajas	2016
Coste							
Terrenos	1.066.409,99			1.066.409,99		(145.351,68)	921.058,31
Construcciones	2.849.841,79	20.406,81		2.870.248,60	16.872,16	(385.131,74)	2.501.989,02
Total Coste	3.916.251,78	20.406,81	0,00	3.936.658,59	16.872,16	(530.483,42)	3.423.047,33
Amortizaciones Acumuladas							
Construcciones	(707.241,38)	(79.405,70)		(786.647,08)	(53.911,61)	108.734,37	(731.824,32)
Total Amortizaciones Acumuladas	(707.241,38)	(79.405,70)	0,00	(786.647,08)	(53.911,61)	108.734,37	(731.824,32)
Deterioros Acumulados							
Construcciones	(29.397,82)	(96.494,06)		(125.891,88)	0,00	113.855,74	(12.036,14)
Total Deterioros Acumulados	(29.397,82)	(96.494,06)	0,00	(125.891,88)	0,00	113.855,74	(12.036,14)
Neto	3.179.612,58	(155.492,95)	0,00	3.024.119,63	(37.039,45)	(307.893,31)	2.679.186,87

En el año 2016 se ha procedido a la venta de una de las ocho villas de las que disponía la sociedad por

importe de 435 miles de euros. El beneficio obtenido por la venta ha sido de 13.250,95 euros.

Los ingresos derivados de los inmuebles de inversión de los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

	Ingresos y gastos derivados Inmuebles de Inversión (euros)	
	2016	2015
Inmuebles		
Villas de Tauro	46.500,00	48.000,00
Total ingresos	46.500,00	48.000,00
Villas de Tauro	(7.422,95)	(4.373,96)
Total gastos	(7.422,95)	(4.373,96)
Total ingresos netos	39.077,05	43.626,04

Emplazamiento	Superficie incluido parcela (m ²)	
	2016	2015
Inmuebles		
Canarias	3.186	3.666
Total	3.186	3.666

Tipología	% sobre superficie	
	2016	2015
Inmuebles		
Alquiler villas turísticas	100,00%	100,00%
Total	100,00%	100,00%

Dichos inmuebles carecen de carga hipotecaria.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor razonable de dichos inmuebles asciende a 2.885.177 euros y 3.071.430 euros respectivamente. Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa a 31 de diciembre de 2016.

En los informes de valoración no existe ningún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.

Los inmuebles se han valorado de manera individual.

El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones de las inversiones inmobiliarias es el nivel 3.

El método de valoración utilizado es el del método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

Política de seguros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

Nota 7. Existencias

Los elementos que están registrados en esta partida se corresponden con terrenos ubicados en la

localidad de Mogán (Las Palmas) y los ubicados en El Molar (Madrid).

	(Euros)						
	2014	Altas	Bajas	2015	Altas	Bajas	2016
Coste	12.013.944,08	0,00	0,00	12.013.944,08	0,00	0,00	12.013.944,08
Terrenos Balito	7.473.178,82			7.473.178,82			7.473.178,82
Terrenos El Molar	4.540.765,26			4.540.765,26			4.540.765,26
Deterioros	(4.270.855,25)	49.076,95	0,00	(4.221.778,30)	0,00	99.178,00	(4.122.600,30)
Terrenos Balito	(1.075.823,54)	(255.189,50)		(1.331.013,04)	0,00	78.998,00	(1.252.015,04)
Terrenos El Molar	(3.195.031,71)	304.266,45		(2.890.765,26)		20.180,00	(2.870.585,26)
Total	7.743.088,83	49.076,95	0,00	7.792.165,78	0,00	99.178,00	7.891.343,78

El valor razonable de dichos activos es el siguiente:

	euros				
	Coste	Deterioros	Valor Neto Contable	Tasación 2016	Plusvalía/Minusvalía
Parcelas Balito	7.473.178,82	(1.252.015,04)	6.221.163,78	8.108.802,84	1.887.639,06
Parcelas El Molar	4.540.765,26	(2.870.585,26)	1.670.180,00	1.670.180,00	0,00
Total	12.013.944,08	(4.122.600,30)	7.891.343,78	9.778.982,84	1.887.639,06

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 se han realizado los test de deterioro a partir de las tasaciones realizadas por la sociedad tasadora Valtecsa, registrando una reversión neta de 99.178 euros en 2016 y una reversión neta de 49.076,95 euros en 2015.

A 31 de diciembre de 2016 todos los inmuebles que componen la partida de existencias están libres de garantías. En el ejercicio 2015, tres de las seis parcelas que componen El Molar estaban como garantía de una deuda que ostentaba el Ministerio de Economía frente a la filial Monteillunum, S.A. por importe de 133.099,60 euros. El vencimiento de dicha deuda fue en junio de 2016.

Período de realización de existencias

Los administradores estiman que el periodo de realización de las existencias es superior al año.

Nota 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

8.1. Arrendamientos financieros.

Los valores iniciales por los cuales se reconocen y se activan los bienes es por el menor entre el valor razonable y el valor actual. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no tiene contratados arrendamiento financiero alguno.

▪ **Pagos futuros pendientes.**

Montebalito, S.A. no tiene pagos futuros pendientes ni en el ejercicio 2016 ni en 2015.

No existen acuerdos por subarrendos financieros no cancelables que vayan a generar ingresos futuros.

8.2. Arrendamientos operativos.

Montebalito, S.A. como arrendataria:

Tiene un contrato de arrendamiento sobre las oficinas ubicadas en Madrid, en las oficinas de María de Molina 39.

Las características de dicho arrendamiento son las siguientes:

Características del contrato

1. Duración del contrato: Hasta 27 de julio de 2022.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros)

	2016	2015
Hasta un año (12 meses)	130.099	121.200
Entre uno y cinco años	648.954	61.812
Total	779.053	183.012

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos relacionadas con estos contratos durante los ejercicios 2016 y 2015 ha ascendido a 121 miles de euros los dos años, y figura registrado, junto a otros conceptos, en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El 17 de febrero de 2017 se ha novado el contrato de arrendamiento que tenía formalizado Montebalito con el actual arrendador ampliando su vencimiento inicial (fecha vencimiento 1 julio de 2017) hasta el 27 de julio de 2022 y una renta anual de 132 miles de euros más IPC.

Montebalito, S.A. como arrendadora:

Montebalito, S.A. subarrenda 2/3 de las oficinas de María de Molina en los mismos plazos y términos en las que ella actúa como arrendataria a dos sociedades del Grupo Cartera Meridional.

Las características de dicho arrendamiento son las siguientes:

Características del contrato

1. Duración del contrato: Hasta 1 de julio de 2017.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros).

	2016	2015
Hasta un año (12 meses)	40.196	80.800
Entre uno y cinco años		41.208
Total	40.196	122.008

Al mismo tiempo, Montebalito, S.A. tiene un contrato de arrendamiento de industria sobre las 7 villas de Tauro a una sociedad del Grupo Cartera Meridional (Marina Élite, S.L.)

Características del contrato

1. Duración del contrato: 9 años hasta 31 de marzo de 2023.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros)

	2016	2015
Hasta un año (12 meses)	42.000	48.000
Entre uno y cinco años	178.766	201.794
Más de cinco años	96.226	162.189
Total	316.992	411.983

Nota 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Este apartado se presenta en cumplimiento del Punto 9 de la Sección del Contenido de la Memoria del

R.D. 1514/07. Dada la amplitud de ese Punto, así como la poca aplicabilidad de los apartados que incluye a la realidad de la Entidad, se presenta una síntesis de algunos apartados.

9.1 Activos financieros (no incluye instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas)

La empresa reconoce como activos financieros cualquier activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

El detalle de los activos financieros no corrientes, en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Activos financieros no corrientes (euros)					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar					25.251.565,66	23.685.613,06
Total	0	0	0	0	25.251.565,66	23.685.613,06

Dichos activos financieros se corresponden con fianzas entregadas por las oficinas de María de Molina por importe de 60.000 euros y créditos a empresas del grupo por importe de 25.191.565,66 euros en 2016 y 23.625.613,06 euros en 2015.

La mayor parte de estos créditos han nacido de la cesión de créditos, producida en 2015, por parte del accionista mayoritario a Montebalito, S.A. Las condiciones de dichos créditos, a 31 de diciembre de 2016, son:

	Importe (euros)	Tipo de interés	Plazo	Amortización
MTBren	1.000.000,00	4%	24 de diciembre 2018	Trimestral
SARL Meridional Pyrennees	3.635.494,63	Eurbor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Metambiente Brasil, S.A.	3.157.469,45	Eurbor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Veiramar, S.A.	10.479.909,82	Eurbor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Montebalito German Fund, GMBH	5.109.237,00	Eurbor 12 meses + 2%	1 de enero de 2020	Vencimiento
Invercasa UM, S.L.	240.666,15	3,00%	31 de mayo de 2019	Vencimiento
Invercasa Três, S.L.	567.414,57	Eurbor 12 meses + 2%	26 agosto de 2020	Vencimiento
Monteillunum, S.A.	1.001.374,04	4,50%	15 diciembre de 2019	Vencimiento
	25.191.565,66			

A 31 de diciembre de 2015 el detalle de dichos créditos era el siguiente:

	Importe (euros)	Tipo de interés	Interés variable	Plazo	Amortización
MONTEILLUNUM, S.A.	38.767,08	Euribor 12 meses + 2,5%	2% s/ resultado neto	24 de diciembre de 2017	Vencimiento
MTBren	2.002.630,14	4,00%		24 de diciembre de 2018	Trimestral
SARL MERIDIONAL PYRENEES	3.596.838,45	Euribor 12 meses + 1%		27 de octubre de 2018	Vencimiento
METAMBIENTE BRASIL	2.612.789,53	Euribor 12 meses + 1%		27 de octubre de 2018	Vencimiento
VEIRAMAR	10.368.476,75	Euribor 12 meses + 1%		27 de octubre de 2018	Vencimiento
MONTEBALITO GERMAN FUND	5.006.111,11			31 de diciembre de 2020	Vencimiento
	23.625.613,06				

El detalle de los activos financieros corrientes, en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Activos financieros corrientes (euros)			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Activos mantenidos para negociar	0,00	911.600,00		
Préstamos y partidas a cobrar			5.815.363,64	4.995.050,82
Total	0,00	911.600,00	5.815.363,64	4.995.050,82

En esta clasificación no se incluyen los saldos de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar ya que los mismos se especifican en la nota 10 de la memoria.

