

**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 22 de marzo de 2017, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, Las Cuentas Anuales Consolidadas e individuales a 31 de diciembre de 2017 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, 22 de marzo de 2018
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 2017

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de Montebalito, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Montebalito, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2017, 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.

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 al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de participaciones en empresas del grupo a largo plazo

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que no cotizan en mercados regulados, tal y como se explica en la Nota 9.3 de la memoria adjunta, por importe de 76.899.624 euros. La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de las mismas (Nota 3.5 de la memoria adjunta). Para determinar el valor recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de dicho valor, y siempre que la sociedad participada participe a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto consolidado.

Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes de la Dirección sobre los activos inmobiliarios que posee cada una de las entidades participadas y los compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por el riesgo de que estos activos presenten deterioro.

Nuestros procedimientos de auditoría, consistieron, entre otros, en la revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo. Adicionalmente, dado que el objeto social de las entidades participadas es la promoción inmobiliaria, hemos analizado las plusvalías mediante la obtención de informes de valoración emitidos por expertos contratados por la Dirección para la valoración de la totalidad de los activos inmobiliarios y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo de cara a su utilización como evidencia de auditoría. Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en la memoria cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valoración de los activos inmobiliarios

La Sociedad presenta, a 31 de diciembre de 2017, Inversiones Inmobiliarias y Existencias por valor de 2.647.046 euros y 8.179.407 euros, respectivamente, que se corresponden, en su mayoría con terrenos y construcciones, destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros (inversiones inmobiliarias) o a su venta (existencias). El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en las Notas 6 y 7 de la memoria adjunta.

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

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por el riesgo de que estos activos presenten deterioro.

Nuestros procedimientos consistieron, entre otros en (i) realizar una valoración de la independencia, competencia y capacidad del experto, mediante la obtención de una confirmación por parte de éste y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, (ii) comprobar la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada, (iii) verificar que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), (iv) evaluar la existencia del posible deterioro en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente y (v) evaluar si la información revelada en las cuentas anuales, cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de activos por Impuesto diferido

De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 3.10 de la memoria adjunta, los activos por impuesto diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos y, en cada cierre contable, se reconsideran los activos por impuesto diferidos registrados, efectuándose las correcciones a los mismos en la medida de que existan dudas sobre su recuperación futura. Según se indica en la Nota 12 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene, al 31 de diciembre de 2017, activos por impuesto diferidos por importe de 2.485.944 euros correspondientes a diferencias temporarias por consolidación fiscal, deducciones y créditos por pérdidas a compensar.

La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad de la recuperación de los mencionados activos por impuesto diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2018-2022 aprobado por los Administradores de la Sociedad, que incluyen proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la que la Sociedad es la entidad matriz, y consideran la normativa fiscal aplicable.

Consideramos esta cuestión como clave en nuestra auditoría dado que la preparación de este plan de negocios requiere estimaciones y un elevado nivel de juicio por parte de la Dirección y de los Administradores de la Sociedad.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección y Administradores de la Sociedad en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo fiscal basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones mantenidas con la Dirección. También hemos evaluado la adecuación de la información desglosada en la Nota 12 de la memoria adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La Comisión de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**Informe adicional para la Comisión de Auditoría**

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad de fecha 27 de abril de 2018.

Periodo de contratación

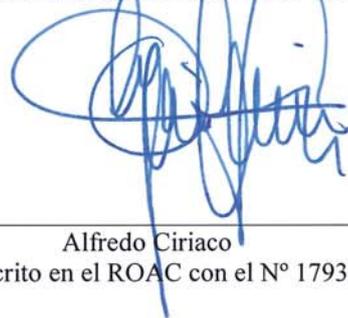
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2016 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013.

Servicios prestados

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han prestado por la sociedad de auditoría servicios distintos de la auditoría de cuentas a la entidad auditada ni a sus sociedades dependientes.

Attest Consulting, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S0689



Alfredo Ciriaco
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

27 de abril de 2018

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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

ACTIVO (euros)	Notas a la memoria	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		111.928.634,04	117.458.764,18
Inmovilizado intangible	(Nota 4)	3.836,89	2.453,76
Investigación y desarrollo			
Concesiones			
Patentes, licencias, marcas y similares			
Fondo de comercio			
Aplicaciones informáticas		3.836,89	2.453,76
Otro inmovilizado intangible			
Inmovilizado material	(Nota 5)	40.276,14	30.157,56
Terrenos y construcciones			242,47
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		40.276,14	29.915,09
Inmovilizado en curso y anticipos			
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	2.647.046,37	2.679.186,87
Terrenos		921.058,31	921.058,31
Construcciones		1.725.988,06	1.758.128,56
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		106.728.558,42	112.613.584,55
Instrumentos de patrimonio	(Nota 9.3)	76.899.624,02	87.422.018,89
Créditos a empresas del grupo	(Nota 24)	29.828.934,40	25.191.565,66
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros			
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 9.1)	22.972,00	60.000,00
Instrumentos de patrimonio			
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros		22.972,00	60.000,00
Activos por Impuesto diferido	(Nota 12)	2.485.944,22	2.073.381,44
Deudas comerciales no corrientes		0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE		17.318.118,63	15.494.773,37
Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
Existencias	(Nota 7)	8.179.406,68	7.891.343,78
Comerciales			
Terrenos y solares	(Nota 7)	8.179.406,68	7.891.343,78
Productos en curso y semiterminados			
Productos terminados			
Subproductos, residuos y materiales recuperados.			
Anticipos a proveedores			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		464.195,71	192.894,60
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.			
Clientes empresas del grupo y asociadas			
Deudores varios	(Nota 10)	57.258,76	32.252,33
Personal			
Activos por impuesto corriente	(Notas 10 y 12)	56.059,73	57.008,23
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Notas 10 y 12)	350.877,22	103.634,04
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		5.621.776,95	5.808.338,64
Instrumentos de patrimonio	(Nota 9.1)	3.028.851,40	
Créditos a empresas del grupo	(Nota 24)	1.352.447,32	1.343.626,68
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros	(Nota 24)	1.240.478,23	4.464.711,96
Inversiones financieras a corto plazo		181.637,88	7.025,00
Otros instrumentos de patrimonio	(Nota 9.1)	181.612,88	
Créditos a empresas			
Valores representativos de deuda			
Derivados			
Otros activos financieros		25,00	7.025,00
Periodificaciones a corto plazo		317.567,10	80.999,42
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 9.1)	2.553.534,31	1.514.171,93
Tesorería		2.553.999,89	1.514.171,93
Otros activos líquidos equivalentes		(465,58)	
TOTAL ACTIVO		129.246.752,67	132.953.537,55

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)	Notas a la Memoria	2017	2016
PATRIMONIO NETO		93.843.328,56	85.534.913,88
Fondos propios	(Nota 9.5)	93.843.328,56	85.534.913,88
Capital		31.450.101,00	30.000.000,00
Capital escriturado		31.450.101,00	30.000.000,00
Capital no exigido			
Prima de emisión		82.770.625,80	85.675.514,70
Reservas		7.057.722,86	8.551.296,00
Legal y estatutarias		3.106.972,71	2.968.112,99
Otras Reservas		3.950.750,15	5.583.183,01
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		0,00	0,00
Resultados de ejercicios anteriores		(36.902.452,54)	(38.152.190,01)
Remanente			
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(36.902.452,54)	(38.152.190,01)
Otras aportaciones de socios		0,00	0,00
Resultado del ejercicio	(Nota 14)	9.467.331,44	(539.706,81)
(Dividendo a cuenta)		0,00	0,00
Otros instrumentos de patrimonio neto		0,00	0,00
Ajustes por cambios de valor		0,00	0,00
Activos financieros disponibles para la venta			
Operaciones de cobertura			
Otros			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
PASIVO NO CORRIENTE		15.764.984,23	13.668.430,35
Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			
Actuaciones medioambientales			
Provisiones por reestructuración			
Otras provisiones			
Deudas a largo plazo	(Nota 9.2)	8.000.000,00	4.000.000,00
Obligaciones y otros valores negociables			
Deudas con entidades de crédito			
Acreedores por arrendamiento financiero			
Derivados			
Otros pasivos financieros		8.000.000,00	4.000.000,00
Deudas con características especiales a largo plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 24)	7.450.893,13	9.354.339,25
Pasivos por impuesto diferido	(Nota 12)	314.091,10	314.091,10
Periodificaciones a largo plazo		0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes		0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE		19.638.439,88	33.750.193,32
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
Provisiones a corto plazo	(Nota 15)	751,00	1.501,90
Deudas a corto plazo		302.059,94	16.500,00
Obligaciones y otros valores negociables			
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2)	292.559,94	0,00
Acreedores por arrendamiento financiero			
Derivados			
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2)	9.500,00	16.500,00
Deudas con características especiales a corto plazo			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 24)	19.170.424,84	33.551.458,68
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		165.204,10	180.732,74
Proveedores			
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(Nota 10)		
Acreedores varios	(Nota 10)	87.182,07	109.130,95
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(Nota 10)	3.254,16	6.399,32
Pasivo por impuesto corriente			
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Notas 10 y 12)	74.767,87	65.202,47
Anticipos de clientes			
Periodificaciones a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		129.246.752,67	132.953.537,55

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A MONTEBALITO	Nota de la memoria	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		118.037,82	149.766,43
a) Ventas.			13.250,95
b) Prestaciones de servicios.	(Nota 14)	118.037,82	136.515,48
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(Notas 7 y 14)	27.098,70	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.		258.505,50	99.178,00
a) Consumo de mercaderías.			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.			
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(2.458,70)	
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(Notas 7 y 14)	260.964,20	99.178,00
5. Otros ingresos de explotación.		0,00	0,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.			
6. Gastos de personal.	(Nota 14)	(721.142,63)	(640.664,64)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(560.649,38)	(513.217,45)
b) Cargas sociales.		(160.493,25)	(127.447,19)
c) Provisiones.			
7. Otros gastos de explotación.	(Nota 14)	(860.134,09)	(704.391,60)
a) Servicios exteriores.		(818.702,18)	(672.306,34)
b) Tributos.		(41.431,91)	(32.085,26)
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)	(66.629,58)	(73.204,32)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Excesos de provisiones.		0,00	50.219,69
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		12.036,14	113.855,74
a) Deterioros y pérdidas.	(Nota 6)	12.036,14	113.855,74
b) Resultados por enajenaciones y otras.			
12. Otros resultados.		22.152,94	(157.770,27)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.210.075,20)	(1.163.010,97)
12. Ingresos financieros.	(Nota 14)	19.351.593,55	568.339,84
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		18.696.982,36	10.000,00
a 1) En empresas del grupo y asociadas.		18.679.602,36	0,00
a 2) En terceros.		17.380,00	10.000,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		654.611,19	558.339,84
b 1) De empresas del grupo y asociadas.		654.608,95	533.285,49
b 2) De terceros.		2,24	25.054,35
13. Gastos financieros.	(Nota 14)	(1.039.646,31)	(1.197.803,62)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		(764.410,83)	(1.088.098,14)
b) Por deudas con terceros.		(275.235,48)	(109.705,48)
c) Por actualización de provisiones.			
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(Nota 9.1.a)	283.804,63	(155.950,56)
a) Cartera de negociación y otros.		283.804,63	(155.950,56)
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta.			
15. Diferencias de cambio.		0,00	(34,38)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		(8.791.546,86)	1.654.441,87
a) Deterioros y pérdidas.	(Nota 24)	(8.759.662,09)	1.711.841,19
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(31.884,77)	(57.399,32)
RESULTADO FINANCIERO		9.804.205,01	868.993,15
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		8.594.129,81	(294.017,82)
17. Impuesto sobre beneficios.	(Nota 12)	873.201,63	(245.688,99)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.467.331,44	(539.706,81)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.467.331,44	(539.706,81)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Uds.: Euros)	2017	2016
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	9.467.331,44	(539.706,81)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0,00	0,00
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:	0,00	0,00
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		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
5. Efecto impositivo		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	9.467.331,44	(539.706,81)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2017	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 31/12/2016	30.000.000,00	85.675.514,70	(29.600.894,01)	0,00	1.388.597,19				87.463.217,88
Ajuste por cambios de criterio contable									
Ajuste por errores					(1.928.304,00)				(1.928.304,00)
Saldo inicial ajustado	30.000.000,00	85.675.514,70	(29.600.894,01)	0,00	(539.706,81)				85.534.913,88
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos					9.467.331,44				9.467.331,44
II. Operaciones con socios o propietarios	1.450.101,00	(2.904.888,90)	295.871,14	0,00	0,00				(1.158.916,76)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	1.450.101,00	1.595.111,10	(7.500,00)						3.037.712,10
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos		(4.500.000,00)							(4.500.000,00)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			303.371,14	0,00					303.371,14
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	(539.706,81)	0,00	539.706,81				0,00
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto									
3. Otras variaciones			(539.706,81)		539.706,81				0,00
Saldo final al 31/12/2017	31.450.101,00	82.770.625,80	(29.844.729,68)	0,00	9.467.331,44				93.843.328,56

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	

Uds.: Euros		2017	2016
ESTADOS FLUJOS DE EFECTIVO MONTEBALITO, S.A.			
A)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	(10.929.676,70)	(972.924,89)
1.	Resultado antes de impuestos	8.594.129,81	(294.017,82)
2.	Ajustes del resultado:	(10.010.575,77)	(862.412,85)
(+)	Amortización del inmovilizado	66.629,58	73.204,32
(+)	Deterioros Inmovilizado material	(12.036,14)	(113.855,74)
(+/-)	Otros ajustes del resultado (netos)	(10.065.169,21)	(821.761,43)
3.	Cambios en el capital corriente	(9.513.232,98)	158.451,43
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	2,24	25.054,35
(-)	Pagos de intereses		
(-)	Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
(+)	Cobros de dividendos		
(+)	Cobros de intereses	2,24	25.054,35
(+/-)	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)	11.110.631,38	(779.422,12)
1.	Pagos por inversiones:	(7.623.378,98)	1.745.373,03
(-)	Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		
(-)	Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(42.953,37)	(27.618,45)
(-)	Otros activos financieros	(2.926.659,65)	1.772.991,48
(-)	Otros activos	(4.653.765,96)	
2.	Cobros por desinversiones:	37.028,00	(2.534.795,15)
(+)	Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		
(+)	Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		435.000,00
(+)	Otros activos financieros	37.028,00	(2.969.795,15)
(+)	Otros activos		
3.	Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	18.696.982,36	10.000,00
(+)	Cobros de dividendos	18.696.982,36	10.000,00
(+)	Cobros de intereses		
(+/-)	Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión		
C)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	858.407,70	3.203.439,41
1.	Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	3.341.083,24	(133.760,38)
(+)	Emisión	3.037.712,10	
(-)	Amortización		
(-)	Adquisición	(571.628,86)	(133.760,38)
(+)	Enajenación	875.000,00	
2.	Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	2.292.559,94	4.403.619,12
(+)	Emisión	4.292.559,94	8.244.899,73
(-)	Devolución y amortización	(2.000.000,00)	(3.841.280,61)
3.	Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(4.500.000,00)	(956.713,85)
4.	Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(275.235,48)	(109.705,48)
(-)	Pagos de intereses	(275.235,48)	(109.705,48)
(+/-)	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)	1.039.362,38	1.451.092,40
F)	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	1.514.171,93	63.079,53
G)	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	2.553.534,31	1.514.171,93

**MEMORIA
MONTEBALITO, S.A.
31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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 2017, 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 124.950 miles de euros, 96.284 miles de euros y 948 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 las 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) Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- g) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 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 22 de marzo de 2018, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 15 de junio de 2017.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2017 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 y 7).

- La evaluación del valor recuperable de las inversiones financieras en sociedades participadas (ver notas 3.5 y 9.3)
- 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.

Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 2.320.321,25 euros y 1.826.343,02 euros, respectivamente, que incluye “Existencias” por importe de 8.179.406,68 euros y 7.891.343,78 euros respectivamente.

No obstante, lo anterior, este Fondo de Maniobra negativo incluye cuentas a pagar a empresas del grupo por importes de 19.170.424,84 euros y 33.551.458,68 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 2017 y 2016, presentan un resultado positivo en ambos ejercicios por importes de 948 miles de euros y 1.180 miles de euros, respectivamente y un fondo de maniobra positivo en ambos ejercicios por importes de 69.291 miles de euros (que incluye existencias por importe de 68.607 miles de euros, de las cuales 8.675 miles de euros son de ciclo corto) y 80.161 miles de euros (que incluye existencias por importe de 71.561 miles de euros, de las cuales 5.665 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente.

Asimismo, el Grupo Montebalito ha reducido su financiación total en un 55% en los últimos 5 años, manteniendo a cierre del año 2017 un pasivo total de 29 millones de euros equivalentes al 23% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 11,5 millones de euros.

En el ejercicio 2017 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 tres terrenos urbano para el desarrollo y promoción, en el ejercicio 2018, de varias viviendas de lujo en la zona de Arturo Soria y Cardenal de Herrera Oria. Además ha adquirido dos inmuebles en renta en Las Palmas y Berlín y un terreno en Sevilla para la construcción de apartamentos turísticos que empezará su desarrollo en el año 2018. En este sentido, los Administradores estiman que el año 2018 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 2017 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 2017 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 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

Corrección de errores

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas, se ha recogido un error contable, con efectos en el año 2016, correspondiente al deterioro de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Meridional Marruecos por importe de 1.928.304 euros como consecuencia de la pérdida patrimonial correspondiente al procedimiento de expropiación de 2.176 metros cuadrados del terreno ubicado en Tánger supuso la pérdida de un 45% del total de la superficie del terreno. Dicha expropiación no fue recogida en los estados financieros consolidados del año 2016 al no haber sido utilizada de forma adecuada la información facilitada por parte de la sociedad participada y entender que aún no se había perfeccionado la misma y, por tanto, no se habían transferido los derechos y obligaciones a la ONCF (Oficina Nacional del Ferrocarril) de Tánger, por lo que el valor recuperable de dicha participada a 31 de diciembre de 2016 no se encontraba adecuadamente valorada debiendo registrar su correspondiente pérdida por deterioro.