En esta clasificación se incluyen la cartera de valores de renta variable (activos mantenidos para negociar) y créditos a corto plazo a empresas del grupo (préstamos y partidas a cobrar).

Efectivos y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes	
	Efectivos	
	2016	2015
Caja y Bancos	1.514.171,93	63.079,53
Total	1.514.171,93	63.079,53

a.- Activos mantenidos para negociar.

En este apartado se incluyen las inversiones de la sociedad en valores admitidos a cotización. El detalle de los mismos es el siguiente:

VALOR	2015	COMPRAS	VENTAS	2016	VALOR RAZONABLE 2016	VALOR RAZONABLE 2015
	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS		
SANTANDER	200.000		(200.000)			911.600,00
TOTAL	200.000,00	0,00	(200.000,00)	0,00	0,00	911.600,00

A 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de este tipo de instrumentos se correspondía con 200.000 títulos de Santander con un valor de cotización de 911.600 euros. En el ejercicio 2016 se procedió a la venta de todos los títulos.

b.- Préstamos y partidas a cobrar

En este epígrafe se incluyen cuentas con empresas del grupo por importe de 5.808.338,64 euros (4.995.050,82 euros en el ejercicio anterior) según se detallan en la nota 24.

9.2 Pasivos Financieros.

La empresa reconoce como pasivos financieros cualquier obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad. También reconoce un pasivo financiero cuando existe un contrato que sea o pueda ser liquidado utilizando los instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

El detalle de los pasivos financieros no corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros no corrientes (euros)			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	13.354.339,25	10.650.070,99
Total	0,00	0,00	13.354.339,25	10.650.070,99

El detalle de los pasivos financieros corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros corrientes (euros)			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos derivados y otros	
	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	0,00	35.054,35	33.567.958,68	33.850.553,47
Total	0,00	35.054,35	33.567.958,68	33.850.553,47

No se incluyen los saldos de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar ya que los mismos se detallan en la nota 10.

A 31 de diciembre de 2016, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Deudas con empresas del Grupo	33.551.458,68	9.146.560,12	207.779,13				42.905.797,93
Préstamo externo	4.500,00		4.000.000,00				4.004.500,00
Otras fianzas	12.000,00						12.000,00
Total	33.567.958,68	9.146.560,12	4.207.779,13	0,00	0,00	0,00	46.922.297,93

A 31 de diciembre de 2015, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Deudas con empresas del Grupo	29.306.558,96		8.941.084,16	1.708.986,83			39.956.629,95
Deuda prima de emisión	2.017.200,00						2.017.200,00
Préstamo externo	2.514.794,52						2.514.794,52
Otras fianzas	12.000,00						12.000,00
Deudas con entidades de crédito	35.054,35						35.054,35
Total	33.885.607,83	0,00	8.941.084,16	1.708.986,83	0,00	0,00	44.535.678,82

a.- Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

ENTIDAD	VENCIMIENTO	2016			2015		
		LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
Financiación corriente		0,00	0,00	0,00	0,00	35.054,35	35.054,35
SANTANDER	Intereses					35.054,35	35.054,35
Total		0,00	0,00	0,00	0,00	35.054,35	35.054,35

En el ejercicio 2015 quedaban pendientes de pago la cantidad de 35 miles de euros de la liquidación de unos derivados de cobertura de tipos de interés. En el año 2016, dicha deuda ha sido cancelada mediante el pago de 10 miles de euros y una quita de 25 miles de euros.

El resumen de vencimientos al cierre del ejercicio anterior era el siguiente, en euros:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	1	2	3	4	5	Más de 5	Total
SANTANDER Intereses	35.054,35						35.054,35
Total	35.054,35	0	0	0	0	0	35.054,35

b.- Débitos y partidas a pagar a otras entidades

En el ejercicio 2016 se procedió a la cancelación de la deuda que la sociedad mantenía con los accionistas por la devolución de la prima de emisión aprobada en diciembre de 2007, donde la Junta General de Accionistas autorizó la distribución con cargo a prima de emisión de la cantidad de 0,60 euros por acción. A 31 de diciembre de 2015 quedaba pendiente de pago 14 céntimos de euros lo que

equivalía a 2.017 miles de euros descontadas las acciones propias.

Para la cancelación de dicha deuda, Montebalito, S.A. satisfizo, en efectivo, la cantidad de 3 céntimos por acción el día 15 de febrero de 2016. Con fecha 19 de septiembre de 2016 se procedió al pago de los 11 céntimos de euros restantes mediante la entrega en efectivo de 533 miles de euros y entrega de 724.621 acciones propias a razón de 1 acción por cada 13 con una valoración de 1,43 euros acción.

Además, el 22 de diciembre de 2016 se formalizó un nuevo contrato de préstamo con la sociedad IMESA por importe de 4.000.000 de euros una vez se canceló el préstamo formalizado en el año 2014. La fecha de vencimiento es el 22 de diciembre de 2019 con amortización de capital el último año a razón de 1 millón de euros trimestrales y un tipo de interés del 4,5%. A 31 de diciembre de 2016, la cantidad pendiente de pago asciende a 4.004 miles de euros, incluidos intereses devengados. Dicho préstamo tiene una carencia de capital de 2 años y está garantizado por 15 millones de acciones de Montebalito, S.A. propiedad de la sociedad Metambiente, S.A.

Además, existen deudas con empresas del Grupo por importe de 42.905.797,93 euros (39.956.630 euros en 2015) según se detallan en la nota 24 de la memoria.

c.- Derivados de cobertura

Hasta finales del ejercicio 2015, con objeto de eliminar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, la sociedad tenía contratados instrumentos de cobertura (Interest Rate Swap). En la actualidad, dichos instrumentos financieros han vencido por lo que a 31 de diciembre de 2016 la sociedad carece de estos instrumentos financieros destinados a eliminar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés.

9.3 Empresas del grupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2016 el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas ascendía 89.350.322,89 euros. A continuación, se detalla la información sobre las empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2016:

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACION DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND	Berlin	1.000.000,00		100,00%		1.000.000,00	3.827.610,88	4.521.748,18	9.349.359,06	0,00	Inmobiliaria
MERIDIONAL CANARIAS	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(1.281.244,03)	100,00%		2.400.000,00	3.915.810,99	(27.677,27)	6.288.133,72	(1.734.544,62)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL EUROPA	Madrid	43.903.600,00	(2.622.206,05)	86,96%	13,04%	23.000.000,00	24.135.605,20	278.873,50	41.229.981,48	(51.412,47)	Promotora/Inmobiliaria
MONTPELLUNUM, S.A. (1)	Madrid	1,00	(1,00)	100,00%		139.700,00	(1.046.998,03)	(55.184,58)	(962.482,61)	(962.482,61)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL PYRENNES	Biarritz	3.479.400,00		100,00%		2.700.000,00	342.535,41	(338.096,24)	2.704.439,17	(774.960,83)	Promotora/Inmobiliaria
VEIRAMARSA	Santo Domingo	13.246.506,00		100,00%		11.987.670,91	3.726.959,11	505.488,08	16.220.118,10	0,00	Promotora/Inmobiliaria
METAMBIENTE PANAMA	Panama	2.909.302,49		100,00%		3.794.706,38	2.011.995,37	(117.139,31)	5.689.562,44	0,00	Promotora/Inmobiliaria
METAMBIENTE BRASIL	Recife	2.210.858,32	(968.359,63)	100,00%		1.678.001,62	(2.697.085,51)	760.640,11	(258.443,78)	(1.500.942,47)	Promotora/Inmobiliaria
ANTIGUO HOTEL EUROPA	Santo Domingo	1.093.709,78		100,00%		286.971,41	1.064.320,50	88.895,22	1.440.187,13	0,00	Hotelesera
INMOBILIARIA ASTRA	Santiago de Chile	9.605.910,85		100,00%		9.653.799,81	3.786.028,11	30.893,47	13.470.721,40	0,00	Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA DOIS	Recife	952.572,00	(50.959,21)	100,00%		893.474,19	(81.886,63)	90.025,23	901.612,79	(0,00)	Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA TRES	Recife	660.371,00		100,00%		625.598,15	(54.853,76)	123.805,88	694.550,27	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00		100,00%		7.873.648,03	(2.041.431,16)	134.128,62	5.966.345,49	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		6.003.020,00	(1.682.129,13)	151.050,20	7,45	(2,55)	Energías Renovables
TOTAL		94.273.092,81	(4.922.769,92)			72.036.590,50	36.377.229,17	6.147.451,11	102.734.092,11	(5.024.345,55)	

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 726.232,61 euros.

En los datos del cuadro anterior, sólo se compara la información contable por lo que no se están incluyendo las plusvalías asociadas a las distintas sociedades filiales. En este sentido, la sociedad ha estado revisando el valor de las mismas y no ha apreciado deterioro distinto del ya registrado contablemente.

Por ello, tanto en Meridional Canarias, S.A., Meridional Europa, S.L., Meridional Pyrenees y Metambiente Brasil, no se ha dotado deterioro ya que existen plusvalías latentes sobre activos inmobiliarios que no han sido registrados contablemente pero que se han tenido en cuenta a la hora de valoración de la sociedad.

En relación a lo anterior, en Meridional Canarias, existen 2.309 miles de euros de plusvalías latentes, en Meridional Pyrenees existen 1.489 miles de euros de plusvalías y, en el caso de Metambiente Brasil, existen 2.359 miles de euros.