La conciliación entre los estados financieros auditados del año 2016 y los ajustes realizados, es el siguiente:

ACTIVO (euros)	2016	ajustes	2016 ajustado
ACTIVO NO CORRIENTE	117.458.764,18	(1.928.304,00)	115.530.460,18
Inmovilizado intangible	2.453,76	0,00	2.453,76
Inmovilizado material	30.157,56	0,00	30.157,56
Inversiones inmobiliarias	2.679.186,87	0,00	2.679.186,87
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	114.541.888,55	(1.928.304,00)	112.613.584,55
Inversiones financieras a largo plazo	60.000,00	0,00	60.000,00
Activos por Impuesto diferido	2.073.381,44		2.073.381,44
ACTIVO CORRIENTE	15.494.773,37	0,00	15.494.773,37
Existencias	7.891.343,78	0,00	7.891.343,78
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	192.894,60	0,00	192.894,60
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.808.338,64	0,00	5.808.338,64
Inversiones financieras a corto plazo	7.025,00	0,00	7.025,00
Periodificaciones a corto plazo	80.999,42		80.999,42
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.514.171,93	0,00	1.514.171,93
TOTAL ACTIVO	132.953.537,55	(1.928.304,00)	131.025.233,55

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)	2016	ajustes	2016 ajustado
PATRIMONIO NETO	85.534.913,88	(1.928.304,00)	83.606.609,88
Fondos propios	85.534.913,88	(1.928.304,00)	83.606.609,88
Capital	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00
Prima de emisión	85.675.514,70		85.675.514,70
Reservas	8.551.296,00	0,00	8.551.296,00
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	0,00	0,00	0,00
Resultados de ejercicios anteriores	(38.152.190,01)	0,00	(38.152.190,01)
Resultado del ejercicio	1.388.597,19	(1.928.304,00)	(539.706,81)
PASIVO NO CORRIENTE	13.668.430,35	0,00	13.668.430,35
Deudas a largo plazo	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.354.339,25		9.354.339,25
Pasivos por impuesto diferido	314.091,10		314.091,10
Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE	33.750.193,32	0,00	33.750.193,32
Provisiones a corto plazo	1.501,90		1.501,90
Deudas a corto plazo	16.500,00	0,00	16.500,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	33.551.458,68		33.551.458,68
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	180.732,74	0,00	180.732,74
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	132.953.537,55	(1.928.304,00)	131.025.233,55

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A MONTEBALITO	2016	ajustes	2016 ajustado
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	149.766,43	0,00	149.766,43
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0,00		0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0,00		0,00
4. Aprovisionamientos.	99.178,00	0,00	99.178,00
5. Otros ingresos de explotación.	0,00	0,00	0,00
6. Gastos de personal.	(640.664,64)	0,00	(640.664,64)
7. Otros gastos de explotación.	(704.391,60)	0,00	(704.391,60)
8. Amortización del inmovilizado.	(73.204,32)		(73.204,32)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0,00		0,00
10. Excesos de provisiones.	50.219,69		50.219,69
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	113.855,74	0,00	113.855,74
12. Otros resultados.	(157.770,27)		(157.770,27)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.163.010,97)	0,00	(1.163.010,97)
12. Ingresos financieros.	568.339,84	0,00	568.339,84
13. Gastos financieros.	(1.197.803,62)	0,00	(1.197.803,62)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(155.950,56)	0,00	(155.950,56)
15. Diferencias de cambio.	(34,38)	0,00	(34,38)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	3.582.745,87	(1.928.304,00)	1.654.441,87
RESULTADO FINANCIERO	2.797.297,15	(1.928.304,00)	868.993,15
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.634.286,18	(1.928.304,00)	(294.017,82)
17. Impuesto sobre beneficios.	(245.688,99)		(245.688,99)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.388.597,19	(1.928.304,00)	(539.706,81)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00	0,00
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.388.597,19	(1.928.304,00)	(539.706,81)

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	2017	2016 (*)
Resultado del ejercicio	9.467.331,44	1.388.597,19
Aplicación		
A Reserva Legal	946.733,14	138.859,72
Compensar pérdidas de ejercicios anteriores	8.520.598,30	1.249.737,47
Total	9.467.331,44	1.388.597,19

(*) La aplicación del resultado del ejercicio 2016 es previo a la corrección de errores descrito en la nota anterior.

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 distribuable 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, entendiendo 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 2017, 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 (para el ejercicio 2017 y 2016) 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 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 2017 y 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados intangible y material.

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 sea la obtención de plusvalías 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 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 (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 2017, valorador independiente no vinculado a la Sociedad asciende a 2.950.156 euros (2.885.177 en el año 2016).

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 debitos 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 2017 y 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 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. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

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 clasificación 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.

8. 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 una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

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.

Deterioro de valor de existencias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con cargo o abono al epígrafe “Aprovisionamientos” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Estos cálculos de deterioro se efectúan de forma individual.

En concreto, la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de las existencias tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

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 2017 la Sociedad ha registrado reversión de deterioros de existencias por valor de 260.964,20 euros. En el año 2016 se registró una reversión de deterioros por importe de 99.178 euros.

9. 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.

10. 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 impositivas 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 impositivas, 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 impositivas 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. La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad de la recuperación de los activos por impuesto diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2018-2022 aprobado por los Administradores de la Sociedad, que incluyen proyecciones financieras del Grupo fiscal.

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 (Notas 12 y 24).

El artículo 29 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece que el tipo general del impuesto de sociedades es del 25%.

La sociedad Montebalito, S.A. es cabecera de un grupo de consolidación que, junto con otras sociedades filiales de ella, forman grupo de consolidación fiscal desde el ejercicio 2008.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

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.

16. 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.

Nota 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2017 y 2016 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)								
	2015	Altas	Bajas	Ajustes	2016	Altas	Bajas	Ajustes	2017
Coste									
Terrenos y construcciones	1.114,00				1.114,00				1.114,00
Instalaciones técnicas	44.442,78	560,10			45.002,88	16.538,96			61.541,84
Mobiliario	107.241,00	1.264,84			108.505,84	7.667,57			116.173,41
Equipos proceso de información	11.715,79	6.907,33	(6.335,18)		12.287,94	4.840,59			17.128,53
Otro inmovilizado	2.039,00				2.039,00				2.039,00
Total Coste	166.552,57	8.732,27	(6.335,18)		168.949,66	29.047,12			197.996,78
Amortizaciones Acumuladas									
Terrenos y construcciones	(452,53)	(419,00)			(871,53)	(243,75)		1,28	(1.114,00)
Instalaciones técnicas	(29.663,79)	(7.787,09)		(40,22)	(37.491,10)	(7.666,77)			(45.157,87)
Mobiliario	(83.837,51)	(8.256,57)			(92.094,08)	(8.437,43)			(100.531,51)
Equipos proceso de información	(10.959,25)	(1.672,32)	6.335,18		(6.296,39)	(2.581,87)			(8.878,26)
Otro inmovilizado	(2.039,00)				(2.039,00)				(2.039,00)
Total Amortizaciones Acumuladas	(126.952,08)	(18.134,98)	6.335,18	(40,22)	(138.792,10)	(18.929,82)		1,28	(157.720,64)
Neto	39.600,49	(9.402,71)		(40,22)	30.157,56	10.117,30		1,28	40.276,14

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
Utillaje	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 2017 y 2016 asciende a 135.268,91 euros y 11.218,79 euros respectivamente. En el año 2017 no se ha dado de baja de inventario elementos del inmovilizado. En el año anterior, se dieron de baja elementos del inmovilizado material 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 2017 y 2016 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 INVERSIÓN (euros)						
	2015	Altas	Bajas	2016	Altas	Bajas	2017
Coste							
Terrenos	1.066.409,99		(145.351,68)	921.058,31			921.058,31
Construcciones	2.870.248,60	16.872,16	(385.131,74)	2.501.989,02	2.065,25		2.504.054,27
Total Coste	3.936.658,59	16.872,16	(530.483,42)	3.423.047,33	2.065,25		3.425.112,58
Amortizaciones Acumuladas							
Construcciones	(786.647,08)	(53.911,61)	108.734,37	(731.824,32)	(46.241,89)		(778.066,21)
Total Amortizaciones Acumuladas	(786.647,08)	(53.911,61)	108.734,37	(731.824,32)	(46.241,89)		(778.066,21)
Deterioros Acumulados							
Construcciones	(125.891,88)		113.855,74	(12.036,14)		12.036,14	
Total Deterioros Acumulados	(125.891,88)		113.855,74	(12.036,14)		12.036,14	
Neto	3.024.119,63	(37.039,45)	(307.893,31)	2.679.186,87	(44.176,64)	12.036,14	2.647.046,37

En el año 2016 se procedió a la venta de una de las ocho villas turísticas de las que disponía la sociedad por importe de 435 miles de euros. El beneficio obtenido por la venta fue de 13.250,95 euros.

Los ingresos derivados de los inmuebles de inversión de los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

	Ingresos y gastos derivados Inmuebles de Inversión (euros)	
	2017	2016
Inmuebles		
Villas de Tauro	42.000,00	46.500,00
Total ingresos	42.000,00	46.500,00
Villas de Tauro	(8.950,02)	(7.422,95)
Total gastos	(8.950,02)	(7.422,95)
Total ingresos netos	33.049,98	39.077,05

	Emplazamiento		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2017	2016	2017	2016
Inmuebles				
Canarias			3.186	3.186
Total			3.186	3.186

	Tipología		% sobre superficie	
	2017	2016	2017	2016
Inmuebles				
Alquiler villas turísticas			100,00%	100,00%
Total			100,00%	100,00%

Dichos inmuebles carecen de carga hipotecaria.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de dichos inmuebles asciende a 2.950.156 euros y 2.885.177 euros respectivamente. Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa a 31 de diciembre de 2017 y 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 un estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

Inmueble de Inversión	euros				
	Elemento	Coste	Amortización	Valor Neto Contable	Plusvalía/Minusvalía
Villas de Tauro		3.425.112,58	(778.066,21)	2.647.046,37	303.109,63
Total		3.425.112,58	(778.066,21)	2.647.046,37	303.109,63

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)						
	2015	Altas	Bajas	2016	Altas	Bajas	2017
Coste	12.013.944,08			12.013.944,08	27.098,70		12.041.042,78
Terrenos Balito	7.473.178,82			7.473.178,82	27.098,70		7.500.277,52
Terrenos El Molar	4.540.765,26			4.540.765,26			4.540.765,26
Deterioros	(4.221.778,30)		99.178,00	(4.122.600,30)		260.964,20	(3.861.636,10)
Terrenos Balito	(1.331.013,04)		78.998,00	(1.252.015,04)		41.144,20	(1.210.870,84)
Terrenos El Molar	(2.890.765,26)		20.180,00	(2.870.585,26)		219.820,00	(2.650.765,26)
Total	7.792.165,78		99.178,00	7.891.343,78	27.098,70	260.964,20	8.179.406,68

El valor razonable a 31 de diciembre de 2017 de dichos activos es el siguiente:

	euros				
	Coste	Deterioros	Valor Neto Contable	Tasación 2017	Plusvalía/Minusvalía
Parcelas Balito	7.500.277,52	(1.210.870,84)	6.289.406,68	8.316.036,00	2.026.629,32
Parcelas El Molar	4.540.765,26	(2.650.765,26)	1.890.000,00	1.890.000,00	0,00
Total	12.041.042,78	(3.861.636,10)	8.179.406,68	10.206.036,00	2.026.629,32

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 se han realizado los test de deterioro a partir de las tasaciones realizadas por la sociedad tasadora Valtecsa, registrando una reversión neta de 260.964,20 euros en 2017 y de 99.178 euros en 2016.

El método de valoración utilizado es el del método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante un estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

A 31 de diciembre de 2017 todos los inmuebles que componen la partida de existencias están libres de garantías y cargas.

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 2017 y 2016 no tiene contratados arrendamiento financiero alguno.

▪ **Pagos futuros pendientes.**

Montebalito, S.A. no tiene pagos futuros pendientes ni en el ejercicio 2017 ni en 2016.

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)

	2017	2016
Hasta un año (12 meses)	132.000	130.099
Entre uno y cinco años	501.126	648.954
Total	633.126	779.053

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos relacionadas con estos contratos durante los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 126.609,84 y 120.896,80 euros respectivamente, y figura registrado, junto a otros conceptos, en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 el 27 de julio de 2022.

2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros).

	2017	2016
Hasta un año (12 meses)	30.000,00	41.096,00
Entre uno y cinco años	113.892,19	
Total	143.892,19	41.096,00

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)

	2017	2016
Hasta un año (12 meses)	42.000	42.000
Entre uno y cinco años	178.766	178.766
Más de cinco años	47.519	96.226
Total	268.285	316.992

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar					29.851.906,40	25.251.565,66
Total	0	0	0	0	29.851.906,40	25.251.565,66

Dichos activos financieros se corresponden con fianzas entregadas por las oficinas de María de Molina por importe de 22.972 euros (60.000 euros en 2016) y créditos con empresas del grupo por importe de 29.828.934,40 euros (25.191.565,66 euros en 2016).

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 2017, son:

	Importe	Tipo de interés	Plazo	Amortización
SARL Meridional Pyrennees	3.668.150,58	Euribor 12 meses + 1%	27 de marzo 2021	Vencimiento
Metambiente Brasil, S.A.	3.187.814,10	Euribor 12 meses + 1%	27 de marzo 2021	Vencimiento
Veiramar, S.A.	10.832.712,32	Euribor 12 meses + 1%	31 de diciembre 2020	Vencimiento
Patrimonial Balito, S.L.U.	5.673.198,09	4,50%	20 de julio 2022	Vencimiento
Invercasaluxo, S.L.	248.626,15	3,00%	31 de mayo de 2019	Vencimiento
Invercasa, S.L.	628.934,23	Euribor 12 meses + 2%	26 agosto de 2020	Vencimiento
Monteillunum, S.A.	959.271,85	4,50%	15 diciembre de 2019	Vencimiento
Residencial Hontanares, S.L.U.	1.006.981,81	4,50%	21 de noviembre 2020	Vencimiento
Antiguo Hotel Europa	1.009.096,33	Euribor 12 meses + 2%	20 de abril de 2022	Vencimiento
Residencial Antioquía, S.L.U.	2.614.148,94	4,50%	6 de abril de 2020	Vencimiento
	29.828.934,40			

A 31 de diciembre de 2016 el detalle de dichos créditos era el siguiente:

	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	Euribor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Metambiente Brasil, S.A.	3.157.469,45	Euribor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Veiramar, S.A.	10.479.909,82	Euribor 12 meses + 1%	31 de diciembre 2020	Vencimiento
Montebalito German Fund, GMBH	5.109.237,00	Euribor 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	Euribor 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			

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	
	2017	2016	2017	2016
Activos mantenidos para negociar	181.612,88	0,00		
Préstamos y partidas a cobrar			2.592.950,55	5.815.363,64
Total	181.612,88	0,00	2.592.950,55	5.815.363,64

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 (euros)	
	Efectivo	
	2017	2016
Caja y Bancos	2.553.534,31	1.514.171,93
Total	2.553.534,31	1.514.171,93

a.- Activos mantenidos para negociar.

En este apartado se incluyen las inversiones de la sociedad en valores admitidos a cotización y fondos de inversión como gestión de tesorería. El detalle de los mismos es el siguiente:

VALOR	2016	COMPRAS	VENTAS	2017	VALOR RAZONABLE 2017	VALOR RAZONABLE 2016
	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS		
SANTANDER		283.000	(249.768)	33.232	181.612,88	
EYQUEM CAPITAL SICAV (*)		109.580		109.580	502.544,84	
METAVALOR INVERSIONES SICAV(**)		248.000		248.000	2.526.306,56	
TOTAL	0,00	640.580	(249.768)	390.812	3.210.464,28	0,00

(*) Eyquem SICAV, en las que Montebalito participa, de manera directa, en un 19,95%. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería. El valor del patrimonio neto de esta empresa asociada, a 31 de diciembre de 2017, es de 2.520 miles de euros.

(**) Metavalor Inversiones SICAV, en las que Montebalito participa de manera directa en un 28,05%. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería. El valor del patrimonio neto de esta empresa asociada, a 31 de diciembre de 2017, es de 9.007 miles de euros.

En el caso de las dos SICAV anteriores, dichas participaciones se consideran como de empresas asociadas ya que de manera directa e indirecta el Grupo, al que pertenece Montebalito, S.A., posee el 88,79% de Eyquem SICAV (Montebalito S.A. posee el 19,95%) y un 100% de Metavalor Inversiones SICAV (Montebalito posee el 28,05%). (Ver nota 24).

De los 109.580 títulos de Eyquem Capital SICAV, 93.400 se encuentran como garantía de una línea de crédito con Credit Suisse por un total dispuesto de 292.559,94 euros (ver nota 9.2.a).

En el ejercicio 2017 se han obtenido unas pérdidas por ventas de 31.884,77 euros (pérdidas de 57.399,32 euros en el ejercicio anterior).

b.- Préstamos y partidas a cobrar

En este epígrafe se incluyen cuentas con empresas del grupo por importe de 2.592.925,55 euros (5.808.338,64 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	
	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	15.450.893,13	13.354.339,25
Total	0,00	0,00	15.450.893,13	13.354.339,25

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	
	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	292.559,94	0,00	19.179.924,84	33.567.958,68
Total	292.559,94	0,00	19.179.924,84	33.567.958,68

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 2017, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	Más de 5	Total
Deudas con empresas del Grupo	19.170.424,84		7.450.893,13				26.621.317,97
Préstamo externo	9.500,00	4.000.000,00	4.000.000,00				8.009.500,00
Deudas con entidades de crédito	292.559,94						292.559,94
Total	19.472.484,78	4.000.000,00	11.450.893,13	0,00	0,00	0,00	34.923.377,91

A 31 de diciembre de 2016, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	2017	2018	2019	2020	2021	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.- Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

ENTIDAD	VENCIMIENTO	(euros)					
		2017			2016		
		LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
Financiación corriente		0,00	292.559,94	292.559,94	0,00	0,00	0,00
CREDIT SUISSE	21 noviembre 2018		292.559,94	292.559,94			
Total		0,00	292.559,94	292.559,94	0,00	0,00	0,00

La deuda con Credit Suisse se corresponde con una línea de crédito de 300.000 euros de límite. En el ejercicio 2016 no existían deudas con entidades de crédito.

b.- Débitos y partidas a pagar a otras entidades

El Grupo Montebalito formalizó dos contratos de préstamo con la sociedad financiera IMESA. El primero se formalizó el 22 de diciembre de 2016 por importe de 4.000 miles de euros con un vencimiento a 3 años, con dos años de carencia de capital y a partir del tercer año con amortización trimestral de 1.000 miles de euros. El tipo de interés es del 4,5% anual. Como garantía de dicho préstamo se han pignorado 4,2 millones de acciones de Montebalito, S.A. en poder del accionista mayoritario.

El segundo se formalizó el 20 de junio de 2017 por importe de 4.000 miles de euros con un vencimiento a 3,5 años, con dos años y medio de carencia de capital que, a partir del cual, se amortizará trimestralmente a razón de 1.000 miles de euros. El tipo de interés es del 4,5% anual. Como garantía de dicho préstamo se han pignorado 3,7 millones de acciones de Montebalito, S.A. en poder del accionista mayoritario.

Por tanto, la deuda pendiente por ambos préstamos es de 8.009.500 euros incluyendo intereses devengados no vencidos.

Además, existen deudas con empresas del Grupo por importe de 26.621.317,97 euros (42.905.797,93 euros en 2016) según se detallan en la nota 24 de la memoria.

c.- Derivados de cobertura

En la actualidad, 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 2017 el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas asciende 76.899.624,02 euros. A continuación, se detalla la información sobre las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2017:

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACION DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	SOCIEDAD MATRIZ	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	PLUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND	Berlin	1.000.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	1.000.000,00	595.268,69	169.472,78	1.764.741,47	0,00	Inmobiliaria
MERIDIONAL EUROPA	Madrid	42.115.470,00	(11.811.777,32)	86,96%	13,04%	Montebalito, S.A.	23.000.000,00	9.930.407,46	1.820.288,34	30.217.996,35	(85.696,33)	Promotora Inmobiliaria
MERIDIONAL CANARIAS	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(683.159,55)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.400.000,00	3.888.133,72	462.939,28	6.751.073,00	(1.869.689,82)	Promotora Inmobiliaria
RESIDENCIAL ANTIOQUIA	Madrid	3.000,00	(1,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(326,21)	(52,12)	2.621,67	(377,33)	Promotora Inmobiliaria
RESIDENCIAL HONTANARES	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(393,90)	(17,85)	2.588,25	(411,75)	Promotora Inmobiliaria
MONTELLUNUM (1)	Madrid	1,00		100,00%		Montebalito, S.A.	139.700,00	(1.102.182,61)	(16.184,50)	(978.667,11)	(978.667,11)	Promotora Inmobiliaria
PATRIMONIAL BALITO	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(316.696,10)	2.060.469,75	1.746.773,65	0,00	Promotora Inmobiliaria
VEIRAMAR	Santo Domingo	13.246.506,00		100,00%		Montebalito, S.A.	10.271.344,87	3.595.598,68	(1.305.110,94)	12.561.832,60	(684.673,40)	Promotora Inmobiliaria
MER. PYRENEES	Biarritz	3.479.400,00	(158.836,18)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.700.000,00	4.439,17	(229.682,24)	2.474.756,93	(845.806,89)	Promotora Inmobiliaria
ANT. HOTEL EUROPA	Santo Domingo	1.093.709,78		100,00%		Montebalito, S.A.	245.884,49	1.001.153,32	(133.025,96)	1.114.011,85	0,00	Hoteles
MET. PANAMA	Ciudad de Panamá	2.909.302,49		100,00%		Montebalito, S.A.	3.333.888,98	1.735.399,78	464.146,50	5.533.435,26	0,00	Promotora Inmobiliaria
MET. BRASIL	Recife	2.210.858,32	(1.157.420,35)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.767.783,01	(1.564.456,89)	(802.591,61)	400.734,51	(632.703,46)	Promotora Inmobiliaria
CLUB MERIDIONAL DOS	Recife	952.572,00	(174.247,71)	100,00%		Montebalito, S.A.	770.928,21	6.984,48	411,59	778.324,29	(0,00)	Promotora Inmobiliaria
INVERCASA	Recife	660.571,00		100,00%		Montebalito, S.A.	539.793,17	44.028,62	(65.151,14)	518.670,66	(141.700,34)	Promotora Inmobiliaria
ASTRA	Santiago de Chile	9.605.910,85		100,00%		Montebalito, S.A.	9.371.382,89	3.454.760,83	(747.479,19)	12.078.664,53	0,00	Promotora Inmobiliaria
MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00	(1.608.896,68)	100,00%		Montebalito, S.A.	7.513.770,79	(3.824.805,95)	609.067,48	4.238.032,32	(0,00)	Promotora Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		MTBen, S.A.	6.003.020,00	(1.531.060,14)	195.071,22	7,77	(2,23)	Energías Renovables
TOTAL		92.493.962,81	(15.594.338,79)				72.036.590,50	36.377.229,17	6.147.451,11	74.967.557,90	(5.259.727,44)	

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 742.629,83 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., Residencial Antioquía, S.L.U, Residencial Hontanares, S.L.U, Meridional Pyrenees SRL, Veiramar SA, Metambiente Brasil SA e Invercasa SL, 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 valorar la sociedad.

En relación a lo anterior, en Meridional Canarias, S.A. existen plusvalías latentes (neta de impuestos) por importe de 1.969 miles de euros, en Residencial Antioquía, S.L.U. 638 miles de euros, en Residencial Hontanares, S.L.U. 13 miles de euros, en Monteillunum, S.A. 252 miles de euros, en Meridional Pyrenees SRL 846 miles de euros, en Veiramar S.A. 1.611 miles de euros, en Metambiente Brasil SA 1.608 miles de euros, en Invercasa SL 109 miles de euros y en Meridional Europa 118 miles de euros, respectivamente.

En el caso de Monteillunum, S.A., existe un préstamo participativo con Montebalito, S.A., por importe de 1.400 miles de euros, que fue renovado el día 2 de enero de 2018 de euros, a efectos de cómputo de fondos propios. En el año 2016, el importe de dicho préstamo era de 1.050 miles de euros.

En el año 2017 la sociedad Meridional Europa ha repartido dividendos a sus socios. Es por ello, que se ha tenido que dotar un deterioro de la participación.

A 31 de diciembre de 2016 el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas ascendía 87.422.018,89 euros. A continuación, se detalla la información sobre las empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2017:

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACIÓN DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MENUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND	Berlín	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
MONTEILLUNUM, 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 PYRENEES	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
VEIRAMAR, S.A.	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	1.064.330,50	88.895,22	1.440.187,13	0,00	Hoteles
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	680.371,00		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	(1.928.304,00)	100,00%		7.873.648,03	(2.041.431,16)	(1.853.591,87)	3.978.625,00	(0,00)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		6.003.020,00	(1.682.129,13)	151.080,20	7,45	(2,55)	Energías Renovables
TOTAL		94.273.092,81	(6.851.073,92)			72.036.590,50	36.377.229,17	6.147.451,11	100.746.371,62	(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.

Con fecha 8 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 13 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Antioquía, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 14 de septiembre 2017 se constituyó la sociedad Residencial Hontanares, S.L.U. cuyo capital fue suscrito y desembolsado totalmente por Montebalito, S.A. La sociedad está radicada en Madrid (España) y su objeto social principal es la promoción inmobiliaria. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. ha cambiado su denominación social a Patrimonial Balito, S.L.U. Actualmente, es la propietaria del denominado Edificio Iberia.

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 2017 el Capital Social de Montebalito, S.A. asciende a 31.450.101 euros y está representado por 31.450.101 acciones de 1 euros de valor nominal totalmente suscritos y desembolsados. El día 9 de marzo de 2017 se autorizó la cotización de 15 millones de acciones emitidas en la ampliación de capital suscrita en el año 2014 ya que la solicitud de admisión a cotización estaba supeditada a la cancelación de la deuda que por prima de emisión tenía la sociedad con sus accionistas. Desde el 2 de enero de 2018 todas las acciones cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia.

En el año 2017 se amplió el capital social con la emisión de 1.450.101 acciones nuevas respecto de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el día 15 de junio de 2017. La emisión fue de un euro (1 €) de valor nominal, emitidas con una prima de un euro con diez céntimos (1,10 €) por acción, es decir, un total de dos euros y diez céntimos de euro por acción (2,10 €).

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 2017 asciende a 82.770.625,80 euros (85.675.514,70 euros en 2016). En el ejercicio 2017, en la Junta General del 15 de junio de 2017 se autorizó la distribución, con cargo a prima de emisión, la cantidad de 0,15 euros por acción.

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 26.294.228 acciones, representativas del 83,61 % 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 SA	15.960.752	50,75%
LUXCARTERA, S.A.	3.632.142	11,55%
INVERSIONES TEMARAN CAPITAL SL (1)	2.585.653	8,22%
GESTIÓN DE NEGOCIOS ARGOS SA (1)	2.053.846	6,53%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA SL (2)	623.076	1,98%
SEAWIDE CARGO SL (1)	331.692	1,05%
METAGESTION SGHIC SAU	300.000	0,95%
METAEXPANSION DOS SA (1)	259.268	0,82%
LBM INVERSIONES SICAV SA	207.000	0,66%
CARTERA MERIDIONAL SA	118.268	0,38%
HERMES OMNIA DESARROLLOS EMPRESARIALES SL	115.384	0,37%
METAINVERSION SA	107.147	0,34%
Total	26.294.228	83,61%

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

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

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de 16.486.167 acciones, representativas del 52,42% 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.			118.268		118.268	0,38%
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	15.960.752	300.000	16.260.752	51,70%
Metainversión, S.A.			107.147		107.147	0,34%
TOTAL GENERAL			16.186.167	300.000	16.486.167	52,42%

3.- LUXCARTERA., que de forma directa es titular de 3.632.142 acciones, representativas del 11,55% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 5.437.459 acciones, representativas del 17,28% del capital, según el siguiente detalle:

Titular derechos de votos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	2.053.846	6,53%
Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.585.653	8,22%
Seawide Cargo, S.L.	331.692	1,05%
Metaexpansion DOS, S..	259.268	0,82%
LBM SICAV, S.L.	207.000	0,66%
TOTAL GENERAL	5.437.459	17,28%

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 2017 la sociedad tiene dotada reserva legal por 3.106.972,71 euros y en el año 2016 de 2.968.112,99 euros, la cual no está dotada en su totalidad.

c. Reserva Voluntaria

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dispone de reservas voluntarias de libre disposición por importe de 3.950.750,15 euros. (5.583.183,01 euros al 31 de diciembre de 2016).

d. Acciones propias

El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	2016		Entradas		Salidas		2017	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito	0	0,00	250.000	571.628,86	250.000	571.628,86	0,00	0,00

En el año 2017 se han adquirido acciones propias con motivo del acuerdo entre Patrimonial Balito, S.L. (filial de Montebalito, S.A.) e Inversiones Malleo, S.L. (anterior propietario del edificio Iberia) para hacer frente al pago del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. Dichas acciones propias se vendieron a dicho acreedor por un importe equivalente a 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 2,286 euros acción por lo que el resultado de dicha venta ascendió a 303.371,14 euros que se registraron en las reservas de la sociedad.

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.

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:

	(Euros)	
	2017	2016
Deudores varios.	57.258,76	32.252,33
Activos por impuesto corriente.	56.059,73	57.008,23
Otros créditos con las Administraciones públicas.	350.877,22	103.634,04
Total	464.195,71	192.894,60

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

	Activos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar	57.258,76	32.252,33
Total	57.258,76	32.252,33

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” incluye los siguientes conceptos:

	(Euros)	
	2017	2016
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
Acreedores varios	87.182,07	109.130,95
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.254,16	6.399,32
Otras deudas con las Administraciones Públicas	74.767,87	65.202,47
Total	165.204,10	180.732,74

El detalle de dichos pasivos financieros en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	90.436,23	115.530,27
Total	90.436,23	115.530,27

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 2017 y 2016:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	90
Ratio de Operaciones pagadas	93,91%	87,12%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6,09%	12,88%

	2017	2016
	Importe	Importe
Total pagos realizados	644.701,64	568.249,87
Total pagos pendientes	87.182,07	109.130,95

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 2017 y 2016 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	2017				2016			
	Activos fiscales		Pasivos Fiscales		Activos fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con las Administraciones Públicas.	350.877,22	0,00	74.767,87	0,00	103.634,04	0	65.202,47	0
IVA/IGIC	350.877,22				103.538,10			
Hda. Pca Acreedora Por IRPF			59.384,56				52.817,53	
Seguridad Social			15.383,31				12.384,94	
Otros					95,94			
Saldos por impuestos corrientes	56.155,67	0,00	0,00	0,00	57.008,23	0	0	0
IS 2012								
IS 2016					57.008,23			
IS 2017	56.059,73							
Activos y pasivos por impuesto diferido		2.485.944,22		314.091,10		2.073.381,44		314.091,10
Total	406.936,95	2.485.944,22	74.767,87	314.091,10	160.642,27	2.073.381,44	65.202,47	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 2017 y 2016 con la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

- 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 otras deducciones o mecanismos de ajuste que surgen de la normativa fiscal, aunque el tipo impositivo no hayan variado.
- 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, durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a dar de baja 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 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 tuvo un efecto significativo para la Sociedad.

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 de euros. 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 2017 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
Saldo de ingresos y gastos	8.594.129,81			
Diferencias permanentes	9.664.652,80	19.612.266,18	0,00	0,00
Ingresos no computables		19.612.266,18		
Gastos no deducibles	9.664.652,80			
Diferencias temporales	16.397,22	14.963,12	0,00	0,00
Amortización Contable		2.926,98		
Deterioro activos		12.036,14		
Deterioro participaciones				
Deterioro créditos	16.397,22			
Provisiones				
Base Imponible previa	(1.352.049,47)		0,00	
Compensacion B.I.Negativas				
Base Imponible	(1.352.049,47)		0,00	
Cuota	0,00		0,00	
Deducción doble Imposición				
Retenciones	(39.549,28)			
Cuota líquida			(39.549,28)	

El impuesto de sociedades de 2016 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
Saldo de ingresos y gastos	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)	

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por impuesto es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2017	2016
Resultado antes de impuestos	8.594.129,81	(294.017,82)
Diferencias permanentes	(9.937.613,38)	(1.678.648,98)
Ingresos no computables	(19.612.266,18)	(91.902,85)
Gastos no deducibles	9.664.652,80	125.680,48
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	10.000,00	(1.712.426,61)
Diferencias temporales	(8.565,90)	(87.384,90)
Amortización Contable	(2.926,98)	(2.926,98)
Deterioro activos	(22.036,14)	(84.457,92)
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	16.397,22	
Base Imponible previa	(1.352.049,47)	(2.060.051,70)
%	25,00%	25,00%
Gastos por impuesto	(335.870,89)	(493.166,70)
Cuotas sobre bases imponibles negativas no registradas	(125.126,48)	
Incorporación bases filiales Grupo Fiscal		338.843,37
Eliminación créditos fiscales		
Resgistro cuotas Bases Imponibles Negativas	(551.596,38)	400.012,32
Compensación de cuotas doble imposición	139.392,12	
Total Gasto por impuesto	(873.201,63)	245.688,99

El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

	2016	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	2017
Activos por impuestos diferidos				
Diferencias temporales por consolidación fiscal	263.219,52	9.212,86		272.432,38
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	8.950,80		(351,46)	8.599,34
Deducciones de cuota pendientes de compensar	1.186.211,12		(147.895,00)	1.038.316,12
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal	615.000,00	551.596,38		1.166.596,38
Total Activos por impuestos diferidos	2.073.381,44	560.809,24	(148.246,46)	2.485.944,22
Impuestos diferidos pasivos:				
Ajustes consolidación fiscal	314.091,10			314.091,10
Total Pasivos por impuestos diferidos	314.091,10	0,00	0,00	314.091,10

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

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.

A 31 de diciembre de 2017, 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	3.143.503,14
2009	1.643.612,80
2010	174.973,55
2012	3.391.410,45
2013	2.981.615,02
2016	1.182.004,69
2017	1.355.504,57
Total	13.872.624,22

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en balance asciende a 4.666.385,52 euros (cuota de 1.166.596,38 euros).

A 31 de diciembre de 2016, 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
2016	1.182.004,69
2017	1.355.504,57
Total	13.992.078,28

Al 31 de diciembre de 2016 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 2017, la Sociedad tiene incentivos y deducciones fiscales pendientes de aplicar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

Deducciones pendientes de aplicar			
Por doble imposición	2010	8.058,07	2020
Por doble imposición	2012	25.398,33	2022
Por doble imposición	2014	1.004.835,00	2024
Otras	2014	8.502,89	2024
	Sub. - Total	1.046.819,01	

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	2018
Por doble imposición	2009	15.787,80	2019
Por doble imposición	2010	8.058,07	2020
Por doble imposición	2012	25.398,33	2022
Por doble imposición	2014	1.004.835,00	2024
Otras	2014	8.826,47	2024
	Sub. - Total	1.186.211,12	

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. Avaluos y Garantías y contingencias

13.1 Avaluos y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avaluos al 31 de diciembre de 2017 formalizados por la sociedad, se muestra a continuación (en miles de euros):

Garantías (miles de euros)		
Entidad	Importe	Tipo de Garantía
CAIXABANK	1.614	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	5.556	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR EL LEASING LA CAROLINA
BANKIA	145	FIANZA OBLIGACIONES DERIVADAS CONCESION MEJORA PLAYA BALITO
TOTAL	7.315	

El detalle de los principales avaluos 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	

Los Administradores de la Sociedad no prevén que surja un pasivo significativo como consecuencia de los mencionados avaluos 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 2017 y 2016 es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	2017	2016
Resultado venta inmuebles de inversión	0,00	13.250,95
Alquileres	118.037,82	136.515,48
Total	118.037,82	149.766,43

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 procedió 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	2017	2016
España	118.037,82	149.766,43
Importe Ventas Netas	118.037,82	149.766,43

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 2017 y 2016 es el siguiente, en euros:

	(Euros)						
	2015	Altas	Bajas	2016	Altas	Bajas	2017
Coste	12.013.944,08	0,00	0,00	12.013.944,08	27.098,70	0,00	12.041.042,78
Terrenos Balito	7.473.178,82			7.473.178,82	27.098,70		7.500.277,52
Terrenos El Molar	4.540.765,26			4.540.765,26			4.540.765,26
Deterioros	(4.221.778,30)	0,00	99.178,00	(4.122.600,30)	0,00	260.964,20	(3.861.636,10)
Terrenos Balito	(1.331.013,04)	0,00	78.998,00	(1.252.015,04)		41.144,20	(1.210.870,84)
Terrenos El Molar	(2.890.765,26)		20.180,00	(2.870.585,26)		219.820,00	(2.650.765,26)
Total	7.792.165,78	0,00	99.178,00	7.891.343,78	27.098,70	260.964,20	8.179.406,68

Gastos de personal

La composición de los Gastos de personal es la siguiente:

Gastos de personal	2017	2016
Sueldos y Salarios	560.649,38	513.217,45
Seguridad Social a cargo de la empresa	150.056,85	121.941,81
Otros gastos sociales	10.436,40	5.505,38
Total	721.142,63	640.664,64

Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

	euros	
	2017	2016
Otros gastos de explotación		
Arrendamientos y cánones	134.161,85	125.932,20
Reparación y conservación	22.651,39	35.712,91
Servicios Profesionales	519.302,73	422.474,71
De los que personal externo	33.000	36.417,24
De los que consejo de Administración	265.000,00	230.000,00
Primas de seguros	9.061,55	7.815,28
Servicios Bancarios y similares	1.929,05	1.802,54
Publicidad y relaciones públicas	6.810,67	2.634,74
Suministros	8.986,59	7.451,77
Otros gastos de explotación	115.798,35	68.482,19
De los que gastos relacionados con la cotización	41.969,50	20.711,40
Total	818.702,18	672.306,34

Además, dentro de esta partida se incluyen los siguientes conceptos:

	euros	
	2017	2016
Otros gastos de explotación		
Otros tributos	41.431,91	32.085,26
Total	41.431,91	32.085,26

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 2017 y 2016 es la siguiente:

	euros	
	2017	2016
Ingresos Financieros		
Dividendos externos	17.380,00	10.000,00
Dividendos empresas del grupo	18.679.602,36	0,00
Intereses empresas del grupo	654.608,95	533.285,49
Intereses bancarios	2,24	25.054,35
Total	19.351.593,55	568.339,84

	euros	
	2017	2016
Gastos Financieros		
Intereses empresas del grupo	764.410,83	1.088.098,14
Intereses préstamos	275.235,48	109.705,48
Total	1.039.646,31	1.197.803,62

Nota 15. Provisiones y contingencias.

El detalle y el movimiento del ejercicio 2017 y 2016 de las provisiones son como sigue:

Provisiones a corto plazo	2016	Altas	Bajas	2017
Provisión para otras responsabilidades	1.501,90	0,00	(750,90)	751,00
Total	1.501,90	0,00	(750,90)	751,00

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

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 2017 y 2016.

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 2017 y tampoco en el ejercicio 2016.

Nota 21. Negocios conjuntos

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no existen negocios conjuntos.

Nota 22. Operaciones interrumpidas.

No existen operaciones interrumpidas en el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016

Nota 23. Hechos posteriores.