En el caso de Monteillunum, existe un préstamo participativo con Montebalito, S.A., por importe de 1.050 miles de euros a efectos de computo de fondos propios.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo de las participaciones en empresas del Grupo y Asociadas asciende 86.201.389,33 euros. Dicha participación se desglosa en

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACION DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND	Berlin	1.000.000,00		100,00%		1.000.000,00	2.151.263,62	1.284.779,37	4.436.042,99		Inmobiliaria
MERIDIONAL CANARIAS	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(1.841.648,14)	100,00%		2.400.000,00	4.079.274,35	(163.463,36)	6.315.810,99	(1.146.463,24)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL EUROPA	Madrid	43.903.600,00	(2.949.203,09)	86,96%	13,04%	23.000.000,00	23.785.561,23	311.995,22	40.954.396,91		Promotora/Inmobiliaria
MONTEILLUNUM, S.A.	Madrid	1,00	(1,00)	100,00%		139.700,00	(925.741,91)	(121.256,12)	(907.298,03)		Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL PYRENNES	Biarritz	3.479.400,00		100,00%		2.700.000,00	(693.894,85)	(140.844,95)	1.865.260,20	(1.614.139,80)	Promotora/Inmobiliaria
VEIRAMAR, S.A.	Santo Domingo	13.246.506,00		100,00%		12.022.173,11	473.058,22	451.263,45	12.946.494,76	(300.011,24)	Promotora/Inmobiliaria
METAMBIENTE PANAMA	Panama	2.909.302,49		100,00%		3.674.106,73	1.671.774,22	413.544,35	5.759.425,30		Promotora/Inmobiliaria
METAMBIENTE BRASIL	Recife	2.210.858,32	(2.210.858,32)	100,00%		1.335.637,89	429.082,46	(2.960.022,65)	(1.195.302,31)		Promotora/Inmobiliaria
ANTIGUO HOTEL EUROPA	Santo Domingo	1.093.709,78		100,00%		287.797,35	(51.641,01)	70.498,83	306.655,18	(787.054,60)	Hotelería
INMOBILIARIA ASTRA	Santiago de Chile	9.605.910,85		100,00%		8.559.522,56	2.810.017,76	547.283,38	11.916.823,70		Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA DOIS	Recife	952.572,00	(633.655,94)	100,00%		711.178,08	19.917,98	(97.297,63)	633.798,43		Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA TRES	Recife	660.371,00	(436.336,99)	100,00%		497.956,96	7.825,22	(63.496,62)	442.285,56		Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00		100,00%		7.874.089,30	(1.064.108,25)	454.323,33	7.264.304,37		Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		6.003.020,00	(1.759.687,58)	77.558,45	7,20	(2,80)	Energías Renovables
TOTAL		94.273.092,81	(8.071.703,48)			70.205.181,98	30.932.701,46	64.865,02	90.738.705,25	(3.847.671,69)	

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos con la sociedad Monteillunum, S.A. por importe de 907.298,03 euros.

(2) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos con la sociedad Metambiente Brasil. por importe de 310.146 euros.

En los datos del cuadro anterior, sólo se compara la información contable por lo que no se están incluyendo las plusvalías asociadas a las distintas sociedades. En este sentido, la sociedad ha estado revisando el valor de las mismas y no ha apreciado deterioro distinto del ya registrado contablemente.

Por lo que respecta a las participaciones de Meridional Pyrennes no se reconocieron el deterioro de 1,6 millones de euros ya que el mismo está soportado por plusvalías no reconocidas de las promociones de dicha sociedad.

2.- Por lo que respecta a las participaciones de Meridional Canarias no se reconocieron el deterioro de 1,1 millones de euros ya que el mismo está soportado por plusvalías no reconocidas del terreno de la filial Agrícola Majorera y de las propias promociones de Meridional Canarias.

3.- Por lo que respecta a las participaciones de Inversiones Veiramar no se reconocieron el deterioro de 0,3 millones de euros ya que el mismo está soportado por plusvalías de los inmuebles propiedad de la entidad.

4.- Por lo que respecta a las participaciones de Antiguo Hotel Europa no se reconocieron el deterioro de 787 miles de euros ya que el mismo está soportado por la plusvalía del inmueble propiedad de la entidad.

Con fecha 30 de septiembre de 2015 Montebalito, S.A. vendió el 100% de las acciones de Fotovoltaica de Fuerteventura, S.A. a su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 1 euro.

Con fecha 30 de septiembre de 2015 Montebalito, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Monteillunum, S.A. a su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 1 euro.

Con fecha 13 de noviembre de 2015 Montebalito, S.A. vendió el 100% de su participación en Altos de Balito I, S.L. a su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 913,38 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 Montebalito, S.A. vendió el 100% de su participación en Montebalito Energías Renovables, S.A. al socio mayoritario de Montebalito, S.A. por importe de 6,5 millones de euros. Dicho importe proviene de la valoración realizada por experto independiente teniendo en cuenta la probabilidad que se produzcan las contingencias que recaen sobre determinados parques, en concreto, de Taracena, Villabrázaro y La Carolina.

La venta al accionista mayoritario se realizó una vez que no hubo ofertas de adquisición de dicho Grupo motivada por la existencia de una gran incertidumbre por las contingencias existentes en los parques fotovoltaicos. Por ello, la existencia de contingencias jurídicas, que recaían y aún recaen sobre ciertos activos y, cuyo desenlace final sería conocido en el medio plazo, supone una incertidumbre respecto al volumen de ingresos, tanto presentes como futuros.

Para el cálculo la venta de las acciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. se ha utilizado la valoración de un experto independiente teniendo en cuenta las contingencias que recaían sobre los parques de Taracena, Villabrázaro y La Carolina. La diferencia entre el importe de venta, que se encuentra dentro del rango de la valoración efectuada por el experto independiente, y el coste neto de la participación (15.000.000 euros de coste menos 10.200.000 euros de deterioros registrados antes de la valoración) por importe de 1.700.000 euros, figura registrado en el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos”, junto con otros importes, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dichas sociedades no cotizan en Bolsa.

9.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) Riesgo de crédito

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Por otra parte, se mantienen políticas para que las ventas se realicen con clientes con un historial de crédito adecuado.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso, la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) Riesgo de Valoración de Sociedades Participadas:

Se refiere al impacto que puede tener en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias las variaciones de valor de las inversiones en sociedades participadas en países distintos de la zona euro y no encontrarse la sociedad cubierta sobre este tipo de variaciones.

e) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

En la actualidad, Montebalito no utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

f) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

Por otra parte, se está observando, en la actualidad, una tendencia negativa en los mercados en los cuales la Entidad está operando y la administración está analizando los presupuestos y estrategias previstas para el próximo ejercicio con la finalidad de estar preparados ante eventuales cambios en precios, ventas o márgenes.

9.5. Fondos Propios

a. Capital y Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2016 el Capital Social de Montebalito, S.A. asciende a 30.000.000 euros y está representado por 30.000.000 acciones de 1 euros de valor nominal totalmente suscritos y desembolsados. Desde el 9 de marzo de 2017 todas las acciones cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. La prima de emisión a 31 de diciembre de 2016 asciende a 85.675.514,70 euros. En el ejercicio 2007 se autorizó la distribución con cargo a prima de emisión de la cantidad de 0,60 euros por acción. La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2012 aprobó la ampliación de la fecha límite para la devolución, estableciendo como nueva fecha límite el 31 de diciembre de 2015, lo que se ratificó por la Junta General Ordinaria celebrada el día 20 de junio de 2013. La Junta General celebrada el día 11 de junio de 2015 acordó prorrogar dicho plazo máximo hasta el día 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2015 quedaban pendiente de pago la cantidad de 0,14 euros por acción lo que equivalía a 2.017 miles de euros (Ver nota 9.2). En el año 2016, se realizaron dos pagos, uno en efectivo por importe de 3 céntimos acción el día 15 de febrero de 2016 y otro, el día 19 de septiembre de 2016 de 11 céntimos por acción mediante la entrega de 533 miles de euros en efectivo y entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece) por lo que a 31 de diciembre de 2016 el saldo pendiente, por devolución de prima de emisión de acciones, ha quedado cancelado.

Los accionistas con una participación superior al 10% por ciento son:

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta controla 25.012.016 acciones, representativas del 83,37 % del capital social, según el siguiente detalle:

Nombre o Denominación Social del titular directo de la participación	Nº derechos de voto directos	% control del titular último de las acciones
Metambiente, S.A.	15.000.000	50,00%
Luxcartera, S.A.	3.584.145	11,95%
Inversiones Temaran Capital, S.L. (1)	2.483.653	8,28%
Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	6,97%
TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (2)	581.538	1,94%
Seawide Cargo, S.L. (1)	331.692	1,11%
Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	300.000	1,00%
Metaexpansion DOS, S.A. (1)	241.984	0,81%
Cartera Meridional, S.A.	110.384	0,37%
Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692	0,36%
Metainversión, S.A.	100.005	0,33%
LBM SICAV, S.L. (1)	80.000	0,27%
Total	25.012.016	83,37%

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de 15.510.389 acciones, representativas del 51,70% del capital según el siguiente detalle:

Titular derechos de votos	Titular derechos de votos directos	Titular derechos de voto indirectos	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total derechos de voto	% de control
Cartera Meridional, S.A.			110.384		110.384	0,37%
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	15.000.000	300.000	15.300.000	51,00%
Metainversión, S.A.			100.005		100.005	0,33%
TOTAL GENERAL			15.210.389	300.000	15.510.389	51,70%

3.- LUXCARTERA., que de forma directa es titular de 3.584.145 acciones, representativas del 11,95% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 5.228.252 acciones, representativas del 17,43% del capital, según el siguiente detalle:

Titular derechos de votos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	2.090.923	6,97%
Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.483.653	8,28%
Seawide Cargo, S.L.	331.692	1,11%
Metaexpansion DOS, S..	241.984	0,81%
LBM SICAV, S.L.	80.000	0,27%
TOTAL GENERAL	5.228.252	17,43%

b. Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, cada año debe destinarse el 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2016 la sociedad tiene dotada reserva legal por 2.968.112,99 euros y en el año 2015 de 2.968.112,99 euros, la cual no está dotada en su totalidad.

c. Reserva Voluntarias

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad dispone de reservas voluntarias de libre disposición por importe de 5.583.183,01 euros. (6.292.321,98 euros al 31 de diciembre de 2015).

d. Acciones propias

El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	2015		Entradas		Salidas		2016	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito	620.000	1.618.454,74	110.000	133.760,38	(730.000)	(1.752.215,12)	0,00	0,00

El 19 de septiembre de 2016, con motivo del pago para la devolución de la prima de emisión pendiente de 0,11 céntimos por acción (ver nota 9.5.a) se entregaron 724.621 acciones como dación en pago a aquellos accionistas que escogieron acciones en vez de efectivo. En esta operación Montebalito, S.A. obtuvo unas minusvalías de 703.095,90 euros registradas en patrimonio.

El valor de cotización a cierre de 2015 se situaba en 1,29 euros con un valor de mercado de 799.800 euros lo que suponían unas minusvalías por acciones propias de 818.654,74 euros.

Nota 10. Crédito y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	2016	2015
Cientes por ventas y prestaciones de servicios.	0,00	0,00
Cientes, empresas del grupo y asociadas.	0,00	235,71
Deudores varios.	32.252,33	27.522,47
Personal.	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente.	57.008,23	57.376,98
Otros créditos con las Administraciones públicas.	103.634,04	948.905,97
Total	192.894,60	1.034.041,13

El detalle de dichos activos corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Activos financieros corrientes Créditos derivados y otros	
	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar	192.894,60	1.034.041,13
Total	192.894,60	1.034.041,13

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” incluye los siguientes conceptos:

	2016	2015
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	(67,07)
Acreedores varios	109.130,95	174.674,47
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6.399,32	315,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	65.202,47	74.665,85
Total	180.732,74	249.588,25

El detalle de dichos pasivos corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros corrientes Créditos derivados y otros	
	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	180.732,74	249.588,25
Total	180.732,74	249.588,25

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2016 y 2015:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	90	173
Ratio de Operaciones pagadas	87,12%	87,55%
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,88%	12,45%

	2016	2015
	Importe	Importe
Total pagos realizados	568.249,87	1.228.100,92
Total pagos pendientes	109.130,95	174.674,47

El periodo medio de pago es superior al establecido legalmente ya que existen acreedores con los que se han llegado a acuerdos de pago aplazado. Este es el caso de la Comisión gestora de El Rodeo. Si descontamos este efecto, el periodo medio de pago se situaría en 49 días.

Nota 11. Moneda extranjera

No se han producido, durante el ejercicio, operaciones significativas en moneda extranjera, ni se mantienen elementos relevantes en el activo o el pasivo que se encuentren denominadas en moneda extranjera.

Nota 12. Situación fiscal

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	2016				2015			
	Activos fiscales		Pasivos Fiscales		Activos fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con las Administraciones Públicas.	103.634,04	0,00	65.202,47	0,00	948.810,03	0,00	74.665,85	0,00
IVA/IGIC	103.538,10				948.810,03			
Hda. Pca Acreedora Por IRPF			52.817,53				62.941,14	
Seguridad Social			12.384,94				11.724,71	
Otros	95,94							
Saldos por impuestos corrientes	57.008,23	0,00	0,00	0,00	57.472,92	0,00	0,00	0,00
IS 2012					3.018,10			
IS 2015					54.454,82			
IS 2016	57.008,23							
Impuesto sobre beneficios diferido		2.073.381,44		314.091,10		2.538.515,84		314.091,10
Total	160.642,27	2.073.381,44	65.202,47	314.091,10	1.006.282,95	2.538.515,84	74.665,85	314.091,10

1. Impuesto sobre Sociedades.

Montebalito, S.A. es la sociedad dominante del grupo que tributa bajo el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de Consolidación fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndole sido asignado por la Administración Tributaria el número de Grupo 0485/08. El Grupo de consolidación fiscal está integrado por Montebalito, S.A. y por todas aquellas sociedades participadas por ésta, directa o indirectamente en, al menos un 75 por 100, excluidas las filiales extranjeras.

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente al ejercicio 2016 y 2015 con la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

- iv. El tipo impositivo medio ponderado, en términos nominales, aplicable en el ejercicio es del 25 %. La evolución de este tipo medio ponderado está influenciada por la utilización de las bases imponibles de ejercicios anteriores y oras deducciones o mecanismos de ajuste que surgen de la normativa fiscal, aunque el tipo impositivo no hayan variado.
- iv. Debido al tratamiento normativo de la legislación del Impuesto sobre Sociedades, se pueden producir diferencias tributarias, en ese impuesto, que dan lugar a la existencia de un impuesto diferido o de un impuesto anticipado. Tales cuentas figuran en la contabilidad de las empresas.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. Esta medida no ha tenido efecto significativo para la Sociedad.

A su vez, la Sociedad ha procedido a dar de baja los activos por impuesto diferidos por deterioro de participadas por importe de 1.015.012 como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto de Sociedades.

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles

negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

El impuesto de sociedades del ejercicio 2016 es el siguiente:

Saldo de ingresos y gastos	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente contra el patrimonio	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
	1.634.286,18			
Diferencias permanentes	125.680,48	0,00	0,00	0,00
Ingresos no computables				
Gastos no deducibles	125.680,48			
Diferencias temporales		3.814.749,78	0,00	0,00
Amortización Contable		2.926,98		
Deterioro activos		84.457,92		
Deterioro participaciones		3.329.998,98		
Deterioro créditos		310.146,21		
Provisiones		87.219,69		
Base Imponible previa	(2.054.783,12)		0,00	
Compensacion B.I.Negativas				
Base Imponible	(2.054.783,12)		0,00	
Cuota	0,00		0,00	
Deducción doble Imposición				
Retenciones	(48.553,23)			
Cuota líquida		(48.553,23)		

El impuesto de sociedades de 2015 era el siguiente:

Saldo de ingresos y gastos	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente contra el patrimonio	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
	(3.335.020,63)			
Diferencias permanentes	4.161.138,92	4.345.970,29	0,00	0,00
Ingresos no computables		4.345.970,29		
Gastos no deducibles	4.161.138,92			
Diferencias temporales	96.494,06	2.926,98	0,00	0,00
Amortización Contable		2.926,98		
Deterioro activos	96.494,06			
Base Imponible previa	(3.426.284,92)		0,00	
Compensacion B.I.Negativas				
Base Imponible	(3.426.284,92)		0,00	
Cuota	0,00		0,00	
Deducción doble Imposición				
Retenciones	(23.908,35)			
Cuota líquida		(23.908,35)		

iii) El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

	2015	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	Trasposos y ajustes año anterior	2016
Activos por impuestos diferidos					
Diferencias temporales por consolidación fiscal	307.812,50			(44.592,98)	263.219,52
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	1.045.809,35		(1.058.663,48)	21.804,93	8.950,80
Deducciones de cuota pendientes de compensar	1.184.893,99			1.317,13	1.186.211,12
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal		615.000,00			615.000,00
Total Activos por impuestos diferidos	2.538.515,84	615.000,00	(1.058.663,48)	(21.470,92)	2.073.381,44
Impuestos diferidos pasivos:					
Ajustes consolidación fiscal	314.091,10				314.091,10
Total Pasivos por impuestos diferidos	314.091,10	0,00	0,00	0,00	314.091,10

iv) El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2015 es el siguiente:

	2014	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	2015
Activos por impuestos diferidos				
Diferencias temporales por consolidación fiscal	307.812,50			307.812,50
Derivados de cobertura	2.899,87		(2.899,87)	0,00
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	1.022.417,58	24.123,52	(731,75)	1.045.809,35
Deducciones cuota pendientes de compensar	1.184.893,99			1.184.893,99
Total Activos por impuestos diferidos	2.517.965,41	24.123,52	(3.631,62)	2.538.515,84
Impuestos diferidos pasivos:				
Diferencias temporales por consolidación fiscal	314.091,10			314.091,10
Total Pasivos por impuestos diferidos	314.091,10	0,00	0,00	314.091,10

Los administradores de la Sociedad consideran completamente recuperables estos activos por impuestos diferidos ya que tiene amplias perspectivas en base al Plan de Negocios aprobado para los próximos 5 años.

La sociedad, en la actualidad no tiene compromisos pendientes por reinversión de beneficios para la realización de actividades en las Islas Canarias.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones.

Debido a las posibles diferentes interpretaciones que pueden darse a las normas fiscales, los resultados de las inspecciones que se han producido o que se puedan producirse en el futuro pueden dar lugar a pasivos fiscales, por un lado, estimables para los que se han dotado las provisiones descritas en los párrafos siguientes, y por otro lado de carácter contingente cuyo importe no es posible cuantificar en la actualidad de una manera objetiva. No obstante, en opinión de los asesores fiscales del Grupo y de sus Administradores, la posibilidad de que se materialicen pasivos significativos por estos conceptos, adicionales a los registrados, es remota.

Durante el ejercicio 2005 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección a la Sociedad para los ejercicios 2002 y 2003, por importe de 264.346 euros y 741.158 euros, respectivamente, en relación con el Impuesto sobre Sociedades. En el año 2003 hubo sentencia firme estimando en parte las alegaciones de la sociedad. Por todo ello, la deuda con la Administración Tributaria por este concepto se reduce a la cantidad estimada a 884.432,32 euros. Una vez la Administración Tributaria ejecutó la sentencia, Montebalito, S.A. remitió alegaciones por motivos de nulidad ya que desde que hubo sentencia hasta que la administración tributaria comunicó a la sociedad el nuevo cálculo del impuesto superó los seis meses. En este sentido, la Audiencia Nacional estimó nuestra demandada anulando la nueva liquidación del Impuesto de Sociedades de 2003 quedando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2014 la cantidad de 264.346 euros correspondiente al Impuesto de Sociedades del año 2002. Dicha cantidad se encontraba avalada por la entidad financiera Bankia. Durante el ejercicio 2015 se procedió a la ejecución de dicho aval.