El 13 de febrero de 2018 se constituyeron las sociedades Residencial Valdivia, S.L. y Residencial Palermo, S.L. y cuyas escrituras de constitución fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, la primera con fecha 5 de marzo de 2018 y la segunda con fecha 28 de febrero de 2018. 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 2017 y 2016 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance adjunto ha sido el siguiente:

	2016	Altas	Bajas	2017
Participaciones a l/p en partes vinculadas	87.422.018,89	(9.053.672,19)	(1.468.722,68)	76.899.624,02
Coste	94.273.092,81	9.000,00	(1.788.130,00)	92.493.962,81
Deterioros	(6.851.073,92)	(9.062.672,19)	319.407,32	(15.594.338,79)
Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	0,00	0,00	(302,78)	(302,78)
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)	(11.905.893,63)	9.295.899,25	8.410.536,36	5.800.541,98
Saldo deudor	31.726.136,91	9.312.296,47	(7.873.943,60)	33.164.489,78
Saldo Acreedor	(42.905.797,93)		16.284.479,96	(26.621.317,97)
Deterioros	(726.232,61)	(16.397,22)	0,00	(742.629,83)
Inversiones en renta variable	0,00	3.028.851,40	0,00	3.028.851,40
Saldo deudor		3.028.851,40		3.028.851,40

Cuentas anuales Montebalito, S.A.
a 31 de diciembre de 2017

	2015	Altas	Bajas	2016
Participaciones a l/p en partes vinculadas	86.201.389,33	(1.928.304)	3.148.933,56	87.422.018,89
Coste	94.273.092,37			94.273.092,37
Deterioros	(8.071.703,04)	(1.928.304)	3.148.933,56	(6.851.073,92)
Clientes/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)

Cuenta Corriente, créditos, préstamos y saldos 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 2017 y 2016 se muestra a continuación:

EMPRESA	2017	2016
Empresas del Grupo		
Cartera Meridional, S.A.	36.885,79	
Montebalito German Fund		5.109.237,00
Meridional Europa, S.L.	(19.170.424,84)	(33.551.458,68)
Meridional Canarias S.A.	112.403,37	1.865.264,38
MTBren	1.000.000,00	2.000.000,00
Metambiente, S.A.	1.578,68	(1.792.220,87)
Inmobiliaria Astra	(3.140.145,82)	(3.082.269,70)
Meridional Pyrennes	4.267.047,30	5.721.528,28
Veiramar	10.832.712,32	10.479.909,82
Metambiente Panamá	(4.310.747,31)	(4.272.069,55)
Metambiente Brasil	3.206.031,65	3.175.687,00
Promoc Inmob Meridional Marruecos	3.800,00	4.350,55
Monteillunum	1.780.415,29	1.835.846,55
Gestión de Negocios Argos, S.A.		(207.779,13)
Inverluxe, S.L.	248.626,15	240.666,15
Invercasa, S.L.	628.934,23	567.414,57
Residencial Antioquía, S.L.	2.614.148,94	
Residencial Hontanares, S.L.	1.006.981,81	
Patrimonial Balito, S.L.	5.673.198,09	
Antiguo Hotel Europa, S.A.	1.009.096,33	
TOTAL	5.800.541,98	(11.905.893,63)

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.

Además, se redujo el crédito con la filial Meridional Europa como consecuencia del reparto de dividendos con cargo a reservas que realizó esta última, por compensación de saldos, por importe de 14.539.177,82 euros (12.642.758,46 euros le correspondieron a Montebalito, S.A.).

Dichos saldos son netos de deterioros.

Transacciones con empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las principales transacciones realizadas en empresas del grupo durante el ejercicio 2017 y 2016 ha sido:

	2017			2016			
	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Prestación de servicios por garantías prestadas	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros
Cartera Meridional	45.690,18				60.008,72		
Meridional Europa, S.L.		605.246,20				794.353,58	
Meridional Canarias, S.A.			16.474,12				50.986,94
MTBren	30.347,64		66.527,78		30.006,76		106.361,10
Montebalito German Fund Marina Elite, S.L.					46.500,00		103.125,89
Metambiente, S.A.		62.589,40	6.208,33	260.000,00		135.910,23	
Inmobiliaria Astra, S.A.		57.876,12				113.846,03	
SARL Meridional Pyrennes			54.934,26				86.099,56
Metambiente Brasil, S.A.			30.344,65				34.533,71
Veiramar, S.A.			202.802,50				111.433,07
Monteillunum, S.A.			80.329,42				36.490,65
Metambiente Panamá, S.A.		38.677,76				43.533,34	
Invercasa, S.L.			11.519,66				4.254,57
Gestión de Negocios Argos, S.A.		21,35				454,96	
Inverluxe, S.L.			7.200,00				
Residencial Antioquía, S.I.			86.983,03				
Patrimonial Balito, S.L.			77.122,26				
Antiguo Hotel Europa, S.L.			9.096,33				
Residencial Hontanares, S.L.			5.066,61				
Total	76.037,82	764.410,83	654.608,95	260.000,00	136.515,48	1.088.098,14	533.285,49

Además de dichas operaciones, en el año 2017, se realizaron, otras de mayor importancia como son las siguientes:

	2017		
	cancelación préstamos	cesión créditos (como cedente)	cancelación créditos (como cedente)
Metambiente, S.A.		1.767.004,28	500.000,00
Gestión de Negocios Argos, S.A.		207.796,42	500.000,00
Total		1.974.800,70	500.000,00

Con fecha 9 de enero de 2017 se procedió a la cancelación anticipada de los préstamos pendientes con Metambiente, S.A. y Gestión de Negocios Argos por importe de 1.767.004,28 y 207.796,42 euros respectivamente, intereses devengados incluidos.

El día 26 de julio de 2017 Montebalito prestó a su accionista mayoritario la cantidad de 500.000 euros, cantidad que fue devuelta el día 22 de diciembre de 2017.

Instrumentos de Patrimonio.

Altas

Con fecha 8 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 13 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Antioquía, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 14 de septiembre 2017 se constituyó la sociedad Residencial Hontanares, S.L.U. cuyo capital fue suscrito y desembolsado totalmente por Montebalito, S.A. La sociedad está radicada en Madrid (España) y su objeto social principal es la promoción inmobiliaria. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. ha cambiado su denominación social a Patrimonial Balito, S.L.U. Actualmente, es la propietaria del denominado Edificio Iberia.

El 1 de octubre del año 2017 se adquirieron 248.000 participaciones de la SICAV, Metavalor Inversiones SICAV, en las que Montebalito participa de manera directa en un 28,05%. Dichas participaciones se consideran como de empresas vinculadas ya que, de manera directa e indirecta, el Grupo al que pertenece Montebalito, S.A., posee el 100% de las participaciones. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería.

El 23 de noviembre del año 2017 se adquirieron 109.580 participaciones de la SICAV, Eyquem SICAV, en las que Montebalito participa, de manera directa, en un 19,95%. Dichas participaciones se consideran como de empresas vinculadas ya que, de manera directa e indirecta, el Grupo al que pertenece Montebalito, S.A., posee el 88,79% de las participaciones. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería.

En el año 2016 no se produjeron variaciones.

Bajas

En el año 2017 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación mercantil.

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 2017 y 2016 a los miembros de los órganos de administración de las Sociedades del Grupo ascendieron a:

Concepto	(miles de euros)	
	2017	2016
Retribución fija	331	329
Total	331	329

Además, el Secretario del Consejo (no consejero) ha recibido la cantidad de 10.000 y 10.000 euros en los años 2017 y 2016, respectivamente.

Por tipología de consejeros:

Tipo	(miles de euros)	
	2017	2016
Externos dominicales	200	175
Externos independientes	35	30
Otros externos		
Ejecutivo	96	124
Total	331	329

Además, D. Pablo Alonso Jimenez es socio y Administrador de las sociedades Hispanoandaluza de Proyectos, Obras y Construcciones y Futuro Solar Alonso Delfa Ingeniero por las que ha facturado la cantidad de 53.801,29 euros (IVA incluido) en concepto de trabajos de rehabilitación y servicios de asesoría. En el año anterior, por estos mismos conceptos facturó la cantidad de 392.877,80 euros (IVA incluido)

No existían saldos pendientes de pago a los administradores al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 los ejercicios 2017 y 2017 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 (6.900 euros el año anterior).

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 2017 no existen conflictos de interés.

Nota 25. Otra información

Plantilla de personal

Personas empleadas en el ejercicio 2017 y 2016.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2017 y 2016 por categorías profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:

Categoría Profesional	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros	1,00		1,00	1,00		1,00
Administrativos	2,00	2,00	4,00	2,00	2,00	4,00
Jefes	3,00		3,00	3,00		3,00
Técnicos	3,83	0,58	4,41	3,75		4,75
Ejecutivos	1,00		1,00	1,00		1,00
Total	10,83	2,58	13,41	10,75	2,00	12,75

El número de empleados al final del ejercicio es el siguiente:

Categoría Profesional	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros	1		1	1		1
Administrativos	2	2	4	2	2	4
Jefes	3		3	3		3
Técnicos	4		4	2		2
Ejecutivos	1		1	1		1
Total	11	2	13	9	2	11

No existen personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017 son 5 hombres y 1 mujer (5 hombres y 1 mujer en el año anterior).

Honorarios de auditoria

Durante el ejercicio cerrado los auditores de cuentas de la Sociedad han devengado honorarios por importe de 6.100 euros (5.000 euros en el ejercicio 2016). A 31 de diciembre de 2017 y 2016 los honorarios profesionales correspondientes a las auditorías de cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 37.800 euros y 37.000 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 2017 y 2016 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

MONTEBALITO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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:

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).
- 4) Sevilla

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 83,61%.

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

I. PLAN DE NEGOCIOS

En los próximos tres meses, se va desarrollar un ambicioso plan de negocios, que se presentará en la próxima Junta General, con un horizonte temporal de tres años, dónde se prevé llevar a cabo las siguientes líneas estratégicas:

1.- Todos los recursos obtenidos se destinarán a la realización de nuevas inversiones y proyectos aprovechando la actual coyuntura favorable del mercado inmobiliario.

2.- Potenciar la búsqueda de nuevos socios que aporten activos inmobiliarios, especialmente para su desarrollo y explotación, susceptibles para su incorporación al grupo mediante la entrega de acciones cotizadas de la sociedad dominante valoradas a valor NAV, al igual que en la compra del Edificio Iberia. En este sentido, el grupo está realizando conversaciones con posibles socios para incorporar activos a la sociedad a cambio de acciones.

3.- Desinvertir en activos no estratégicos en países emergentes donde opera el Grupo, a excepción de aquellos países que ofrezcan oportunidades que generen sinergias empresariales con nuevos negocios aprovechando las actuales estructuras operativas en el extranjero. El Grupo Montebalito quiere minimizar la exposición a las fluctuaciones de los tipos de cambio que está sufriendo en los últimos años.

4.- Destinar el grueso de los recursos a la inversión de productos inmobiliarios en España. Los recursos obtenidos por las desinversiones irán destinados, en mayor medida, a la inversión de productos inmobiliarios ubicados en España.

II. RESUMEN DE GESTION DEL AÑO 2017

El resultado de explotación ha aumentado un 82,31% respecto del mismo ejercicio anterior aunque el resultado final se ha visto afectado por el impacto negativo de los tipos de cambio. En este sentido, el resultado del ejercicio 2017 habría sido superior, que el del año 2016, de no haberse producido dichas diferencias negativas de cambio que, en términos absolutos, ha supuesto una variación negativa de 4.175 miles de euros respecto al año 2016. Dichas pérdidas netas se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 18%, del real brasileño frente al euro de un 16%, del peso chileno frente al euro de un 5%.

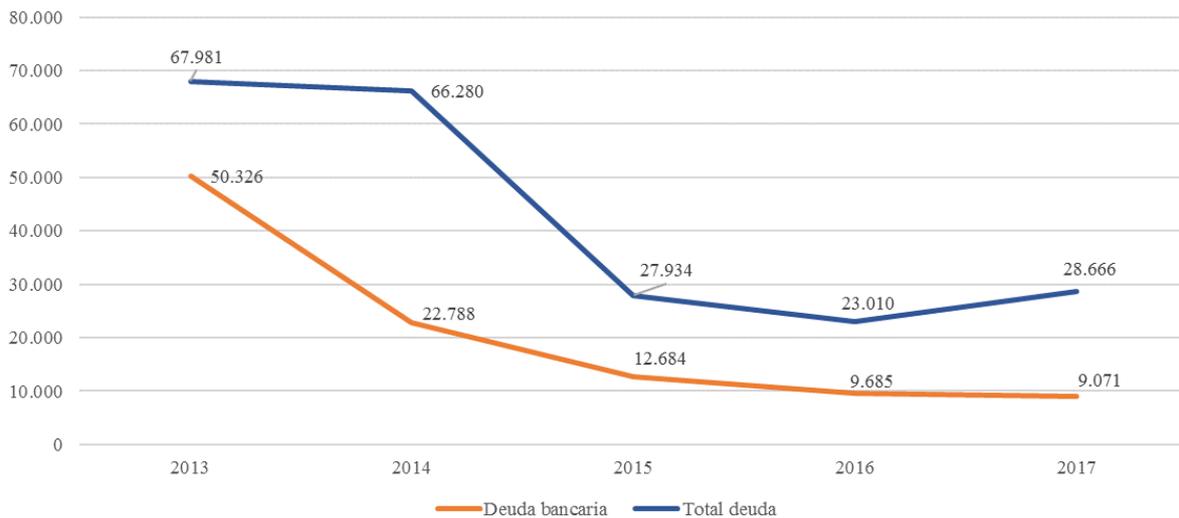
	(miles de euros)		%
	2017	2016	
Resultado de Explotación	3.853	2.114	82,31%
Resultado del Ejercicio	948	1.180	(19,62%)
Resultado del Ejercicio excluyendo diferencias de cambio	3.698	(246)	(1.601,73%)

Por otra parte, 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 ido reducido su financiación bancaria y total, desde el año 2013 hasta el año 2017, en un 77% y un 55% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, se recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios. Al cierre del año 2017, el Grupo tiene un pasivo total de 29 millones de euros equivalentes al 21% del valor de sus activos totales (GAV) y la deuda bancaria asciende a 11,5 millones de euros. A continuación, se detalla la evolución de la deuda desde el año 2013 hasta el año 2017.

miles de euros	2013	2014	2015	2016	2017
Deuda bancaria	50.326	22.788	12.684	9.685	9.071
Otros pasivos financieros	6.962	9.038	4.836	4.092	12.366
Resto de deuda	10.693	34.454	10.414	9.233	7.229
<i>De las que deudas empresas del Grupo</i>		21.800	3.512	2.000	
<i>De las que impuestos diferidos</i>	4.039	4.438	4.196	4.272	4.004
<i>De las que otros acreedores</i>	6.654	8.216	2.706	2.961	3.225
Total deuda	67.981	66.280	27.934	23.010	28.666

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito



En el ejercicio 2017 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, principalmente 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 tres terrenos urbanos finalistas, en la ciudad de Madrid, en las zonas de Arturo Soria y Cardenal Herrera Oria, con una superficie total de 2.900 metros cuadrados para la construcción de chalets de lujo. La inversión total, una vez construida, ascenderá a 8 millones de euros.

Siguiendo con el proceso inversor, el Grupo ha comprado un edificio colindante a la propiedad hotelera Antiguo Hotel Europa de 2.400 m² de superficie por 1 millón de euros. Con dicha adquisición el Grupo pretende ampliar el número de habitaciones, del conjunto hotelero, de las 52 habitaciones actuales hasta entre 120 y 130 habitaciones y va a permitir generar una mayor rentabilidad. La inversión total será de 2,5 millones de euros. Además, relacionado también con el sector turístico, el Grupo ha adquirido un terreno en Sevilla para la construcción de 9 apartamentos turísticos destinados al arrendamiento.

Por lo que respecta a las inversiones en renta, el Grupo ha formalizado la adquisición de dos edificios, un edificio de oficinas con una superficie alquilable de 3.931 m² y 138 plazas de garaje sito en Las Palmas de Gran Canaria por importe de 11,9 millones de euros, incluido gastos y un edificio residencial de 618 m² sito en Berlín en la calle Brüderstrasse 24 cuyo precio de compra, incluido los gastos asociados, ha ascendido a 1,4 millones de euros. Las rentas netas estimadas ascienden a 850 y 60 miles de euros respectivamente.

El año 2017 ha sido, por tanto, un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y se tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que puedan redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Por lo que se refiere a las desinversiones, Montebalito German Fund GmbH, sociedad filial de Montebalito, S.A. en Alemania, ha vendido el inmueble sito en la calle Schönhauser Allee 115 de Berlín por importe de 10 millones de euros. Con dicha venta, el Grupo ha reducido deuda por importe de 3,8 millones de euros. Dicho precio coincide con el valor razonable que Montebalito asignó al inmueble en los estados financieros del mes de junio de 2017 por lo que no se ha producido beneficio contable en la venta. No obstante, el coste asumido por Montebalito para la adquisición y posterior rehabilitación del edificio ascendió, en junio de 2007, a 6,3 millones de euros. Asimismo, con esta operación, el Grupo ha obtenido una liquidez de 6,2 millones de euros aproximadamente.

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

Por lo que respecta al volumen de ingresos de las promociones, en el año 2017 se ha superado en un 11% el volumen de ingresos del año anterior pasando de 2.711 miles de euros, en el año 2016, a 3.009 miles de euros en el año 2017. En este sentido, un dato positivo ha sido la reactivación de las ventas en la zona de Biartziz en la que se han realizado dos ventas por importe de 2,1 millones de euros unido a la venta de un chalet de lujo en Brasil por importe de 870 miles de euros.

Por lo que respecta a la retribución a los accionistas, el Consejo de Administración de Montebalito, S.A. acordó realizar, el día 16 de octubre de 2017, el pago de quince céntimos de euro por acción aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el pasado día 15 de junio de 2017. El pago se realizó a los accionistas titulares de acciones al cierre del mercado bursátil del día 21 de septiembre de 2017. Dicho pago se coordinó en el tiempo con el aumento de capital igualmente adoptado en la citada Junta General, como alternativa de reinversión al accionista que optó por reinvertir los 15 céntimos de euro por acción en acciones de nueva emisión. En este sentido, el resultado de dicha ampliación de capital fue la suscripción de 1.450.101 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal y 1,10 euros de prima de emisión con un desembolso por parte de los accionistas hacia la sociedad de 3.045.212,10 euros. Por tanto, actualmente, el capital de la sociedad asciende a 31.450.101 euros.

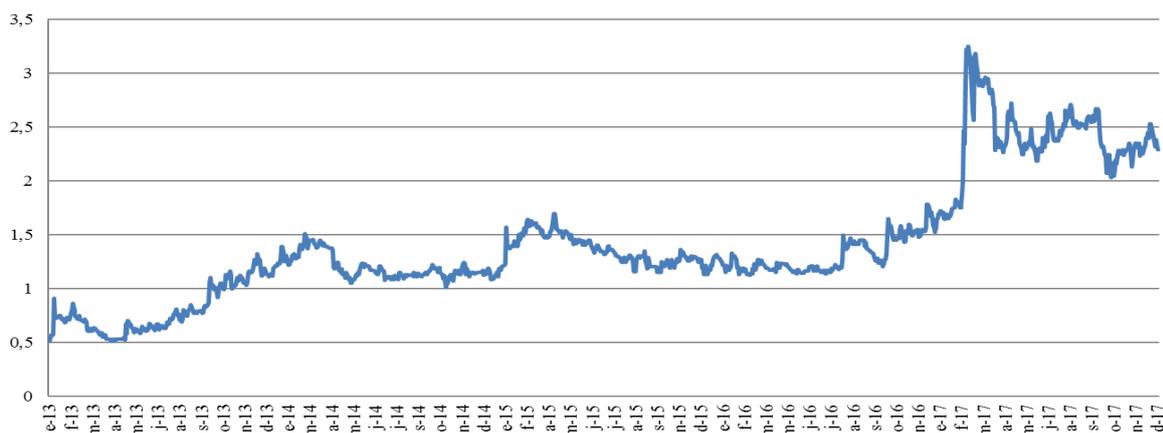
Distribución al accionista / Cotización acción (%) (*)



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

En relación a la evolución de la acción de Montebalito, en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 331% desde el año 2013 y de un 40% en el plazo de un año.