A 31 de diciembre de 2016, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y las cuotas pendientes de aplicar del Grupo Fiscal se resumen en el siguiente cuadro, en euros:

Año	Base imponible negativa
2008	3.262.957,20
2009	1.643.612,80
2010	174.973,55
2012	3.391.410,45
2013	2.981.615,02
2015	1.182.004,69
2016	1.355.504,57
Total	13.992.078,28

Al 31 de diciembre el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en balance asciende a 2.460.000 euros (cuota de 615.000 euros).

A 31 de diciembre de 2015, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y las cuotas pendientes de aplicar del Grupo Fiscal, no registradas en balance, se resumen en el siguiente cuadro, en euros:

Año	Base imponible negativa
2008	3.262.957,20
2009	1.643.612,80
2010	174.973,55
2012	3.391.410,45
2013	2.981.615,02
2015	1.182.004,69
Total	12.636.573,71

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar			
Por doble imposición	2008	123.305,45	2023
Por doble imposición	2009	15.787,80	2024
Por doble imposición	2010	8.058,07	2025
Por doble imposición	2012	25.398,33	2027
Por doble imposición	2014	1.004.835,00	2029
Otras	2014	8.826,47	2029
	Sub. - Total	1.186.211,12	

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar			
Por doble imposición	2008	123.305,45	2023
Por doble imposición	2009	15.787,80	2024
Por doble imposición	2010	8.058,07	2025
Por doble imposición	2012	25.398,33	2027
Por doble imposición	2014	1.004.835,00	2029
Otras	2014	7.509,34	2029
	Sub. - Total	1.184.893,99	

Montebalito, S.A., al pertenecer a un grupo de consolidación fiscal en dichas bases imponibles y cuotas pendientes de compensar se integran aquellas bases imponibles que el resto de filiales, que pertenecen al grupo, ceden a la matriz.

Nota 13. Aavales y Garantías y contingencias

13.1 Aavales y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales aavales al 31 de diciembre de 2016 formalizados por la sociedad, se muestra a continuación (en miles de euros):

Garantías (miles de euros)		
Entidad	Importe	Tipo de Garantía
CAIXABANK	2.025	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	6.068	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR EL LEASING LA CAROLINA
BANKIA	145	FIANZA OBLIGACIONES DERIVADAS CONCESION MEJORA PLAYA BALITO
TOTAL	8.238	

El detalle de los principales aavales al 31 de diciembre de 2015 formalizados por la sociedad, se muestra a continuación (en miles de euros):

Entidad	Importe	Tipo de Garantía
CAIXABANK	2.406	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	6.529	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR EL LEASING LA CAROLINA
TOTAL	8.935	

Los Administradores de la Sociedad no prevén que surja un pasivo significativo como consecuencia de los mencionados aavales y garantías.

13.2 Contingencias

No existen contingencias distintas de las comentadas en este documento.

Nota 14. Ingresos y gastos

Cifra de negocios y otros ingresos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad en el ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	2016	2015
Resultado venta inmuebles de inversión	13.250,95	
Alquileres	136.515,48	152.900,00
Total	149.766,43	152.900,00

Los ingresos por alquiler se corresponden con el subarriendo de las oficinas de María de Molina, así como por el arrendamiento de los inmuebles Villas de Tauro (ver nota 8). En el ejercicio 2016 se ha procedido a la venta de una de las ocho unidades que componían las villas de Tauro. El importe de la venta fue de 435.000 euros y por la que se obtuvo un beneficio de 13.250,95 euros.

La distribución de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad por mercados geográficos es la siguiente:

Mercados geográficos	2016	2015
España	149.766,43	152.900,00

Importe Ventas Netas	149.766,43	152.900,00
-----------------------------	-------------------	-------------------

La Dirección de la Sociedad considera que no es representativo presentar una segmentación más amplia de los datos que se han incluido, como consecuencia de las características poco diferenciadas de las actividades y los mercados.

Variación de existencias

El detalle del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente, en euros:

	(Euros)						
	2014	Altas	Bajas	2015	Altas	Bajas	2016
Coste	12.013.944,08	0,00	0,00	12.013.944,08	0,00	0,00	12.013.944,08
Terrenos Balito	7.473.178,82			7.473.178,82			7.473.178,82
Terrenos El Molar	4.540.765,26			4.540.765,26			4.540.765,26
Deterioros	(4.270.855,25)	49.076,95	0,00	(4.221.778,30)	0,00	99.178,00	(4.122.600,30)
Terrenos Balito	(1.075.823,54)	(255.189,50)		(1.331.013,04)	0,00	78.998,00	(1.252.015,04)
Terrenos El Molar	(3.195.031,71)	304.266,45		(2.890.765,26)		20.180,00	(2.870.585,26)
Total	7.743.088,83	49.076,95	0,00	7.792.165,78	0,00	99.178,00	7.891.343,78

Gastos de personal

La composición de los Gastos de personal es la siguiente:

	2016	2015
Gastos de personal		
Sueldos y Salarios	513.217,45	391.440,05
Indemnizaciones		
Seguridad Social a cargo de la empresa	121.941,81	106.316,60
Otros gastos sociales	5.505,38	6.396,62
Total	640.664,64	504.153,27

Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016	2015
Otros gastos de explotación		
Arrendamientos y cánones	125.932,20	131.500,87
Reparación y conservación	35.712,91	17.978,83
Servicios Profesionales	422.474,71	504.272,07
De los que personal externo	36.417,24	39.928,26
De los que consejo de Administración	230.000,00	290.000,00
Primas de seguros	7.815,28	13.167,03
Servicios Bancarios y similares	1.802,54	683,19
Publicidad y relaciones públicas	2.634,74	6.463,47
Suministros	7.451,77	7.203,05
Otros gastos de explotación	68.482,19	94.612,61
Total	672.306,34	775.881,12

Además, dentro de esta partida se incluyen los siguientes conceptos:

	2016	2015
Otros gastos de explotación		
Otros tributos	32.085,26	12.465,25
Total	32.085,26	12.465,25

La mayor parte de los gastos por tributos se corresponden con IBI's de las propiedades inmobiliarias de la sociedad.

Ingresos y gastos financieros

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

Ingresos Financieros	2016	2015
Dividendos	10.000,00	9.412,91
Intereses empresas del grupo	533.285,49	777.524,46
Intereses bancarios	0,00	7.273,82
Quitas	25.054,35	
Total	568.339,84	794.211,19

Gastos Financieros	2016	2015
Intereses empresas del grupo	1.088.098,14	1.075.481,23
Intereses bancarios		10.396,90
Intereses moratorios		1.044,00
Otros intereses	109.705,48	272.270,82
Total	1.197.803,62	1.359.192,95

Nota 15. Provisiones y contingencias.

El detalle y el movimiento del ejercicio 2016 y 2015 de las provisiones son como sigue:

Provisiones a corto plazo	2015	Altas	Bajas	2016
Provisión para otras responsabilidades	90.219,69	1.501,90	(90.219,69)	1.501,90
Total	90.219,69	1.501,90	(90.219,69)	1.501,90

Provisiones a corto plazo	2014	Altas	Bajas	2015
Provisión para otras responsabilidades	90.219,69			90.219,69
Total	90.219,69	0,00	0,00	90.219,69

En el ejercicio 2015, la provisión a corto plazo incluye la sentencia que obliga a la entidad a restituir una vivienda vendida de la promoción de Caideros (Mogán) al cliente Maria Lukath por derribo. Dicho importe se corresponde con el coste de la construcción.

En el año 2016 se ha regularizado dicha provisión como consecuencia del acuerdo llegado con la propietaria. Dicho acuerdo se formalizó con el pago de 40 miles de euros.

Nota 16. Información sobre medio ambiente

La Sociedad no cuenta con activos relacionados con el inmovilizado material cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Nota 17. Retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad no ha otorgado en el ejercicio retribuciones a largo plazo al personal de aportación o prestación definida con las siguientes características.

Nota 18. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

No existen acuerdos que impliquen pagos basados en instrumentos de patrimonio propios para el ejercicio 2016 y 2015.

Nota 19. Subvenciones, donaciones y legados

La Sociedad no ha recibido y, por lo tanto, no ha contabilizado subvenciones, donaciones o legados de ningún tipo.

Nota 20. Combinaciones de negocios

No se han producido variaciones en las participaciones en empresas del Grupo en el ejercicio 2016 y tampoco en el ejercicio 2015.

Nota 21. Negocios conjuntos

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no existen negocios conjuntos.

Nota 22. Operaciones interrumpidas.

En el ejercicio 2015, en este epígrafe, se integra el resultado de la venta de las acciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. al considerarse una línea de negocio significativa.

Nota 23. Hechos posteriores.

El 24 de febrero 2016 se constituyeron las sociedades Residencial Lombillo, S.L. y Residencial Antioquía, S.L. cuyas escrituras de constitución fueron registradas el día 8 de marzo de 2017 y 13 de marzo de 2017 respectivamente. El objeto social principal de dichas sociedades es la promoción inmobiliaria y sus respectivos domicilios sociales se encuentran en Madrid (España). Dichas sociedades están participadas directamente por Montebalito, S.A. con una participación del 100% del capital social.