Evolución Acción Montebalito



MAGNITUDES ECONOMICAS FINANCIERAS DE LA SOCIEDAD

	2017	2016	% Variación
INGRESOS	118	571	(79,33%)
Ventas		435	(100,00%)
Alquileres	118	136	(13,24%)
MARGEN BRUTO	118	149	(20,81%)
Ventas		13	(100,00%)
Alquileres	118	136	(13,24%)
GASTOS GENERALES	(1.295)	(1.345)	(3,72%)
OTROS RESULTADOS	22	(158)	(113,92%)
EBITDA	(1.416)	(1.354)	(4,58%)
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	206	190	8,42%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	(1.210)	(1.164)	(3,95%)
RESULTADO FINANCIERO NETO	9.804	869	1.028,19%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	8.594	(294)	3.023,13%
IMPUESTO DE SOCIEDADES	873	(246)	454,88%
RESULTADO ACTIVIDADES CONTINUADAS	9.467	(540)	1.853,15%
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.467	(540)	1.853,15%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de ingresos

La cifra de ingresos ha disminuido en un 79,33% motivado por una la falta de ventas de activos y una reducción de la cifra de alquileres de un 13,24%.

Margen Bruto

La cifra de ingresos se ha reducido en un 20,81% motivado.

Gastos Generales

Los gastos generales se han reducido un 3,72%.

EBITDA y Beneficio neto de explotación.

La evolución de las partidas anteriores supone una reducción del EBITDA de un 4,58%. El beneficio neto de explotación ha empeorado un 3,95% con respecto al año 2016.

Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha mejorado un 1.028,19%, principalmente, por la distribución de dividendos de las filiales Montebalito German Fund y Meridional Europa.

Resultado neto atribuible

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido de 9.467 miles de euros frente a las pérdidas del ejercicio anterior de 540 miles de euros.

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)	
	2017	2016	2017	2016
Inmuebles				
España	2.679	2.679	648	648
Total	2.679	2.679	648	648

Tipología	% sobre superficie	
	2017	2016
Turístico	100,00%	100,00%
Total	100,00%	100,00%

Área de promoción

PAIS	TERRENOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		COMERCIAL		TOTAL	
	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 con los intereses devengados a cierre de 2017 y 2016 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2017	2016
Otras deudas	8.302	4.017
Tesorería y equivalentes	(2.554)	(1.514)
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO	5.748	2.503

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
	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017
Loan to value		31,11%		8,83%		47,54%	20,29%
GAV	38.324	27,12%	83.209	58,89%	19.764	13,99%	141.298
NAV	26.403	23,44%	75.861	67,35%	10.368	9,21%	112.632
NNAV	26.400	24,12%	73.196	66,86%	9.878	9,02%	109.475
NAV/acción	0,84	23,44%	2,41	67,35%	0,33	9,21%	3,58
NNAV/acción	0,84	24,12%	2,33	66,86%	0,31	9,02%	3,48

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

3.- RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE DE LA SOCIEDAD

El personal a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Plantilla 2017	Plantilla 2016
Montebalito, S.A.	13	13
Total	13	13

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 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 2017, 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 33.000 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 32.000 euros.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2017 y 2016 diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2017	2016
A tipo de interés fijo o protegido	8.203	
A tipo de interés variable	3.284	9.572
Endeudamiento	11.487	9.572
% tipo fijo/deuda	71,41%	0,00%

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.

Las pérdidas netas por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 2.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

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 2017 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 2017 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 7.380 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 2018-2022:

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 2017 ha sido de 92 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 2017, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 633 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 16,39%.

6.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio.

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 2016 y 2017, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el balance al 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2018 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 2017 y 2016 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2016		Entradas		Salidas		2017	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito			250.000	572	250.000	572		

En el año 2017 se han adquirido acciones propias con motivo del acuerdo entre Patrimonial Balito, S.L. (filial de Montebalito, S.A.) e Inversiones Malleo, S.L. (anterior propietario del edificio Iberia) para hacer frente al pago del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. Dichas acciones propias se vendieron a dicho acreedor por un importe equivalente a 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 2,286 euros acción por lo que el resultado de dicha venta ascendió a 303.371,14 euros.

10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2017 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2016	1,65
Cotización a cierre de ejercicio 2017	2,36
Variación Cotización	43,03%
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	70.800
Cotización máxima del periodo	3,25
Cotización mínima del periodo	1,64
Efectivo medio diario negociado	346.131
Volumen Medio diario contratación (acciones)	124.398

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el año 2017 Montebalito, S.A. devolvió prima de emisión a razón de 0,15 euros por acción lo que supuso una retribución bruta de 4,5 millones de euros.

La cantidad retribuida, por prima de emisión, en los tres últimos ejercicios, ha sido de:

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2017	2016	2015
Importe	4.500	2.019	1.500
Euros/acción	0,15	0,14	0,10

11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 38 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 2017 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 72.

Madrid, 22 de marzo de 2018
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.

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2017**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2017, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente dirección electrónica <http://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7ba6c0cab5-70bc-4aa9-b7e3-4fad1827d11f%7d> y en la página de la sociedad en la siguiente dirección <http://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado correspondientes
al ejercicio 2017 junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
Consolidado correspondientes al ejercicio 2017 junto con el
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017:

- Estados de Situación Financiera Consolidados correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y de 2016
- Estados de Resultados Consolidados correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
- Estados de Resultado Global Consolidados correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
- Estados de Flujos de Efectivo Consolidados correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
- Memoria Consolidada del ejercicio 2017

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO
POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de Montebalito, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas 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 2017, el estado de resultados consolidado, el estado del resultado global consolidado, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivos, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de inmovilizado material y existencias

El Grupo presenta, a 31 de diciembre de 2017, Inmovilizado material y Existencias por valor de 3.278 miles de euros y 68.607 miles de euros, respectivamente. El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en las Notas 8 y 12 de la memoria consolidada adjunta.

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

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por el riesgo de que estos activos presenten deterioro.

Nuestros procedimientos consistieron, entre otros en (i) realizar una valoración de la independencia, competencia y capacidad del experto, mediante la obtención de una confirmación por parte de éste y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, (ii) comprobar la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada, (iii) verificar que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), (iv) evaluar la existencia del posible deterioro en base a las valoraciones realizadas por el experto independiente y (v) evaluar si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas, cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El Grupo presenta, a 31 de diciembre de 2017, Inversiones Inmobiliarias por valor de 32.685 miles de euros. El desglose de estos activos se encuentra detallado en la Nota 9 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo, tal y como se describe en la Nota 4.c de la memoria consolidada adjunta, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2017 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 3.137 miles de euros, según lo descrito en la Nota 9 de la memoria consolidada adjunta.

Para determinar este valor razonable, el Grupo utiliza las valoraciones realizadas, por un experto independiente de la Dirección de la Sociedad dominante, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), reconocidas internacionalmente por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados.

Nuestros procedimientos consistieron, entre otros en (i) realizar una valoración de la independencia, competencia y capacidad del experto, mediante la obtención de una confirmación por parte de éste y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, (ii) comprobar la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada, (iii) verificar que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), (iv) comprobar que las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados por el valor que se deduce de dichas valoraciones y (v) evaluar si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas, cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de activos por Impuesto diferido

De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 4.i) de la memoria consolidada adjunta, los activos por impuesto diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos y, en cada cierre contable, se reconsideran los activos por impuesto diferidos registrados, efectuándose las correcciones a los mismos en la medida de que existan dudas sobre su recuperación futura. Según se indica en la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene, al 31 de diciembre de 2017, activos por impuesto diferidos por importe de 3.420 miles de euros correspondientes a diferencias temporarias por consolidación fiscal, deducciones y créditos por pérdidas a compensar. La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad dominante de la recuperación de los mencionados activos por impuesto diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2018-2022 aprobado por los Administradores de la Sociedad dominante, que incluyen proyecciones financieras del Grupo, y consideran la normativa fiscal aplicable.

Consideramos esta cuestión como clave en nuestra auditoría dado que la preparación de este plan de negocios requiere estimaciones y un elevado nivel de juicio por parte de la Dirección y de los Administradores de la Sociedad dominante.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de las asunciones y estimaciones de la Dirección y Administradores de la Sociedad dominante en relación con la probabilidad de generar suficientes beneficios fiscales futuros por el Grupo basados en presupuestos, evolución del negocio, experiencia histórica, así como reuniones mantenidas con la Dirección de la Sociedad dominante. También hemos evaluado la adecuación de la información desglosada en la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores y de la Comisión de Auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2016 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013.

Servicios prestados

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han prestado por la sociedad de auditoría servicios distintos de la auditoría de cuentas a la entidad auditada ni a sus sociedades dependientes.

Attest Consulting, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S0689



Alfredo Ciriaco
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

27 de abril de 2018

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

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

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

2017

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado miles de euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		39.684	34.286
1. Inmovilizado intangible	Nota 7	4	2
a) Patentes, licencias, marcas y similares			
b) Otro inmovilizado intangible		4	2
2. Inmovilizado material	Nota 8	3.278	2.182
3. Inversiones inmobiliarias	Nota 9	32.685	26.178
4. Activos financieros no corrientes	Nota 11	297	3.319
5. Activos por impuesto diferido	Nota 22	3.420	2.605
B) ACTIVO CORRIENTE		85.266	89.126
2. Existencias	Nota 12	68.607	71.561
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 13	1.894	1.690
a) Clientes por ventas y prestación de servicios		280	535
b) Otros deudores		1.543	918
c) Activos por impuesto corriente		71	237
4. Otros activos financieros corrientes	Nota 14	6.997	2.133
5. Otros activos corrientes	Nota 15	388	94
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 16	7.380	13.648
TOTAL ACTIVO (A+B)		124.950	123.412

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 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas a la Memoria	2017	2016
A) PATRIMONIO NETO		96.284	100.402
A.1) FONDOS PROPIOS		94.711	94.921
1. Capital	Nota 17	31.450	30.000
a) Capital escriturado		31.450	30.000
2. Prima de emisión	Nota 17	82.771	85.676
3. Reservas	Nota 17	16.444	16.217
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 17	0	0
5. Resultados de ejercicios anteriores		(36.902)	(38.152)
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Nota 25	948	1.180
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		1.573	5.481
1. Operaciones de cobertura		0	0
2. Diferencias de conversión		1.573	5.481
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (A.1+A.2)		96.284	100.402
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.690	14.045
1. Provisiones no corrientes	Nota 18	46	29
2. Pasivos financieros no corrientes		8.640	9.744
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 19	546	3.744
b) Otros pasivos financieros	Nota 20	8.094	6.000
3. Pasivos por impuesto diferido	Nota 22	4.004	4.272
C) PASIVO CORRIENTE		15.976	8.965
2. Provisiones a corto plazo	Nota 23.1	395	447
3. Pasivos financieros corrientes		12.798	6.034
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 19	10.941	5.828
b) Otros pasivos financieros	Nota 20	1.857	206
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	Nota 21	2.773	2.477
a) Proveedores		181	169
b) Otros acreedores		1.399	1.762
c) Pasivos por impuesto corriente		1.193	546
5. Periodificaciones a corto plazo		10	7
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		124.950	123.412

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 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y
2016
(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 24.1	4.762	5.420
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 24.2	1.141	(3.969)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado			
Aprovisionamientos	Nota 24.3	(1.466)	25
Otros ingresos de explotación	Nota 24.4	13	
Gastos de personal	Nota 24.5	(1.114)	(934)
Otros gastos de explotación	Nota 24.6	(3.263)	(3.261)
Amortización del inmovilizado		(142)	(92)
Exceso de Provisiones		5	(138)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 24.7	(1)	(17)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 24.8	3.137	5.653
Otros resultados	Nota 24.9	781	(573)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.853	2.114
Ingresos financieros	Nota 24.9	194	243
Gastos financieros	Nota 24.10	(869)	(1.255)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Nota 24.11	319	(120)
Diferencias de cambio	Nota 24.12	(2.749)	1.426
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 24.13	155	(57)
RESULTADO FINANCIERO		(2.950)	237
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		903	2.351
Impuesto sobre beneficios	Nota 22	45	(1.171)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		948	1.180
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		948	1.180
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	Nota 25	948	1.180
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		0,03	0,04
Diluido		0,03	0,04

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 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS CONSOLIDADOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2017 Y 2016
 (Expresado en miles de euros)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS GRUPO MONTEBALITO	2017	2016
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	948	1.180
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0	0
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
6. Efecto impositivo		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	0	333
2. Por coberturas de flujos de efectivo		396
5. Efecto impositivo		(63)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	948	1.513

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	Resultado 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

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
B) ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2017

(Expresado en miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 2017	Fondos propios					Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resulta- do del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	
Saldo final 31/12/2016	30.000	63.741	0	3.514	5.507	102.762
Ajuste por errores				(2.334)	(26)	(2.360)
Saldo inicial ajustado al 01/01/2017	30.000	63.741	0	1.180	5.481	100.402
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				948		948
II. Operaciones con socios o propietarios	1.450	(2.608)	0	0	0	(1.158)
1. Ampliaciones de capital	1.450	1.589				3.039
2. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 18)		303	0			303
3.- Distribución de dividendos/prima de emisión		(4.500)				(4.500)
3. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	1.180	0	(1.180)	(3.908)	(3.908)
Distribución del rdo. del ejercicio anterior		1.180		(1.180)		
Diferencias de conversión					(3.908)	(3.908)
Otros						
Saldo final al 31/12/2017	31.450	62.313	0	948	1.573	96.284

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 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2017 Y 2016
 (Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(772)	(1.598)
Resultado antes de impuestos		903	2.351
Ajustes del resultado:		(3.392)	(6.348)
Amortización del inmovilizado		142	92
Otros ajustes del resultado	Nota 17	(3.533)	(6.440)
Cambios en el capital corriente		1.717	2.823
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		0	(424)
Cobros pagos impuesto beneficios			(424)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.294)	14.760
Pagos por inversiones:		(15.440)	(121)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(15.392)	(121)
Otros activos financieros		(48)	
Cobros por desinversiones:		11.025	14.638
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		1.000	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		9.891	13.435
Otros activos financieros		134	1.203
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión		121	243
Cobros de intereses		48	217
Cobro de dividendos		72	26
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		3.529	(5.802)
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:		3.341	8.553
Emisión		3.038	8.553
Devolución y amortización			
Adquisición		(572)	
Enajenación		875	
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		5.557	(12.009)
Emisión		12.735	
Devolución y amortización		(7.178)	(12.009)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.500)	(1.091)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación		(869)	(1.255)
Pagos de intereses		(869)	(1.255)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(4.732)	2.253
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		(6.268)	9.613
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO		13.648	4.035
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		7.380	13.648

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 Estado de Resultados Consolidados, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2017****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 Mogán (Las Palmas de Gran Canaria), Lugar Balito 1.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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	Propiedad	País
Promoción inmobiliaria y otras		Promoción inmobiliaria y otras	
Parcelas Balito	España	Antiguo Hotel Europa	República Dominicana
Serban Voda	Rumanía	Club Meridional	Brasil
San Fernando	España	Tamandaré	Brasil
San Agustin	España	Edificio Ares	Brasil
Eurocan	España	Astra	Chile
Secretario Artiles	España	Chiberta 1	Francia
Caideros	España	Chiberta 2	Francia
Hellín	España	Chiberta 3	Francia
El Molar	España	Port Vieux	Francia
María Lombillo 16	España	Hendaya	Francia
Herrera 338	España	Terreno Tánger	Marruecos
Monsálves 39	España	Inmuebles en renta	
Suerte de la Cruz	España	Edificio Iberia	España
Siete Palmas	España	Villas de Tauro	España
Finca Fuerteventura	España	Bruderstrasse	Alemania
Porchella	República Dominicana	Apartamentos Veiramar	República Dominicana
Veiramar	República Dominicana	Apartamentos Club Meridional	Brasil

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2017, 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.	Coste neto en libros de la Sociedad al 31/12/17	Método de Consolidación Aplicado	Auditores
					(Miles euros)		
Agrícola Majorera, S.A.	Agrícola	Meridional Canarias, S.A.	-	100%	170	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Monteillum, S.A.	Energías Renovables	Montebalito, S.A.	100%	-	(977)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Meridional Europa, S.L.	Inmobiliaria Promotora y	Montebalito, S.A.	100%	-	34.755	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
San Agustín Realty, S.L.	Inmobiliaria Promotora y	Montebalito, S.A.	-	100%	6.987	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Montebalito German Fund GmbH	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	1.765	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Meridional Canarias, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	6.751	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Patrimonial Balito, S.L.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	1.746	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Antioquia, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	3	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Hontanares, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	3	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development One, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	(82)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development Two, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	(1.804)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Veiramar, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	12.562	Global	Feliz, Hernández y Silfa, S.R.L. (Auditoría)
Inversiones Veiramar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	(11)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Onosolar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	196	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Metambiente Brasil, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	52,31%	47,69%	401	Global	Fabiano Sousa Dos Santos (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Astra, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	12.078	Global	Dña. Elizabeth Olivares V (Auditoría)
Metambiente Panamá, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	5.533	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Consorcio Dumont	Inmobiliaria	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	43	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Antiguo Hotel Europa, S.A.	Hotelera	Montebalito, S.A.	100%	-	1.114	Global	Feliz, Hernández y Silfa, S.R.L. (Auditoría)
Inverluxe, S.L.	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	(104)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Club Meridional Dois, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	778	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Invercasa, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	519	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Meridional Marruecos	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	4.298	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
SAS Meridional Pyrennes	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2.475	Global	Sogeca Audit (Auditoría)
Eyquem SICAV	SICAV	Montebalito, S.A.	19,95%	-	503	Puesta en Equivalencia	
Metavalor Inversiones SICAV	SICAV	Montebalito, S.A.	28,05%	-	2.526	Puesta en Equivalencia	

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no se han realizado una reestructuración de activos entre sociedades del Grupo.

En todos los casos Montebalito, S.A. ostenta el control 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 de la sociedad dominante 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 de la sociedad dominante.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Estado de Resultados Consolidados
- 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 2017 y 2016.

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.g 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 2017 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 2017:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en relación con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero de 2017
Mejoras NIIF Ciclo 14-16 – Clarificación en relación con la NIIF 12.	La clarificación en relación con el alcance de la NIIF 12 y su interacción con la NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
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 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño de principal versus agente de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transacción.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	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 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

La aplicación de las modificaciones anteriores no ha tenido un impacto relevante en las Cuentas Anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017, bien por no suponer cambios relevantes o bien por referirse a hechos que no afectan al Grupo Montebalito.

c) 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	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	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.
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación en relación con el resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.