Nota 24. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los movimientos durante el ejercicio 2016 y 2015 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance adjunto ha sido el siguiente:

	2015	Altas	Bajas	2016
Participaciones a l/p en partes vinculadas	86.201.389,33	0,00	3.148.933,56	89.350.322,89
Coste	94.273.092,37			94.273.092,37
Deterioros	(8.071.703,04)		3.148.933,56	(4.922.769,48)
Cientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	302,78	0,00	(302,78)	0,00
Saldo deudor	235,71		(235,71)	0,00
Saldo Acreedor	67,07		(67,07)	0,00
Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)	(11.335.966,06)	(1.061.139,20)	491.211,63	(11.905.893,63)
Saldo deudor	29.838.108,12	1.888.028,79		31.726.136,91
Saldo Acreedor	(39.956.629,94)	(2.949.167,99)		(42.905.797,93)
Deterioros	(1.217.444,24)		491.211,63	(726.232,61)

	2014	Altas	Bajas	2015
Participaciones a l/p en partes vinculadas	91.830.491,81	(3.473.931,06)	(2.155.171,42)	86.201.389,33
Coste	109.357.091,37	1,00	(15.084.000,00)	94.273.092,37
Deterioros	(17.526.599,56)	(3.473.932,06)	12.928.828,58	(8.071.703,04)
Valores representativos de deudas	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste				0,00
Desembolsos pendientes				0,00
Deterioros				0,00
Cientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	32.724,64	235,71	(32.657,57)	302,78
Saldo deudor	37.224,64	235,71	(37.224,64)	235,71
Saldo Acreedor	(4.500,00)		4.567,07	67,07
Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)	(11.126.171,51)	(237.132,96)	27.338,41	(11.335.966,06)
Saldo deudor	24.880.358,32	4.957.749,80		29.838.108,12
Saldo Acreedor	(34.373.713,40)	(5.582.916,54)		(39.956.629,94)
Deterioros	(1.632.816,43)	388.033,78	27.338,41	(1.217.444,24)

Clientes empresas del grupo y Asociadas.

El detalle por Sociedad del saldo de clientes empresas del grupo y asociadas de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Clientes empresas del Grupo	0,00	235,71
Metainversión, S.A.		235,71
Total	0,00	235,71
Proveedores empresas del Grupo	0,00	(67,07)
Metambiente, S.A.		(67,07)
Total	0,00	(67,07)

Cuenta Corriente con empresas del grupo y asociadas.

Estos saldos se derivan básicamente de préstamos a las sociedades para la consecución de sus inversiones.

El detalle por Sociedad del saldo de las cuentas corrientes, así como créditos y préstamos a largo plazo con empresas del grupo y asociadas del año 2016 y 2015 se muestra a continuación:

EMPRESA	2016	2015
Empresas del Grupo		
Cartera Meridional, S.A.		(17.527,24)
Montebalito German Fund, GMBH	5.109.237,00	5.006.111,11
Meridional Europa, S.L.	(33.551.458,68)	(29.289.031,21)
Meridional Canarias S.A.	1.865.264,38	1.997.797,58
Marina Elite, S.L.		11.031,67
MTBren, S.A.	2.000.000,00	3.099.009,12
Metambiente, S.A.	(1.792.220,87)	(3.503.111,11)
Inmobiliaria Astra, S.A.	(3.082.269,70)	(2.918.423,67)
SARL Meridional Pyrennes	5.721.528,28	5.052.910,12
Veiramar, S.A.	10.479.909,82	10.368.476,75
Metambiente Panamá, S.A.	(4.272.069,55)	(4.228.536,21)
Metambiente Brasil, S.A.	3.175.687,00	2.631.007,07
Promoc Inmob Meridional Marruecos, S.A.	4.350,55	2.550,55
Monteillunum, S.A.	1.835.846,55	451.769,41
Gestión de Negocios Argos, S.A.	(207.779,13)	
Invercasa Um, S.L.	240.666,15	
Invercasa Trés, S.L.	567.414,57	
TOTAL	(11.905.893,63)	(11.335.966,06)

Dichos saldos se corresponden con líneas de crédito remuneradas y préstamos con dichas sociedades. Con fecha 9 de enero de 2017 se cancelaron los préstamos formalizados con Metambiente, S.A. y Gestión de Negocios Argos, S.A. por un importe total de 2.000.000 de euros.

Transacciones con empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las principales transacciones realizadas en empresas del grupo durante el ejercicio 2016 y 2015 ha sido:

	2016			2015				
	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Alquileres (como arrendador)	Alquileres (como arrendatario)	Prestación de servicios	Gastos financieros	Ingresos financieros
Cartera Meridional	60.008,72			60.600,00			867,12	
Meridional Europa, S.L.		794.353,58					805.954,39	
Meridional Canarias, S.A.			50.986,94					53.919,34
MTBren	30.006,76		106.361,10	30.300,00			52.086,19	465.656,53
Montebalito German Fund			103.125,89					200.000,00
Marina Elite, S.L.	46.500,00			48.000,00	8.411,22			
Metambiente, S.A.		135.910,23					79.609,92	
Inmobiliaria Astra, S.A.		113.846,03				14.000,00	133.427,40	
SARL Meridional Pyrennes			86.099,56					22.511,57
Metambiente Brasil, S.A.			34.533,71					5.925,42
Veiramar, S.A.			111.433,07					20.418,28
Monteillum, S.A.			36.490,65					9.093,32
Metambiente Panamá, S.A.		43.533,34					3.536,21	
Invercasa Trés, S.L.			4.254,57					
Gestión de Negocios Argos, S.A.		454,96						
Total	136.515,48	1.088.098,14	533.285,49	138.900,00	8.411,22	14.000,00	1.075.481,23	777.524,46

Además de dichas operaciones, en el año 2015, se realizaron, otras de mayor importancia como son las siguientes:

	2015		
	Venta de participaciones (como cedente)	cesión de créditos (como cedente)	cesión de créditos (como cesionario)
Metambiente, S.A.	6.500.000,00	9.500.000,00	18.310.350,69
Total	6.500.000,00	9.500.000,00	18.310.350,69

Con fecha 23 de diciembre de 2015, el Grupo Montebalito canceló la deuda con Metambiente, S.A. por importe de 16,4 millones de euros. Dicha reducción se realizó de la siguiente manera:

- 1.- Pago inicial de 0,4 millones de euros.
- 2.- Transmisión de las participaciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 6,5 millones con cargo a crédito a favor de Montebalito, S.A.
- 3.- Cesión de parte de los préstamos que Montebalito, S.A. ostentaba frente a Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 9,5 millones. Dicha cesión se realizó con cargo a crédito a favor de Montebalito, S.A.
- 4.- Para hacer frente al pago de las operaciones descritas en los apartados 2 y 3, Metambiente, S.A. cedió a Montebalito, S.A. los créditos que mantenía con las filiales de Montebalito, S.A. (Veiramar, S.A., SARL Meridional Pyrennes, Metambiente Brasil y Metambiente Panamá) por importe global de 18,3 millones de euros incluidos los intereses generados.

Tras estas operaciones, Montebalito, S.A. mantenía los siguientes créditos y deudas:

- 1.- Un crédito frente a Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 3 millones de euros.
- 2.- Unos créditos frente a las filiales descritas en el apartado 4 anterior por importe de 16,8 millones de euros.

3.- Una deuda frente a Metambiente, S.A. por importe de 3,5 millones de euros. Dicha deuda se ha formalizado en un préstamo a largo plazo con un plazo de amortización de 3 años, es decir, al finalizar el año 2018 y un tipo de interés de un 4% anual pagadero a la finalización de dicho préstamo.

A 31 de diciembre de 2016 dicha deuda es de 1.759 miles de euros. A fecha de este documento, la deuda con Metambiente, S.A. ha sido cancelada.

Todas las operaciones descritas se formalizaron en condiciones de mercado.

Instrumentos de Patrimonio.

Altas

En el año 2016 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación mercantil.

Con fecha 30 de septiembre de 2015 Montebalito, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Monteillunum, S.A. a su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 1 euro.

Bajas

En el año 2016 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación mercantil.

Con fecha 30 de septiembre de 2015 Montebalito, S.A. vendió el 100% de las acciones de Fotovoltaica de Fuerteventura, S.A. a su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 1 euro.

Con fecha 13 de noviembre de 2015 Montebalito, S.A. vendió el 100% de su participación en Altos de Balito I, S.L. a su filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 913,38 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2015 Montebalito, S.A. vendió el 100% de su participación en Montebalito Energías Renovables, S.A. al socio mayoritario de Montebalito, S.A. por importe de 6,5 millones de euros.

Percepciones de los miembros del Órgano de Administración y personal de Alta Dirección:

El importe de sueldos, y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2016 y 2015 a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo ascendieron a:

Concepto	(miles de euros)	
	2016	2015
Retribución fija	220	278
Total	220	278

Además, el Secretario del Consejo (no consejero) ha recibido la cantidad de 10.000 y 12.000 euros en los años 2016 y 2015, respectivamente.

Por tipología de consejeros:

Tipo	(miles de euros)	
	2016	2015
Externos dominicales	175	194
Externos independientes	30	51
Otros externos		15
Ejecutivo	15	18
Total	220	278

El importe de sueldos y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2016 y 2015 a la alta dirección de las sociedades del Grupo ascendieron a:

Concepto	(miles de euros)	
	2016	2015
Sueldos y salarios	75	69
Total	75	69

No existían saldos pendientes de pago a los administradores al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían avales, garantías, planes de pensiones ni otro tipo de retribuciones concedidas a los miembros del consejo de administración ni a la alta dirección, distintas de las ya mencionadas.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha satisfecho la prima del seguro de responsabilidad civil de los Administradores (por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, ascendiendo la cuantía de la prima a 6.900 euros).

Conflictos de interés de los miembros del Consejo de Administración.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el año 2016 no existen conflictos de interés.

Nota 25. Otra información

Plantilla de personal

Personas empleadas en el ejercicio 2016 y 2015.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2016 y 2015 por categorías profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:

Categoría Profesional	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros	1,00		1,00	1,00		1,00
Administrativos	4,00	2,00	6,00	3,00	2,00	5,00
Técnicos	4,75		4,75	3,08		3,08
Ejecutivos	1,00		1,00	1,00		1,00
Total	10,75	2,00	12,75	8,08	2,00	10,08

El número de empleados al final del ejercicio es el siguiente:

Categoría Profesional	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros	1		1	1		1
Administrativos	4	2	6	3	2	5
Técnicos	5		5	4		4

Ejecutivos	1		1	1		1
Total	11	2	13	9	2	11

No existen personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2016 y 2015, con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Los miembros del Consejo de Administración tanto como consejeros como representantes al 31 de diciembre de 2016 son 5 hombres y 1 mujer (5 hombres y 1 mujer en el año anterior).

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio cerrado los auditores de cuentas de la Sociedad han devengado honorarios por importe de 5.000 euros (5.000 euros en el ejercicio 2015). A 31 de diciembre de 2016 y 2015 los honorarios profesionales correspondientes a las auditorías de cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 42.000 euros y 46.500 euros respectivamente.

Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la Memoria

La Entidad no tiene acuerdos, de naturaleza o propósitos diversos, que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta Memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Entidad.

Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

MONTEBALITO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

1.- SITUACION DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Montebalito, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en 2 líneas de negocios una vez se ha procedido a la venta de la línea de negocios de renovables:

a) ACTIVIDAD PATRIMONIAL: Desarrollada a través de activos propios de la sociedad como a través de participaciones en sociedades dependientes.

Esta actividad patrimonial se desarrolla en España con activos ubicados en Mogán (Canarias), en Alemania con activos ubicados en Berlín, en República Dominicana con activos ubicados en Santo Domingo y en Brasil con activos ubicados en Tamandaré (Pernambuco).

b) ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Montebalito, S.A., o a través de sociedades participadas.

Esta actividad inmobiliaria se desarrolla en España, Francia, Rumanía, Brasil, República Dominicana, Chile y Marruecos. Dentro de España, la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid
- 2) Hellín (Albacete)
- 3) Mogán, Las Palmas, Telde y San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) de Montebalito, S.A.

La sociedad Montebalito, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y entre sus accionistas significativos se encuentra José Alberto Barreras con una participación del 83,37%.

La descripción de la estructura Organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 6 consejeros, y teniendo el asesoramiento de la Comisión ejecutiva, el Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

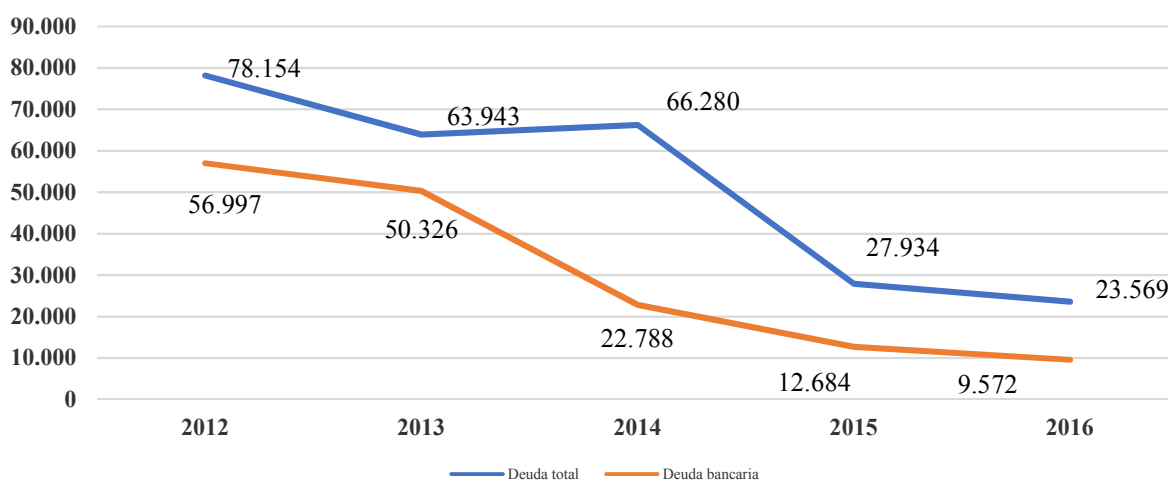
La gestión diaria de los negocios se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y de una Delegación de zona en cada una de las zonas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

2.- EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

En los últimos años, el Grupo Montebalito ha procedido a un proceso de reorganización interna de su negocio y a una importante reestructuración de su deuda.

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo Montebalito ha reducido su financiación un 70% en los últimos 5 años, manteniendo a cierre del año 2016 un pasivo total de 23 millones de euros equivalentes al 16% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 10 millones de euros.

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito



En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de un terreno urbano para el desarrollo y promoción de varias viviendas de lujo en la zona de Arturo Soria. Se espera que el año 2017 sea un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que pueden redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

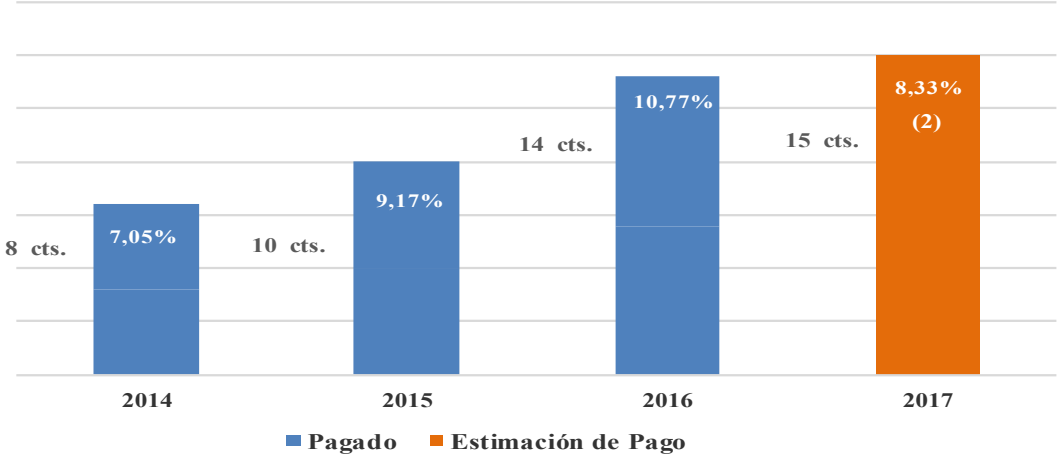
Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

En el año 2016 se ha producido un incremento de los ingresos brutos por ventas de activos de un 6,24% con respecto al mismo periodo del año anterior motivado principalmente por la venta de inmuebles en renta en Berlín y Canarias, así como la venta de viviendas en promoción en Chile, Canarias y Brasil en Canarias.

Un dato positivo es la reactivación de las ventas en la zona de Biarritz en la que se espera, para el año 2017, realizar varias ventas. A fecha de este documento se han firmado dos promesas de compra por dos inmuebles por un importe global de 2.120 miles de euros.

Por lo que respecta a la retribución al accionista, Montebalito, S.A., en su interés por cumplir con los acuerdos aprobados en su Junta General sobre la devolución de la prima de emisión, ha abonado a sus accionistas la cantidad de 14 céntimos por acción en el año 2016 cancelando así la deuda que mantenía la sociedad por este concepto. Esta política de repago al accionista hace que Montebalito, S.A. sea una de las empresas cotizadas más rentables referenciado a su valor de cotización.

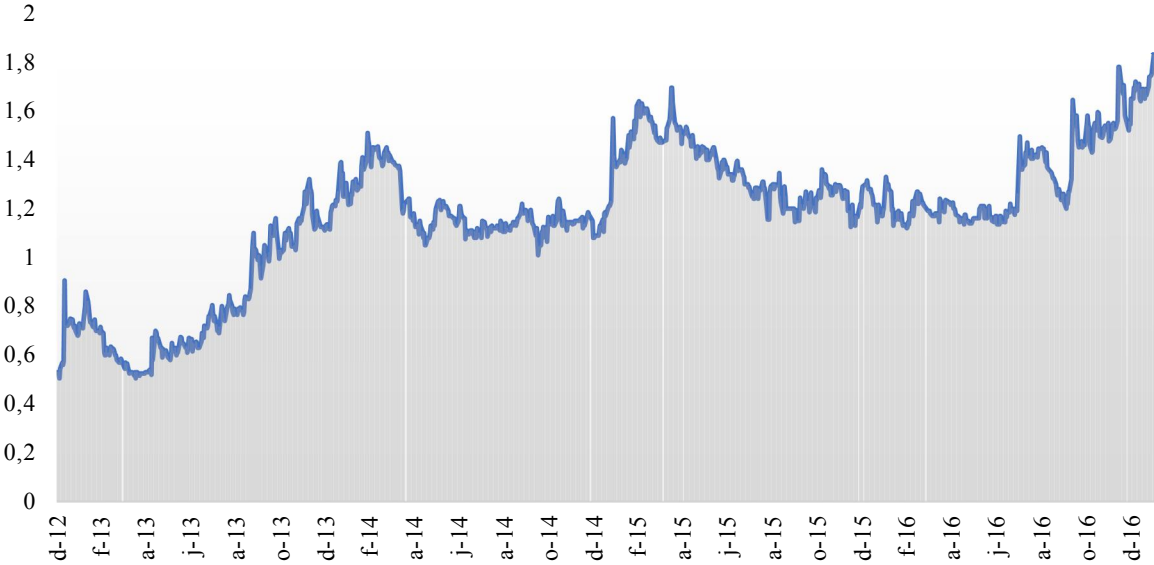
Distribución al accionista / Cotización acción (%) (1)



(1) Se toma como valor de cotización el de principio de cada año
 (2) Aprobado por el Consejo de Administración y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas

En relación a la evolución de la acción de Montebalito, S.A., en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 240% desde el año 2013 y de un 50% en el último año.

EVOLUCION COTIZACIÓN MTB



MAGNITUDES ECONOMICAS FINANCIERAS DE LA SOCIEDAD

	2016	2015	% Variación
INGRESOS	571	153	273,20%
Alquileres	435		
Alquileres	136	139	(2,16%)
Otros		14	(100,00%)
MARGEN BRUTO	149	153	(2,61%)
Ventas	13		
Alquileres	136	153	(11,11%)
GASTOS GENERALES	(1.345)	(1.293)	4,02%
OTROS RESULTADOS	(158)	(121)	30,58%
EBITDA	(1.354)	(1.261)	(7,38%)
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	190	(145)	231,03%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	(1.164)	(1.406)	17,21%
RESULTADO FINANCIERO NETO	2.797	(1.929)	245,00%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.633	(3.335)	148,97%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	(245)	222	(210,36%)
RESULTADO ACTIVIDADES CONTINUADAS	1.388	(3.113)	144,59%
RESULTADO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS		1.700	(100,00%)
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.388	(1.413)	198,23%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de ingresos

La cifra de ingresos ha aumentado en un 273,20% motivado por un aumento en las ventas de inmuebles. En el ejercicio 2016 se vendió una de las Villas de Tauro.