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 2017, 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 22 de marzo de 2018.

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 2017 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 2017 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 2016, 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 15 de junio de 2017. Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo y las Cuentas Anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, 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, Estado de Resultados Consolidados, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior, ambas cifras son comparables y homogéneas.

e) **Corrección de errores**

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas se han recogido dos errores contables, con efectos del año 2016, correspondientes a:

1. - La pérdida patrimonial correspondiente al procedimiento de expropiación de 2.176 metros cuadrados del terreno ubicado en Tánger. Esto supone la pérdida de un 45% del total de la superficie del terreno. Dicha expropiación no fue recogida en los estados financieros consolidados del año 2016 al no haber sido utilizada de forma adecuada la información facilitada por parte de la sociedad participada y entender que aún no se había perfeccionado la misma y, por tanto, no se habían transferido los derechos y obligaciones a la ONCF de Tánger, por lo que las existencias a 31 de diciembre de 2016 no se encontraban adecuadamente valoradas.
2. - Deterioro de un crédito dudoso por una reclamación judicial en Chile que ha sido registrada en el año 2017 cuando en realidad, la misma se debía haber registrado en el año anterior cuando estaba formulada la demanda.

La conciliación entre los estados financieros aprobados en el ejercicio 2016 y los ajustes realizados es el siguiente:

ACTIVO	2016	ajustes	2016 ajustado
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.286	0	34.286
1. Inmovilizado intangible	2	0	2
a) Patentes, licencias, marcas y similares			
b) Otro inmovilizado intangible	2		2
2. Inmovilizado material	2.182		2.182
3. Inversiones inmobiliarias	26.178		26.178
4. Activos financieros no corrientes	3.319		3.319
5. Activos por impuesto diferido	2.605		2.605
B) ACTIVO CORRIENTE	92.045	(2.919)	89.126
2. Existencias	74.203	(2.642)	71.561
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.967	(277)	1.690
a) Clientes por ventas y prestación de servicios	535		535
b) Otros deudores	1.195	(277)	918
c) Activos por impuesto corriente	237		237
4. Otros activos financieros corrientes	2.133		2.133
5. Otros activos corrientes	94		94
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.648		13.648
TOTAL ACTIVO (A+B)	126.331	(2.919)	123.412

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2016	Ajustes	2016 ajustado
A) PATRIMONIO NETO	102.762	(2.360)	100.402
A.1) FONDOS PROPIOS	97.255	(2.334)	94.921
1. Capital	30.000	0	30.000
a) Capital escriturado	30.000	0	30.000
2. Prima de emisión	85.676	0	85.676
3. Reservas	16.217	0	16.217
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	0	0	0
5. Resultados de ejercicios anteriores	(38.152)	0	(38.152)
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3.514	(2.334)	1.180
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	5.507	(26)	5.481
1. Operaciones de cobertura		0	0
2. Diferencias de conversión	5.507	(26)	5.481
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (A.1+A.2)	102.762	(2.360)	100.402
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.045	0	14.045
1. Provisiones no corrientes	29	0	29
2. Pasivos financieros no corrientes	9.744	0	9.744
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	3.744	0	3.744
b) Otros pasivos financieros	6.000	0	6.000
3. Pasivos por impuesto diferido	4.272	0	4.272
C) PASIVO CORRIENTE	9.524	(559)	8.965
2. Provisiones a corto plazo	447	0	447
3. Pasivos financieros corrientes	6.034	0	6.034
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	5.828	0	5.828
b) Otros pasivos financieros	206	0	206

4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.036	(559)	2.477
a) Proveedores	169	0	169
b) Otros acreedores	2.321	(559)	1.762
c) Pasivos por impuesto corriente	546	0	546
5. Periodificaciones a corto plazo	7	0	7
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)	126.331	(2.919)	123.412

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	Ajustes	2016 ajustado
Importe neto de la cifra de negocios	4.864	556	5.420
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(472)	(3.243)	(3.969)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado			
Aprovisionamientos	(843)	616	25
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Gastos de personal	(934)	0	(934)
Otros gastos de explotación	(3.261)	0	(3.261)
Amortización del inmovilizado	(92)	0	(92)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(17)	0	(17)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	5.653	0	5.653
Otros resultados	(448)	(263)	(711)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.448	(2.334)	2.114
Ingresos financieros	243	0	243
Gastos financieros	(1.255)	0	(1.255)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(120)	0	(120)
Diferencias de cambio	1.426	0	1.426
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(57)	0	(57)
RESULTADO FINANCIERO	237	0	237
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.685	(2.334)	2.351
Impuesto sobre beneficios	(1.171)	0	(1.171)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	3.514	(2.334)	1.180
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3.514	(2.334)	1.180

f) 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 Estado de Resultados Consolidado.
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 Estado de Resultados Consolidado.
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.

Sociedades Puestas en equivalencia:

Las Sociedades puestas en equivalencias incluidas en la consolidación del ejercicio 2017 son las siguientes:

- a) Metavalor Inversiones SICAV, en las que Montebalito participa de manera directa en un 28,05%. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería. El valor del patrimonio neto de esta empresa asociada, a 31 de diciembre de 2017, es de 9.007 miles de euros.
- b) Eyquem SICAV, en las que Montebalito participa, de manera directa, en un 19,95%. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería. El valor del patrimonio neto de esta empresa asociada, a 31 de diciembre de 2017, es de 2.520 miles de euros.

Estas sociedades se integran mediante el procedimiento de puesta en equivalencia. Cuando se aplica por primera vez el procedimiento de puesta en equivalencia, las inversiones se valoran en el Estado de Situación Financiera Consolidado por el importe que el porcentaje de inversión de las sociedades del grupo representa, en el momento de la inversión, sobre el patrimonio neto de la sociedad. Si la diferencia que resulta entre el importe al que la participación estaba contabilizada en las cuentas individuales y el valor anteriormente mencionado es positiva, el fondo de comercio puesto de manifiesto se incluye en el importe en libros de la inversión recogido en la partida “Participaciones puestas en equivalencia”. En el caso excepcional de ser negativa, la diferencia se reconoce en el Estado de Resultados Consolidado como un resultado positivo.

Los resultados generados por la sociedad puesta en equivalencia se reconocen desde la fecha en que se adquiere la influencia significativa.

El valor contable en el Estado de Situación Financiera Consolidado de la participación en la sociedad se modifica, aumentándolo o disminuyéndolo, en la proporción que corresponda a las sociedades del grupo, por las variaciones experimentadas en el patrimonio neto de la sociedad participada desde la valoración inicial, una vez eliminada la proporción procedente de los resultados no realizados generados en transacciones entre dicha sociedad y las sociedades del grupo.

Los beneficios distribuidos por la sociedad participada contabilizados como ingresos son eliminados, considerándose reservas de la sociedad que posea la participación.

La homogeneización valorativa y temporal se aplica en estas inversiones en la misma forma que para las sociedades dependientes.

En la Nota 2 se desglosan los datos de identificación de estas dos sociedades incluidas en el perímetro de consolidación por el método de participación.

Cambios en el perímetro de consolidación

- Entradas al perímetro de consolidación:

En el ejercicio 2016 no hubo variaciones en el perímetro de consolidación. En el año 2017 se produjeron las siguientes entradas en el perímetro de consolidación:

Con fecha 8 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 13 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Antioquía, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 14 de septiembre 2017 se constituyó la sociedad Residencial Hontanares, S.L.U. cuyo capital fue suscrito y desembolsado totalmente por Montebalito, S.A. La sociedad está radicada en Madrid (España) y su objeto social principal es la promoción inmobiliaria. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. ha cambiado su denominación social a Patrimonial Balito, S.L.U. Actualmente, es la propietaria del denominado Edificio Iberia.

El 1 de octubre del año 2017 se adquirieron 248.000 participaciones de la SICAV, Metavalor Inversiones SICAV, en las que Montebalito participa de manera directa en un 28,05%. Dichas participaciones se consideran como de empresas vinculadas ya que, de manera directa e indirecta, el Grupo al que pertenece Montebalito, S.A., posee el 100% de las participaciones. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería.

El 23 de noviembre del año 2017 se adquirieron 109.580 participaciones de la SICAV, Eyquem SICAV, en las que Montebalito participa, de manera directa, en un 19,95%. Dichas participaciones se consideran como de empresas vinculadas ya que, de manera directa e indirecta, el Grupo al que pertenece Montebalito, S.A., posee el 88,79% de las participaciones. Montebalito, S.A. adquirió estas participaciones como mera gestión de tesorería.

- Salidas del perímetro de consolidación:

En los ejercicios 2017 y 2016 no hubo variaciones en el perímetro de consolidación.

g) 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 nota 4.b). Clasificación de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias)
El Grupo analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado en el ámbito temporal del plan de negocio. El Grupo gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio a 5 años aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las Notas 4.c y 4.g.
- La valoración de inmovilizado intangible, inmovilizado material y existencias para determinar la posible pérdida por deterioro de los mismos (ver notas 4.a, 4.b y 4.e).
- Estimación de valores razonables de inversiones inmobiliarias (ver nota 4.c)

- 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 de la Sociedad Dominante. Las principales estimaciones realizadas se corresponden con los precios de venta futuros de acuerdo con los valores de tasación actuales (ver nota 4.i).

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.

h) Principio de empresa en funcionamiento.

El Grupo durante los últimos dos ejercicios 2017 y 2016, presenta un resultado positivo por importes de 948 miles de euros y 1.180 miles de euros, respectivamente y un fondo de maniobra positivo en ambos ejercicios por importes de 69.291 miles de euros (que incluye existencias por importe de 68.607 miles de euros, de las cuales 8.675 miles de euros son de ciclo corto) y 80.161 miles de euros (que incluye existencias por importe de 71.561 miles de euros, de las cuales 5.655 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente

Por otra parte, el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias 11.487 miles de euros (9.572 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 28.666 miles de euros (23.010 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 20,78% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2017 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 2018 sea un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su Estado de Situación Financiera Consolidado y tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que pueden redundar positivamente en el Estado de Resultados consolidado, 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 2017 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.

i) Agrupación de partidas.

En el supuesto de existir partidas que han sido objeto de agrupación en el Estado de Situación Financiera Consolidado, en el Estado de Resultados Consolidado, en el Estado de Resultado Global Consolidado, en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidados, la desagregación figura en otros apartados de la memoria consolidada.

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 2017 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 Estado de Resultados Consolidado 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 Estado de Resultados Consolidado en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, según el siguiente detalle:

	Coefficiente
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

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material 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 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 debido a 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 Estado de Resultados consolidado, 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 Estado de Resultados consolidado, 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 Estado de Resultados consolidado.

En concreto, el Grupo determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inmovilizado material 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.

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 2017 el Grupo ha registrado deterioros de inmovilizado por valor de 8 miles de euros. En el año 2016 se registraron deterioros por importe de 17 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2017, el Grupo ha realizado test de deterioro para todos los terrenos e inmuebles clasificados como inmovilizado material 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 los países han sido realizadas por Valtecsa.

c) Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

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” del Estado de Resultados Consolidado. 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 2017 la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha sido por descuento de flujos de caja y por el método de comparación. En el caso de descuentos de flujo, se capitalizan las rentas netas de mercado para cada inmueble y se actualizan los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado. En el caso de aplicar el método de comparación, se considera 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 2017 y 2016, tanto de los inmuebles ubicados en España como en el extranjero, han sido realizadas por Valtecsa.

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 valoran según la jerarquía de nivel 3.

En el caso de las Villas de Tauro ubicadas en Canarias, los edificios Veiramar de República Dominicana, las viviendas pareadas de Metambiente Panamá 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 Brüderstrasse (Berlín) y Edificio Iberia (Las Palmas) ha sido la de valorar por descuentos de flujos de caja (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 detalle de las yields netas consideradas en la medición del valor razonable es el siguiente:

Yields netas (%)	2017	2016
Schonhauser		3,69%
Bruderstrasse	5,4%	
Edificio Iberia	5,6%	

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

Incremento Rentas (%)	2017	2016
Schonhauser		0,35%
Bruderstrasse (1)	N/A	
Edificio Iberia (1)	N/A	

(1) Se ha calculado el valor con una tasa correspondiente a moneda constante, por tanto, no se aplican actualizaciones de IPC.

En la valoración de los edificios catalogados como inversiones inmobiliarias 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.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta.

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).

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 al Estado de Resultados Consolidados.

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 al Estado de Resultados Consolidado 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 el Estado de Resultados Consolidado 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 Estado de Resultados Consolidados.

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) Instrumentos financieros

El Grupo únicamente reconoce un instrumento financiero en su Estado de Situación Financiera Consolidado 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 el Estado de Resultados Consolidado, 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 2017, 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 el Estado de Resultados Consolidado, 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 el Estado de Resultados Consolidado 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 el Estado de Resultados Consolidado 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.

f) 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 al Estado de Resultados Consolidado.

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 al Estado de Resultados Consolidado 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 consistían, 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 consolidado a su valor razonable y los cambios en valor se registran directamente en el patrimonio neto, sin afectar al Estado de Resultados Consolidado.

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 test prospectivos, como a lo largo de la vida de la operación, mediante test 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.

g) Existencias

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado 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.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

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.

Promociones en curso y promociones construidas

Los trabajos en curso, así como los edificios ya finalizados se valoran al coste de producción que incluye los solares, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en el Estado de Resultados Consolidado del periodo en que se incurren.

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 razonable dotando, en su caso, el deterioro correspondiente.

Deterioro de valor de existencias

Al cierre del ejercicio, el Grupo realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en el Estado de Resultados Consolidado, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se

procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en el Estado de Resultados Consolidado.

Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con cargo o abono al epígrafe “Aprovisionamientos” del Estado de Resultados Consolidado. Estos cálculos de deterioro se efectúan de forma individual.

En concreto, el Grupo determina al final de cada ejercicio el valor razonable de las existencias tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

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 2017 la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo ha sido por descuento de flujos de caja, por el método de comparación y método residual. En el caso de descuentos de flujo, se capitalizan las rentas netas de mercado para cada inmueble y se actualizan los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado. En el caso de aplicar el método de comparación, se considera como referencia la localización del inmueble y los precios de venta para inmuebles de misma categoría. Y en el caso de aplicar el método residual, el valor será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado. Los inmuebles se valoran de forma individual.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo ha registrado deterioros de existencias por valor de 84 miles de euros. En el año 2016 se registraron deterioros por importe de 23 miles de euros.

h) 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 el Estado de Resultados Consolidado.

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.

i) 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 los 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 Estado de Situación Financiera 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 impuesto diferidos no registrados en el Estado de Situación Financiera Consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad Dominante de la recuperación de los activos por impuesto diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2018-2022 aprobado por los Administradores de la Sociedad Dominante, que incluyen proyecciones financieras del Grupo fiscal.

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 el Estado de Resultados Consolidado 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 en la fecha del Estado de Situación Financiera 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 consolidados y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el Estado de Situación Financiera 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 aflorados en una adquisición.

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.

j) 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 Estado de Situación Financiera 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 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 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 el Estado de Resultados Consolidado 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 y 2017 no se han activado gastos financieros por este motivo.

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.

k) 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.

l) 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 2017 y 2016 la sociedad no mantiene acciones tras la dación en pago de deuda de 250.000 acciones al vendedor del edificio Iberia, en el primer caso y tras 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) en el segundo caso.

m) 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.

n) 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 Estado de Situación Financiera 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, entendiéndose 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 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	2017	2016
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	948	1.180
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	30.135	29.573
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	0,03	0,04
Beneficio básico de las operaciones continuadas	0,03	0,04

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017.

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 del Estado de Resultados Consolidado 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	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.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Patrimonial Balito.S.L.	√	-	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Antioquia, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-

Residencial Hontanares, 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.	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Consorcio 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 2017**

Ud. Miles de euros

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA A	ALEMANIA A	PANAMA A	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA A	ESPAÑA A	CHILE	FRANCIA A	RUMANIA A	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA A	BRASIL	ESPAÑA A	REPUBLICA DOMINICANA A	
A) OPERACIONES CONTINUADAS															
1. Importe neto de la cifra de negocios.	612	264		130	250	6	13	2.120				871		496	4.762
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.						3.567	(20)	(1.857)				(549)			1.141
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.						0	0	0				0			0
4. Aprovisionamientos.						(2.492)	0	(76)	779	610		(287)			(1.466)
5. Otros ingresos de explotación.		3			4	(0)	2		4						13
6. Gastos de personal.			(19)		(37)		(65)	(68)				(71)	(721)	(132)	(1.114)
7. Otros gastos de explotación.	(144)	(137)	(12)	(122)	(347)	(306)	(463)	(222)	(24)	(1)		(364)	(852)	(269)	(3.263)
8. Valoración inmuebles de inversión	2.281	(14)		387	483										3.137
9. Amortización del inmovilizado.	0			(46)	(13)	(8)	0					(4)	(20)	(51)	(142)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.															0
11. Excesos de provisiones.						0						5			5
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.						(8)						(5)	12		(1)
13. Otros resultados	(4)	25		7		606	(41)	(173)	(25)		350	14	22		781
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	2.744	142	(31)	356	340	1.365	(574)	(277)	734	609	350	(390)	(1.559)	43	3.853
13. Ingresos financieros.		55		0	7		9					32	90		194
14. Gastos financieros.	(71)	(178)			(67)	(71)	(41)	(87)				(2)	(335)	(17)	(869)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0											319		319
16. Diferencias de cambio.			454		(1.754)		(515)		(196)			(582)		(157)	(2.749)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		182											(27)		155
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(71)	59	454	0	(1.815)	(71)	(547)	(87)	(196)	0	0	(552)	48	(174)	(2.950)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	2.673	201	423	357	(1.475)	1.294	(1.121)	(364)	538	609	350	(941)	(1.511)	(131)	903
18. Impuesto sobre beneficios.	(668)	(31)	(106)	124	22	(493)	155	189	0	0		(81)	928	7	45
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	2.005	169	318	481	(1.452)	802	(966)	(175)	538	609	350	(1.023)	(583)	(124)	948
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	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.															
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	2.005	169	318	481	(1.452)	802	(966)	(175)	538	609	350	(1.023)	(583)	(124)	948
A.6) SOCIOS EXTERNOS															
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	2.005	169	318	481	(1.452)	802	(966)	(175)	538	609	350	(1.023)	(583)	(124)	948

Ejercicio 2016

Ud. Miles de euros

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO 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		(3.243)	(287)			(3.715)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.														
4. Aprovisionamientos.						(651)	(23)	(252)		1.056	(357)			(228)
5. Otros ingresos de explotación.														
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.														
11. Excesos de provisiones.						50					(190)			(140)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.						(17)								(17)
13. Otros resultados		14				4	(25)			556	(418)	(145)		(13)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	443	5.624	(4)	82	279	55	376	(184)	(14)	(1.937)	(1.179)	(1.508)	81	2.115
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	(536)	(253)	(41)	(1.937)	623	(1.951)	81	2.351
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	(546)	(253)	(41)	(1.937)	606	(2.586)	89	1.180
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.														
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	332	4.659	93	129	615	21	(546)	(253)	(41)	(1.937)	606	(2.586)	89	1.180
A.6) SOCIOS EXTERNOS														
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	332	4.659	93	129	615	21	(546)	(253)	(41)	(1.937)	606	(2.586)	89	1.180

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 2017:

(miles de euros)	PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION						RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	PANAMA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	
OTRA INFORMACIÓN														
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro														0
Adiciones de activos fijos	11.932	1.433	288									50	1.178	14.881
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones		(10.009)												(10.009)
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro														0
Amortización Acumulada	(1.044)		(39)		(121)						(20)		(209)	(1.433)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos														0
Pérdidas por deterioro reconocidas en Estado de Resultados	8													8
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA														
ACTIVO														
Activos no corrientes	2.950	1.329	1.237	0	11.287	14.975	154	166	0	0	2.413	2.771	2.401	39.684
Activos corrientes		2.322	3	306	15.047	17.256	3.587	9.561	5.071	4.303	8.518	19.104	189	85.267
Participaciones en empresas asociadas														
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	2.950	3.651	1.241	306	26.334	32.231	3.740	9.726	5.071	4.303	10.931	21.875	2.590	124.950
PASIVO														
Pasivos no corrientes		592	28	0	1.802	1.000	0	565	0	0	20	8.390	292	12.690
Pasivos corrientes		1.294	8		1.089	9.392	122	2.419	2	1	917	497	234	15.976
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO	0	1.886	37	0	2.891	10.392	122	2.984	2	1	938	8.887	527	28.666

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 Estado de Resultados						(17)									(17)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA															
ACTIVO															
Activos no corrientes	4.960	9.920	1.071		12.450	907	1	0				89	3.240	1.649	34.286
Activos corrientes Participaciones en empresas asociadas		10.264	309	362	217	20.367	4.291	11.653	4.471	17.218	3.886	12.644	3.237	205	89.126
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	4.960	20.184	1.380	362	12.667	21.274	4.292	11.653	4.471		3.886	12.733	6.477	1.854	123.412
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		5	1.103	194	36	8.965
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO	0	5.252	0	33	3.123	2.966	16	3.227	12		5	1.103	6.859	414	23.010

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmovilizado Intangible (miles de euros)						2017
	2015	Altas	Bajas	2016	Altas	Bajas	
Coste							
Aplicaciones Informáticas y otros	33	1	(26)	8	3		11
Total Coste	33	1	(26)	8	3	0	11
Amortizaciones Acumuladas							
Aplicaciones Informáticas y otros	(31)	(1)	26	(6)	(1)		(7)
Total Amortizaciones Acumuladas	(31)	(1)	26	(6)	(1)	0	(7)
Neto	2	0	0	2	2	0	4

En el ejercicio 2017 existen activos totalmente amortizados por importe de 5 miles de euros. En el ejercicio 2016 dicho importe era de 4 miles de euros.