Margen Bruto

La cifra de ingresos se ha reducido en un 2,61% motivado por una reducción de los ingresos por alquiler.

Gastos Generales

Los gastos generales aumentaron un 4%, principalmente por un aumento de los gastos de personal.

EBITDA y Beneficio neto de explotación.

La evolución de las partidas anteriores supone una reducción del EBITDA de un 7,38%. El beneficio neto de explotación ha mejorado en un 17,21% con respecto al año 2015.

Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha mejorado un 245%, principalmente, por la reversión de deterioros en participaciones en empresas del Grupo que han ascendido a 3.640 miles de euros.

Resultado neto atribuible

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 1.388 miles de euros frente a los -1.413 miles de euros del año anterior.

Datos Patrimoniales y de cartera de promoción

La evolución de los datos patrimoniales correspondientes a inmuebles de inversión, en explotación, es el siguiente:

Emplazamiento	Valoración (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2016	2015	2016	2015
Inmuebles				
España	2.679	3.024	648	740
Total	2.679	3.024	648	740

Tipología	% sobre superficie	
	2016	2015
Turístico	100,00%	100,00%
Total	100,00%	100,00%

Área de promoción

PAIS	TERRENOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		COMERCIAL		TOTAL	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
ESPAÑA	47.146	44,77%	47.259	44,87%	10.912	10,36%	105.317	100,00%
TOTAL	47.146	44,77%	47.259	44,87%	10.912	10,36%	105.317	100,00%

Situación financiera

El endeudamiento financiero neto bancario con los intereses devengados a cierre de 2016 y 2015 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2016	2015
Otras deudas	4.017	35
Tesorería y equivalentes	(1.514)	(63)
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO	2.503	(28)

Valoración Patrimonial del Grupo

La valoración patrimonial del Grupo Montebalito realizada a partir de las tasaciones de expertos independientes es la siguiente:

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016
Loan to value		22,30%		8,24%		62,76%	16,76%
GAV	40.506	28,80%	88.612	63,01%	11.524	8,19%	140.643
NAV	31.474	26,88%	81.308	69,45%	4.291	3,67%	117.074
NNAV	31.474	27,52%	78.937	69,03%	3.946	3,45%	114.356
NAV/acción	1,05	26,88%	2,71	69,45%	0,14	3,67%	3,90
NNAV/acción	1,05	27,52%	2,63	69,03%	0,13	3,45%	3,81

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015
Loan to value		27,46%		10,15%		65,77%	20,80%
GAV	40.069	29,83%	81.020	60,32%	13.239	9,86%	134.328
NAV	29.068	27,32%	72.794	68,42%	4.532	4,26%	106.394
NNAV	29.077	28,16%	70.103	67,89%	4.081	3,95%	103.261
NAV/acción	0,97	27,32%	2,43	68,42%	0,15	4,26%	3,55
NNAV/acción	0,97	28,16%	2,34	67,89%	0,14	3,95%	3,44

3.- RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE DE LA SOCIEDAD

El personal a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Plantilla 2016	Plantilla 2015
Montebalito, S.A.	13	12
Total	13	12

La Sociedad no tiene activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

4.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La sociedad cuenta con excedentes de tesorería suficientes para efectuar la cancelación de pasivos financieros corrientes.

5.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta Montebalito, S.A. y junto con las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil, los asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera del Grupo. El orden en el que se describen estos factores de riesgo no pretende indicar la probabilidad de que ocurran o la magnitud de sus efectos potenciales.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo Montebalito podría estar expuesto en el futuro. Con el transcurso del tiempo podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no pueden ser identificados actualmente o pueden ser considerados en el futuro significativos, y que podrían tener un efecto adverso para el negocio, los resultados o la situación financiera

de MONTEBALITO, S.A. En este caso, el valor de las acciones de MONTEBALITO, S.A podría reducirse y un inversor podría perder, de forma parcial e incluso total, su inversión.

1.FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL SECTOR

1.- Mercados altamente competitivos:

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

2.- Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

3.- Subida de los tipos de interés:

Un aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, una reducción de la demanda y una reducción de los resultados de las empresas.

Actualmente, el Grupo no tiene contratados coberturas de tipos de interés.

4.- Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Grupo.

5.- Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro:

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios del Grupo.

Los beneficios netos por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 1.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

6.- Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos del Grupo. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.

7.- Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de

promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2016 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las misma, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

8.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería del mismo y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

9.- Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2016 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 13.647 miles de euros.

10.- Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

11.- Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de

realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

12.- Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales. El Grupo, a excepción de Montebalito, S.A., no tiene activados activos por impuestos diferidos correspondientes a pérdidas fiscales pendientes de compensar.

2.FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL EMISOR

1.- Riesgos asociados a litigios:

Montebalito, S.A. y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

2.- Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo.

3.- Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios del Grupo por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

4.- Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan pueden tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

5.- Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

6.- Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

7.- Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2017-2021:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.

8.- Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

9.- Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

10.- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2016 ha sido de 23 miles de euros.

11.- Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.

Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2016, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 775 miles de euros en 5 años y un aumento de los activos por derechos de uso por el mismo importe.

3.FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS

1.- Volatilidad de la cotización.

Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicación negativa, los cambios en las recomendaciones de los análisis bursátiles sobre la Sociedad o en

las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que opera la Sociedad, podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad.

2.- Valor de reducida capitalización bursátil

Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva.

3.- Riesgos derivados de la venta posterior de las Acciones Nuevas

La venta de un número relevante de Acciones Nuevas de la Compañía podría afectar negativamente la cotización de las acciones.

4.- Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

La inestabilidad del sector inmobiliario en los últimos años podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.

5.- Riesgo de falta de difusión

Montebalito, S.A. tiene un free float de un 16,63%.

6.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 24 de febrero 2016 se constituyeron las sociedades Residencial Lombillo, S.L. y Residencial Antioquía, S.L. cuyas escrituras de constitución fueron registradas el día 8 de marzo de 2017 y 13 de marzo de 2017 respectivamente. El objeto social principal de dichas sociedades es la promoción inmobiliaria y sus respectivos domicilios sociales se encuentran en Madrid (España). Dichas sociedades están participadas directamente por Montebalito, S.A. con una participación del 100% del capital social.

7.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD Y DEL GRUPO

El mercado inmobiliario español está consolidando su ciclo de recuperación en el segmento residencial y en clara fase alcista en el segmento comercial.

La demanda residencial continuará creciendo impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Los procesos de reorganización de activos inmobiliarios unido al saneamiento y renegociación de la deuda llevados a cabo durante los ejercicios 2015 y 2016, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el balance al 31 de diciembre de 2016 el pasivo del grupo ha quedado en un 16% del valor de mercado de sus activos, uno de los ratios más bajos comparado con otras empresas del sector.

Así pues, aprovechando las nuevas perspectivas del mercado para los ejercicios 2016 y 2017 el Grupo Montebalito pretende afianzarse en el mercado nacional con nuevas inversiones para el desarrollo de suelo. Para su financiación, el Grupo realizará desinversiones de activos

inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos. Adicionalmente se están explorando otras vías de financiación que faciliten la entrada en diferentes operaciones inmobiliarias que ayuden al crecimiento del grupo y, por consiguiente, permita incrementar la rentabilidad al accionista.

8.- ACTIVIDADES DE I+D+I

El Grupo Montebalito no ha realizado actividades relacionadas con I+D+I.

9.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Valor	Euros							
	Saldo 2015		Entradas		Salidas		Saldo 2016	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	620.000	1.618	110.000	134	(730.000)	(1.752)	0	0

A cierre del ejercicio no existen acciones en autocartera tras la dación en pago de la devolución de prima de emisión del día 19 de septiembre de 2016 por 11 céntimos por acción mediante la entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece). El resto de acciones propias se vendieron a mercado.

La pérdida producida por la venta de dichas acciones ha sido de 709 miles de euros y se ha registrado contra patrimonio.

A 31 de diciembre de 2015 las acciones de Montebalito, S.A. cotizaban a 1,29 euros lo que suponía un valor de mercado de 800 miles de euros. En dicho ejercicio, no se produjeron ventas de acciones propias.

10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2016 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2015	1,29
Cotización a cierre de ejercicio 2016	1,65
Variación Cotización	27,91%
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	49.500
Cotización máxima del periodo	1,78
Cotización mínima del periodo	1,12
Efectivo medio diario negociado	33.553
Volumen Medio diario contratación (acciones)	25.249

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el ejercicio 2007 se autorizó la distribución con cargo a prima de emisión de la cantidad de 0,60 euros por acción. La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2012 aprobó la ampliación de la fecha límite para la devolución, estableciendo como nueva fecha límite el 31 de diciembre de 2016, lo que se ratificó por la Junta General Ordinaria celebrada el día 20 de junio de 2013. La Junta General celebrada el día 11 de junio de 2016 acordó prorrogar dicho plazo máximo hasta el día 31 de diciembre de 2017.

En el ejercicio 2015 la Sociedad ya había devuelto prima de emisión a sus accionistas por importe de 18 céntimos de euros por acción quedando pendiente de devolución la cantidad de 14 céntimos por acción, cantidad que se devolvió en el ejercicio 2016.

11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 57 días.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Montebalito, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 71.

Madrid, 30 de marzo de 2017
El Consejo de Administración

D. José Alberto Barreras Barreras
(En representación de
Metambiente, S.A.)

Presidente

Dña. Anabel Barreras Ruano
(En representación de TAM Inversiones
Mirasierra, S.L.)

Consejero

D. Francisco Guijarro Zubizarreta

Consejero

D. José Luis Rodríguez Rodríguez

Consejero

D. Pablo Alonso Jiménez
Consejero

D. German Rovira Murillo
Consejero

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2016

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2016, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={f140cbd4-09fa-4b45-b76c-b4b2bed94551}> y en la página de la sociedad en la siguiente dirección <http://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>