NOTA 8. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo de los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)										
	2015	Altas	Bajas	Tipo de cambio	Reclas y otros ajustes	2016	Altas	Bajas	Otros ajustes	Tipo de cambio	2017
Coste											
Terrenos y construcciones	1.955			26	307	2.288	957			(263)	2.982
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	1.313	78	(6)	9	(199)	1.195	545			(10)	1.730
Total Coste	3.268	78	(6)	35	108	3.483	1.502	0		(273)	4.712
Amortizaciones Acumuladas											
Inmuebles para uso propio	(160)	(46)		(1)	(59)	(266)	(45)		(36)	16	(331)
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(1.123)	(45)	6	(3)	147	(1.018)	(96)		18	1	(1.095)
Total Amortizaciones Acumuladas	(1.283)	(91)	6	(4)	88	(1.284)	(141)	0	(18)	17	(1.426)
Deterioros											
Terrenos y construcciones	0					0	(8)				(8)
Inmuebles para uso propio	0	(17)				(17)		17			0
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	0					0					0
Total Deterioros	0	(17)	0	0	0	(17)	(8)	17	0	0	(8)
Neto	1.985	(30)	0	31	196	2.182	1.353	17	(18)	(256)	3.278

La operación más importante que se ha producido en el año 2017 ha sido la compra de un edificio de 1.425 m² anexo al Antiguo Hotel Europa por importe de 952 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 no existían compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado material.

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 2017 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros						
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	valoración 2017	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa	2.377	(163)			2.214	4.028	1.814
Oficinas General Vives	468	(57)	(8)		403	412	9
Otro inmovilizado material	1.868	(1.207)			661	661	0
Total	4.713	(1.427)	(8)		3.278	5.101	1.823

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 2017	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

Elementos totalmente amortizados y en uso

En el ejercicio 2017 existen elementos totalmente amortizados por importe de 738 miles de euros. En el ejercicio 2016 existían elementos totalmente amortizados por importe de 523 miles de euros.

Arrendamientos financieros

En los ejercicios 2017 y 2016 no existen ningún arrendamiento financiero.

Gastos financieros capitalizados

En el ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016 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, entendiendo 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 2017 y 2016 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmuebles de inversión (miles de euros)											
	2015	Altas	Bajas	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	2016	Altas	Bajas	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	Reclas de existencias y otros ajustes	2017
Coste												
Construcciones	33.721	41	(13.360)	123	5.653	26.178	13.376	(10.009)	(1.945)	3.137	1.949	32.685
Total Coste	33.721	41	(13.360)	123	5.653	26.178	13.376	(10.009)	(1.945)	3.137	1.949	32.685

En el ejercicio 2016 se procedió 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.

En el ejercicio 2017 se procedió a la venta del edificio Schonhauser (Berlín), por importe de 10 millones de euros. En este caso no se produjo beneficio alguno ya que el inmueble ya estaba valorado por el precio de venta.

En el año 2017 también se produjo la compra de dos inmuebles, el primero ubicado en Las Palmas de Gran Canarias (Edificio Iberia) y el segundo, ubicado en Berlín (Brüderstrasse). En el caso del Edificio Iberia, el importe de la compraventa, incluido gastos de compraventa, fue de 11,9 millones de euros. En el caso del inmueble ubicado en Berlín, el importe de la compraventa ascendió a 1,4 millones de euros.

Además, en el año 2017, se ha procedido a la reclasificación de 25 apartamentos del Club Meridional (Brasil) que se han destinado al alquiler vacacional. Dichos apartamentos se encontraban registrados como existencias en el año 2016.

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 2017 y 2016 por los expertos independientes Valtecsa siguiendo los métodos descritos en la Nota 4.c.

Inmuebles (miles de euros)	Valor tasación 2016	Valor tasación 2017	Altas de Inmovilizado	Bajas de Inmovilizado	Ajuste Valor	Diferencias de cambio	Otros ajustes
Schonhauser	9.891		9	(10.009)	109		
Villas de Tauro	2.886	2.950	2		63		
Brüderstrasse		1.310	1.433		(123)		
Edificio Iberia		14.150	11.932		2.218		
Apartamentos Veiramar	12.331	11.016			483	(1.799)	
Chalets y Apartamentos Club Meridional	1.070	3.259			387	(148)	1.949
Subtotal	26.178	32.685	13.376	(10.009)	3.137	(1.945)	1.949

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2017 derivado de las variaciones de valor razonable ha sido por importe de 3.137 miles de euros (2.415 miles de euros netos del efecto impositivo).

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2016 derivado de las variaciones de valor razonable fue de 5.653 miles de euros (4.657 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)	2017	2016
Inmuebles		
Edificios Alemania	273	1.019
Villas de Tauro	42	47
Apartamentos Veiramar	250	291
Chalets y apartamentos Club Meridional	130	55
Edificio Iberia	416	
Total ingresos	1.111	1.412
Edificios Alemania	(137)	(448)
Villas de Tauro	(8)	(9)
Apartamentos Veiramar	(348)	(298)
Chalets y apartamentos Club Meridional	(134)	
Edificio Iberia	(114)	(28)
Total gastos	(741)	(783)
Total ingresos netos	370	629

El detalle de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2017	2016	2017	2016
Inmuebles				
Alemania	1.310	9.891	618	2.565
España	17.100	2.886	4.603	671
República Dominicana	11.016	12.331	6.756	6.757
Brasil	3.259	1.070	1.862	491
Total	32.685	26.178	13.839	10.484

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

Tipología	% sobre superficie	
	2017	2016
Viviendas	51,51%	83,04%
Oficinas	28,41%	2,35%
Locales comerciales	1,78%	3,53%
Turístico	18,30%	11,08%
Total	100,00%	100,00%

Sobre los inmuebles de inversión del Grupo existen hipotecas cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017 asciende a 6.231 miles de euros (4.645 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), según el siguiente detalle:

Sobre bienes situados en Berlín 575 miles de euros (3.929 miles de euros ejercicio anterior), 952 miles de euros sobre bienes situados en Santo Domingo (716 miles de euro en el año anterior) y sobre inmuebles ubicados en España 4.704 miles de euros. En el año 2017 se ha procedido a la cancelación de la deuda que recaía sobre el inmueble de Schonhauser, al producirse la venta del mismo, por importe de 3,9 millones de euros (en el año anterior, se canceló la deuda del edificio Dessauer, al producirse su venta, por importe de 3.744 miles de euros). Además, en el año 2016 se formalizó un préstamo nuevo sobre el inmueble de Schonhauser por importe de 3.900 miles de euros con la entidad financiera Deutsche Bank cancelándose el anterior préstamo que recaía sobre el inmueble, que se formalizó con la entidad financiera Hypovereinsbank. La cancelación de dicho préstamo fue de 2.629 miles de euros.

El desglose de las hipotecas, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2017	Hipotecas
Villas de Tauro	2.950	
Brüderstrasse	1.310	575
Edificio Iberia	14.150	4.704
Apartamentos Veiramar	11.016	952
Chalets y Apartamentos Club Meridional	3.259	
	32.685	6.231

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen recibos impagados de los préstamos.

Política de seguros.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los administradores de la sociedad dominante 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 2017 y 2016 no existen otros activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad

Análisis de sensibilidad

El impacto resultante por una posible variación de las tasas de descuento de las rentas, de los gastos de explotación y de las rentas 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
Edificio Iberia	14.150	559	(527)
Brüderstrasse	1.310	86	(78)
Total	15.460	645	(605)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	14.150	20	(24)
Brüderstrasse	1.310	4	(5)
Total	15.460	24	(29)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	14.150	(709)	706
Brüderstrasse	1.310	(91)	90
Total	15.460	(800)	796

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el grupo no tiene suscritos contratos de arrendamientos financieros.

10.2) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2017 en concepto de arrendamiento operativo de las empresas con una mayor actividad ha ascendido a 127 miles de euros (121 miles de euros en el ejercicio anterior) que se corresponde con el arrendamiento por las oficinas de María de Molina que se encuentran arrendadas.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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;

	2017	2016
Hasta 1 año	132	126
Entre uno y cinco años	501	555
Más de cinco años		73
	633	754

El 17 de febrero de 2017 se novó 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 del arrendamiento de los 2/3 de las oficinas de María de Molina y que, conjuntamente ha ascendido a 1.111 miles de euros (en el año 2016 los ingresos fueron de 1.412 miles de euros).

NOTA 11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en miles de euros es el siguiente:

	2017	2016
Retenciones en cuenta corriente		2.075
Fianzas dadas y otros	297	244
Créditos con empresas del grupo		1.000
Total	297	3.319

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 del año 2016, por importe de 2.075 miles de euros, se corresponden con garantías ante la Hacienda Pública francesa y de 200 miles de euros como garantía en la venta del inmueble Haussmann 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 Haussman, es decir, hasta febrero del año 2018. En el segundo caso, dicha garantía se produce en la venta del inmueble Haussmann, 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, en el año 2016 existía 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	
	2017	2016
Préstamos y partidas a cobrar	297	3.319
	297	3.319

NOTA 12. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente, en miles de euros:

	2017	2016
Terrenos	33.305	28.267
Inmuebles en curso	16.282	18.749
Inmuebles terminados	19.017	24.543
Otros	2	2
Total	68.606	71.561

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 2016 y 2017 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 2017 y 2016 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)	2017				
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método de Valoración
1.- TERRENOS		33.305	38.723	5.408	
RUMANIA		5.036	5.036	(0)	
Servan Boda (Bucarest)		5.036	5.036	(0)	Actualización flujos
ESPAÑA		22.169	26.626	4.447	
Parcelas Balito residenciales MC		720	720	0	Actualización flujos
Parcelas Balito comerciales MC		483	1.186	703	Actualización flujos
Parcelas Balito Residenciales MTB		3.707	5.758	2.051	Actualización flujos
Parcelas Balito Comerciales MTB		2.583	2.583	0	Actualización flujos
Suerte de la cruz (Mogán)		186	186	0	Comparación
San Agustín (Maspalomas)		6.683	6.705	22	Actualización flujos
Majorera (Fuerteventura)		1.084	1.791	707	Actualización flujos
El Molar (Madrid)		1.891	1.891	0	Actualización flujos
Hellín (Hellín)		492	492	0	Actualización flujos
María Lombillo (Madrid)		876	1.169	293	Residual
Cardenal Herrera Oria		2.536	3.207	671	Residual
Residencial Hontanares		928	938	10	Residual
BRASIL		176	808	632	
Terreno Tamandare		176	808	632	Comparación
REPUBLICA DOMINICANA		2.032	2.362	330	
Porchella		2.032	2.362	330	Comparación
MARRUECOS		3.892	3.892	0	
Terreno Tánger		3.892	3.892	0	Actualización flujos
2.- INMUEBLES TERMINADOS		19.017	23.631	4.613	
ESPAÑA		2.831	3.767	936	
Siete Palmas (Las Palmas)		187	187	0	Comparación
Elite (San Fernando)		1.957	2.676	719	Comparación
Caideros (mogán)		95	146	51	Comparación
Secretario Artiles (Las Palmas)		222	223	1	Comparación
Eurocan		370	535	165	Comparación
CHILE		2.477	4.233	1.756	
Astra		2.477	4.233	1.756	Comparación
FRANCIA		9.503	10.772	1.269	
Chiberta 1		813	1.016	203	Comparación
Chiberta 2		1.336	1.452	116	Comparación
Chiberta 3		2.177	2.297	120	Comparación
Hendaya		1.223	1.226	3	Comparación
Port Vieux		3.955	4.781	826	Comparación
BRASIL		4.206	4.859	653	
Club Meridional		4.017	4.524	507	Residual
Minha Casa Minha Vida		189	335	146	Comparación
3.- INMUEBLES EN CURSO		16.282	18.025	1.743	
REPÚBLICA DOMINICANA		12.739	13.834	1.095	
Veiramar III		12.739	13.834	1.095	Actualización flujos
BRASIL		3.543	4.191	648	
Club Meridional		3.367	3.938	571	Comparación
Ares		176	253	77	Comparación
4.- ANTICIPOS		2	2	0	
Otros		2	2	0	
TOTAL		68.606	80.381	11.764	

(miles de euros)	2016				
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método de Valoración
1.- Terrenos					
RUMANIA					
Servan Boda (Bucarest)	4.391	4.391	-	Actualización flujos	
ESPAÑA					
Balito (Mogán, Las Palmas)	7.388	9.694	2.306	Actualización flujos	
Suerte de la cruz (Telde, Las Palmas)	158	158	-	Comparación	
San Agustín (Maspalomas)	6.110	6.110	-	Actualización flujos	
Majorera (Fuerteventura)	1.084	1.567	483	Actualización flujos	
El Molar (Madrid)	1.670	1.670	-	Actualización flujos	
Hellín (Hellín)	470	470	-	Actualización flujos	
María Lombillo (Madrid)	837	1.140	303	Residual	
ITALIA					
			-		
BRASIL					
Terreno Tamandare (Recife, Pernambuco)	204	850	646	Comparación	
REPUBLICA DOMINICANA					
Terreno Porchella (Santo Domingo)	2.371	2.658	287	Comparación	
MARRUECOS					
Terreno (Tánger)	3.454	3.454	0	Actualización flujos	
BRASIL					
Minha Vida Minha Casa	130	140	10	Comparación	
2.- Inmuebles terminados					
ESPAÑA					
Siete Palmas (Las Palmas)	188	188	-	Comparación	
Residencial Elite (San Fernando, Las Palmas)	1.929	2.599	670	Comparación	
Vivienda Caideros (Mogán, Las Palmas)	93	123	30	Comparación	
Secretario Artiles (Las Palmas)	230	230	-	Comparación	
Local Eurocan (Las Palmas)	369	511	142	Comparación	
CHILE					
Promocion Astra (Santiago de Chile)	2.462	4.636	2.174	Comparación	
FRANCIA					
Chiberta 1 (Biarritz)	813	1.016	203	Comparación	
Chiberta 2 (Biarritz)	1.336	1.451	115	Comparación	
Chiberta 3 (Biarritz)	2.177	2.292	115	Comparación	
Arbonne 2 (Biarritz)	932	1.059	127	Comparación	
Hendaya (Hendaya)	1.299	1.298	(1)	Comparación	
Port Vieux (Biarritz)	3.955	4.590	635	Comparación	
Duchatel (Biarritz)	925	1.220	295	Comparación	
BRASIL					
Fase I y II Club Meridional (Recife, Pernambuco)	7.836	8.833	997	Comparación	
3.- Inmuebles en curso					
FRANCIA					
BRASIL					
Fase III Club Meridional (Recife, Pernambuco)	3.902	4.618	716	Comparación	
REPÚBLICA DOMINICANA					
Torre Veiramar III (Santo Domingo)	14.847	15.520	673	Actualización flujos	
TOTAL	71.561	82.580	10.926		

El resto de existencias, para los ejercicios 2017 y 2016 (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 2017 han sido realizadas por Valtecsa. Dichas tasaciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 2017. En el ejercicio 2016 las tasaciones fueron realizadas por la misma sociedad.

En el ejercicio 2017 se han revertido deterioros por importe de 2.224 miles de euros. En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito recuperó deterioros por un valor neto de 605 miles de euros (Ver nota 25).

Dotación deterioros 2017 (miles de euros)	
Terrenos e inmuebles construidos	
Suerte de la Cruz	28
Serban Voda	781
Parcelas Balito	78
Secretario Artilles	(8)
Terreno San Agustin	563
El Molar	221
Hellín	23
Siete Palmas	3
Hendaya	(76)
Terreno Tanger	611
Total Deterioros	2.224
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 Agustin	10
El Molar	20
Hellín	(5)
Siete Palmas	2
Hendaya	(21)
Terreno Tánger	440
Total Deterioros	605

Durante el ejercicio 2017, se han dado de baja 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 2.717 miles de euros (5.405 miles de euros en el ejercicio anterior).

En el año 2016 se produce la baja de 2.176 m² del terreno de Tánger, propiedad de Inmobiliaria Meridional Marruecos, por una expropiación realizada por la Oficina Nacional del Ferrocarril de Marruecos. El pago del justiprecio fue de 2.500 dirhams m². Dicho precio ha sido recurrido ante los Tribunales. En primera instancia, se ha estimado la demanda por un precio de 19.000 dirhams m².

Ejercicio 2017

Área Promoción	Coste (miles de euros)
Ventas	(3.357)
Siete Palmas	(4)
Club Meridional	(836)
Residencial Astra	(660)
Arbonne	(932)
Duchatel	(925)
Total Coste	(3.357)

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)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen activos en garantía de diversos préstamos hipotecarios y promotores, vinculados a promociones en curso, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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)	2017	2016
Área Promoción		
Residencial Élite	2.415	2.345
Créditos promotores promociones Francia	2.354	2.582
Total	4.769	4.927

Período de realización de existencias

A continuación, se detalla una estimación, a 31 de diciembre de 2017, sobre el periodo de realización de las existencias:

(miles de euros) Elemento	2017		
	Coste	1 año	Más de 1 año
1.- TERRENOS	33.305	928	32.377
RUMANIA	5.036	0	5.036
Servan Boda (Bucarest)	5.036		5.036
ESPAÑA	22.169	928	21.241
Parcelas Balito residenciales MC	720		720
Parcelas Balito comerciales MC	483		483
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.732		3.732
Parcelas Balito Comerciales MTB	2.558		2.558
Suerte de la cruz (Mogán)	186		186
San Agustín (Maspalomas)	6.683		6.683
Majorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	1.891		1.891
Hellín (Hellín)	492		492
María Lombillo (Madrid)	876		876
Cardenal Herrera Oria	2.536		2.536
Residencial Hontanares	928	928	0
BRASIL	176	0	176
Terreno Tamandare	176		176
REPUBLICA DOMINICANA	2.032	0	2.032
Porchella	2.032		2.032
MARRUECOS	3.892	0	3.892
Terreno Tánger	3.892		3.892
2.- INMUEBLES TERMINADOS	19.017	7.571	11.446
ESPAÑA	2.831	187	2.644
Siete Palmas (Las Palmas)	187	187	0
Elite (San Fernando)	1.957		1.957
Caideros (mogán)	95		95
Secretario Artiles (Las Palmas)	222		222
Eurocan	370		370
CHILE	2.477	1.843	634
Astra	2.477	1.843	634
FRANCIA	9.503	3.774	5.729
Chiberta 1	813		813
Chiberta 2	1.336		1.336
Chiberta 3	2.177	2.177	(0)
Hendaya	1.223	583	640
Port Vieux	3.955	1.014	2.941
BRASIL	4.206	1.767	2.439
Club Meridional	4.017	1.541	2.476
Minha Casa Minha Vida	189	226	(37)
3.- INMUEBLES EN CURSO	16.282	176	16.106
REPÚBLICA DOMINICANA	16.282	176	16.106
Veiramar III	12.739		12.739
Club Meridional	3.367		3.367
Ares	176	176	0
4.- ANTICIPOS	2	0	2
Otros	2		2
TOTAL	68.607	8.675	59.931

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

(miles de euros) Elemento	2016		
	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
Mayorera (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)	3.455		3.455
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	71.561	5.665	65.896

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 en miles de euros es la siguiente:

	2017	2016
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	321	540
Deudores varios	853	349
Anticipos al personal	7	33
Activos por impuesto corriente (nota 21)	71	237
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 21)	699	553
Deterioros	(57)	(22)
Cientes	(40)	(5)
Deudores varios	(17)	(17)
Total	1.894	1.690

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

Deudores varios	2017	2016
Anticipos a proveedores	243	626
Garantías recuperadas	610	
Deterioros	(17)	(17)
Anticipos a proveedores	(17)	(17)
Total	836	609

En el año 2017 se ganó la demanda, en última instancia, de la garantía aportada, en el año 2014, por un comprador del Edificio Haussmann 132 al entenderse que este último había incumplido el contrato. Esta sentencia ha supuesto unos beneficios para el grupo de 600 miles de euros, presentado en el epígrafe “Otros Resultados” del Estado de Resultados Consolidado.

En el año 2017 y 2016 los saldos deudores se corresponden con anticipos realizados a proveedores previos a la prestación de servicios.

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

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

NOTA 14. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Inversiones financieras a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente, en miles de euros:

	2017	2016
Activos de renta variable	718	526
Fianzas y depósitos	2.075	211
Otros créditos	2	262
Créditos con empresas del Grupo	1.173	1.134
Total	3.968	2.133

- (1) La cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se corresponde con distintos valores de sociedades cotizadas en el mercado continuo de España y en el DAX alemán en inversiones en Fondos de Inversión. 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 2017 y 2016, se correspondían con los constituidos como garantía (clasificadas en el corto plazo) para cubrir posibles contingencias del inmueble Hausmann en favor del comprador en el momento de su venta (600 mil euros desde su inicio y que a fecha de este documento se encuentra totalmente resarcida ya que se ha estado devolviendo a razón de 200 mil euros por año) así como la garantía constituida para la Hacienda Francesa durante el periodo de 4 años (un total de 1.875 miles de euros cuyo vencimiento es en marzo de 2018, fecha a partir de cual se solicitará su devolución). Esta garantía se va devolviendo a razón de 200 miles de euros por año a partir del año 2017.

- (3) En el año 2016, la partida de otros créditos se correspondía 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Acciones	2017		2016	
	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)
Mercado Continuo español	33.232	182	0	0
SANTANDER	33.232	182		
Fondos de Inversión	8.420	536	0	0
Metafinanzas FI	8.420	536		
DAX alemán	0	0	35.924	526
BAYERISCHE MOTOR			1.250	91
THYSSENKUPP AG			4.965	112
DEUSTCHE LUFTHANSA			7.263	89
BAYER AG			781	77
COMMERZBANK AG			9.519	69
EON SE			11.042	74
UNIPER			1.104	14
TOTAL	41.652	718	35.924	526

El beneficio obtenido por la venta de la cartera de valores en el año 2017 ha sido de 155 miles de euros (pérdidas de 57 miles de euros en el año 2016).

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable mantenidos para negociar	718	526					718	526
Préstamos y partidas a cobrar			5.223	2.783			5.223	2.783
Efectivo					7.380	13.648	7.380	13.648
Total	718	526	5.223	3.699	7.380	13.648	13.321	16.957

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo - Participaciones puestas en equivalencia.

El detalle de la valoración de estas participaciones puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Acciones	2017		2016	
	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)
SICAV				
Metavalor Inversiones SICAV	248.000	2.526		
Eyquem SICAV	109.580	503		
TOTAL	357.580	3.029	0	0

NOTA 15. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente, en miles de euros:

	2017	2016
Periodificaciones		
Gastos anticipados	388	94
Total	388	94

En la partida de gastos anticipados se encuentran incluidos los gastos de avales prestados por el accionista mayoritario por las garantías prestadas en la formalización de los préstamos con la sociedad IMESA, que ascendieron a 260.000 euros y que se periodifican a lo largo de la vida del préstamo.

NOTA 16. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de los ejercicios 2017 y 2016 en miles de euros es como sigue:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes	
	Efectivos	
	2017	2016
Caja y Bancos	7.380	13.648
Total	7.380	13.648

Dentro del saldo de tesorería no existe saldos, en cuentas corrientes, que se encuentren pignoradas por deudas.

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:

	2017	2016
Periodificaciones	34	(7)
Otras	34	(7)
Deterioros	(1.810)	(472)
Inmovilizado	1	17
Existencias	(2.225)	(605)
Otros	414	116
Otros resultados		627
Provisiones		377
Resultados por venta de cartera valores	(155)	57
Ingresos financieros	(192)	(243)
Gastos financieros	869	1.255
Variación valor inmuebles de inversión	(3.137)	(5.653)
Variación cartera valores	(319)	120
Diferencias de cambio	2.749	(1.427)
Resultado por venta activos fijos	9	
Resultados por ventas existencias	(293)	(1.392)
Resultados extraordinarios por expropiación		(569)
Impuestos diferidos	(1.289)	886
TOTAL	(3.533)	(6.440)

NOTA 17. PATRIMONIO NETO**17.1) Capital Social**

A 31 de diciembre de 2017 el Capital Social de la sociedad está representada por 31.450.101 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.

En el año 2017 se amplió el capital social con la emisión de 1.450.101 acciones nuevas respecto de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el día 15 de junio de 2017. La emisión fue de un euro (1 €) de valor nominal, emitidas con una prima de un euro con diez céntimos (1,10 €) por acción, es decir, un total de dos euros y diez céntimos de euro por acción (2,10 €).

El día 9 de marzo de 2017 se autorizó la cotización de 15 millones de acciones emitidas en la ampliación de capital suscrita en el año 2014 ya que la solicitud de admisión a cotización estaba supeditada a la cancelación de la deuda que por prima de emisión tenía la sociedad con sus accionistas. Desde el 2 de enero de 2018 todas las acciones cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia.

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

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta es titular de 26.294.228 acciones, representativas del 83,61 % del capital 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 SA	15.960.752	50,75%
LUXCARTERA, S.A.	3.632.142	11,55%
INVERSIONES TEMARAN CAPITAL SL (1)	2.585.653	8,22%
GESTIÓN DE NEGOCIOS ARGOS SA (1)	2.053.846	6,53%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA SL (2)	623.076	1,98%
SEAWIDE CARGO SL (1)	331.692	1,05%
METAGESTION SGIIC SAU	300.000	0,95%
METAEXPANSION DOS SA (1)	259.268	0,82%
LBM INVERSIONES SICAV SA	207.000	0,66%
CARTERA MERIDIONAL SA	118.268	0,38%
HERMES OMNIA DESARROLLOS EMPRESARIALES SL	115.384	0,37%
METAINVERSION SA	107.147	0,34%
Total	26.294.228	83,61%

(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 17,28%.

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 TAM Inversiones Mirasierra de forma directa e indirecta es de un 1,98%.

Por tanto, del 83,61% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 19,26% 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.	118.268	16.367.899	16.486.167	52,42%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.053.846	3.383.613	5.437.459	17,28%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.632.142		3.632.142	11,55%
	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	623.076		623.076	1,98%
D. José Alberto Barreras Barreras	Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	115.384		115.384	0,37%
TOTAL GENERAL		6.542.716	19.751.512	26.294.228	83,61%

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de las 16.486.167 acciones, representativas del 52,42% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

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.			118.268		118.268	0,39%
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	Metagestión, S.G.I.L.C., S.A.	15.960.752	300.000	16.260.752	51,70%
Metainversión, S.A.			107.147		107.147	0,36%
TOTAL GENERAL			16.186.167	300.000	16.486.167	52,42%

3.- LUXCARTERA., que de forma directa Es titular de 3.632.142 acciones, representativas del 11,55% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 5.437.459 acciones, representativas del 17,28% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titular derechos de votos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	2.053.846	6,85%
Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.585.653	8,22%
Seawide Cargo, S.L.	331.692	1,05%
Metaexpansion DOS, S..	259.268	0,82%
Metavalor SICAV, S.L.	207.000	0,66%
TOTAL GENERAL	5.437.459	17,28%

Todas las acciones de Montebalito cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia desde el 2 de enero de 2018 cuando se admitieron a cotización las 1.450.101 acciones correspondientes a la ampliación de capital del año 2017.

17.2)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.

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 2017 asciende a 82.770.625,80 euros (85.675.514,70 euros en 2016). En el ejercicio 2017, en la Junta General del 15 de junio de 2017 se autorizó la distribución, con cargo a prima de emisión, la cantidad de 0,15 euros por acción, lo que supuso una retribución bruta de 4,5 millones de euros.

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2016 ascendía 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.

La cantidad retribuida, por prima de emisión, en los tres últimos ejercicios, ha sido de:

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2017	2016	2015
Importe	4.500	2.019	1.500
Euros/acción	0,15	0,14	0,10

17.3) 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 2017 y 2016, la Sociedad Dominante del Grupo tiene dotada la reserva legal en un importe de 3.106.972,71 euros (en el año anterior 2.968.112,99 euros) por lo que no está dotada en su totalidad.

17.4) Reserva de Inversión en Canarias

A 31 de diciembre de 2016 y 2017, el Grupo no tiene dotaciones a la reserva de inversión en Canarias.

17.5) Reservas Voluntarias

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante dispone de reservas voluntarias de libre

disposición por importe de 27.298 miles de euros (31.124 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

17.6) Reservas en Sociedades Consolidadas

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

Sociedad	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2017	2016
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	(9.139)	(9.578)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(416)	(423)
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	(1.224)	(1.210)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	(870)	(856)
MONTEBALITO GERMAN FUND	8.290	3.768
TALIA 1 DEVELOPMENT	(4.702)	(4.696)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(2.539)	(2.377)
MONTEILLUNUM, S.A.	(1.102)	(1.047)
VEIRAMAR, S.A.	966	456
INVERSIONES VEIRAMAR, S.A.	(1)	(1)
ONOSOLAR, SARL	(10)	(5)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	711	670
CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT	(5)	(4)
INVERLUXO	(387)	(168)
CLUB MERIDIONAL DOIS	79	(11)
INVERCASA	124	0
METAMBIENTE BRASIL	(3.192)	(3.941)
SARL MERIDIONAL PYRENEES	(775)	(437)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(2.305)	(430)
INMOBILIARIA ASTRA	2.378	2.347
ANTIGUO HOTEL EUROPA	157	69
Total	(13.961)	(17.875)

17.7) 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 Estado de Situación Financiera Consolidado.

17.8) Acciones propias en cartera

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2016		Entradas		Salidas		2017	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito			250.000	572	250.000	572		

En el año 2017 se han adquirido acciones propias con motivo del acuerdo entre Patrimonial Balito, S.L. (filial de Montebalito, S.A.) e Inversiones Malleo, S.L. (anterior propietario del

edificio Iberia) para hacer frente al pago del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. Dichas acciones propias se vendieron a dicho acreedor por un importe equivalente a 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 2,286 euros acción por lo que el resultado de dicha venta ascendió a 303.371,14 euros registrados en el Patrimonio Neto.

Valor	Euros							
	2015		Entradas		Salidas		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 2016 no existían 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.

17.9) Ajustes por cambio de valor

El detalle de los ajustes por cambio de valor al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en miles de euros es el siguiente:

Ajustes cambio de valor	2017	2016
Diferencias de conversión	1.573	5.481
Total	1.573	5.481

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

NOTA 18. PROVISIONES NO CORRIENTES

El detalle y movimiento en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2017 y 2016, en miles de euros, es el siguiente:

	2015	Dotaciones	Anulaciones	2016	Dotaciones	Anulaciones	2017
Provisión para impuestos	7	22		29	17		46
Total	7	22	0	29	17	0	46

NOTA 19. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)							
		Tipo de interés	Vencimiento	Importe	2017		2016		
					Corto plazo	largo plazo	Importe	Corto plazo	largo plazo
Financiación Patrimonio				6.231	5.685	546	4.645	901	3.744
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2,16%	31/10/2041				3.929	185	3.744
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	575	29	546			
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018 (prorrogable)	952	952		716	716	
SABADELL	Hipotecario	3,50%	15/12/2018	4.704	4.704				
Financiación Promoción				4.769	4.769	0	4.927	4.927	0
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 12 meses + 2,5%	Vencido	2.416	2.416		2.345	2.345	
HSBC	Hipotecario	3,14%	20/06/2016				319	319	
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.353	2.353		2.263	2.263	
Financiación otras actividades				487	487	0	4.927	4.927	0
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	Euribor 12 meses + 1%	21/11/2022	293	293		2.345	2.345	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2018 (prorrogable)	194	194				
Total				11.487	10.941	546	9.572	5.828	3.744

En el ejercicio 2017 el Grupo canceló deuda bancaria por importe de 4.248 miles de euros. La mayor parte de estas cancelaciones han venido como consecuencia de la venta de los activos que servían como garantía. En el caso de cancelación por ventas, el Grupo, a partir de la venta del edificio Schonhauser, ubicado en Berlín, ha cancelado deuda por valor de 3.929 miles de euros.

Además, el Grupo ha formalizado y se ha subrogado en préstamos por valor de 5.766 miles de euros. El más importante se corresponde con la subrogación en el préstamo con garantía hipotecaria del Edificio Iberia por valor de 4.704 miles de euros. Además, el Grupo ha formalizado una línea de crédito con límite de 2 millones de dólares con garantía hipotecaria del hotel Antiguo Hotel Europa y que, en la actualidad se encuentra dispuesta en 194 miles de euros. También, se han solicitado dos préstamos menores, el primero, un préstamo hipotecario para la financiación del edificio adquirido en Berlin, Bruderstrasse, por importe de 575 miles de euros y el segundo, una línea de crédito con límite de 300 miles de euros con garantía pignoraticia de 93.400 participaciones de Eyquem SICAV (ver nota 15).

En el ejercicio 2016 el Grupo canceló 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 formalizó 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 canceló 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. En la actualidad, se ha presentado ejecución hipotecaria ante el Juzgado de 1º instancia Nº 1 de San Bartolomé de Tirajana en reclamación de 2.377 miles de euros de principal y 713 miles de euros en concepto de intereses de demora, gastos y costas. El Grupo ha formulado oposición a la ejecución despachada (Ver nota 23.2).

A 31 de diciembre de los ejercicios 2017 y 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 2017 se han realizado pagos por amortización y devolución de préstamos por importe de 4.248 miles de euros (6.802 miles de euros en 2016).

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

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento						
		1 (1)	2	3	4	5	Más de 5	Total
Financiación Patrimonio		5.685	29	29	29	29	430	6.231
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	29	29	29	29	29	430	575
LOPE DE HARO	Hipotecario	952	0	0	0	0	0	952
SABADELL	Hipotecario	4.704						4.704
Financiación Promoción		4.769	0	0	0	0	0	4.769
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.416						2.416
HSBC	Hipotecario	2.353						2.353
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	0						0
Financiación otras actividades		487	0	0	0	0	0	487
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	293						293
LOPE DE HARO	Línea de crédito	194						194
Total		10.941	29	29	29	29	430	11.487

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

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

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento						
		1 (2)	2	3	4	5	Más de 5	Total
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 servían como garantía.

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

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene 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. A 31 de diciembre de 2016, el grupo mantenía aún un contrato de cobertura de flujos de efectivo especulativo para paliar los efectos de los tipos de interés (ver nota 21).

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

Clases	Créditos derivados y otros	
	2017	2016
Préstamos y partidas a pagar	11.487	9.572
Total	11.487	9.572

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encuentra vencido el préstamo con la entidad Pirineos Investment.

Al 31 de diciembre de 2017 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.

Al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Situación Financiera 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 20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	2017	2016
Otros pasivos financieros a l/p		
Fianzas recibidas l/p y otros	93	
Derivados (IRS) (Nota 21.1)		
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.2)	8.000	4.000
Otras deudas con empresas del grupo		2.000
Fianzas recibidas l/p y otros		
Subtotal	8.093	6.000
Otros pasivos financieros a c/p		
Fianzas recibidas c/p y otras	117	88
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.2)	10	4
Otras deudas con empresas del grupo		
Derivados (IRS) (Nota 21.1)		114
Deuda aplazada compra edificio Iberia	1.730	
Subtotal	1.857	206
Total	9.950	6.206

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

Clases	Créditos, derivados y otros	
	2017	2016
Préstamos y partidas a pagar	9.950	6.092
Coberturas contables		114
Total	9.950	6.206

20.1) Derivados IRS

Con objeto de eliminar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, el Grupo tenía contratados instrumentos de cobertura (Interest Rate Swap).

Al 31 de diciembre de 2017, no existen este tipo de instrumentos. Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de los derivados era 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)

En el año 2016 se procedió a la cancelación de todos los derivados financieros a excepción del IRS con importe notional de 2.399 miles de euros y cuyo vencimiento era el 27 de diciembre de 2017. Dicho derivado se encontraba garantizado con la cartera de valores descrita en la nota 15 de la memoria (526 miles de euros). Se correspondía con un derivado especulativo ya que no cumplía con los criterios de una cobertura eficaz.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Entidad	Tipo de Derivado	2017		2016	
		Activo Financiero (miles de euros)	Pasivo Financiero (miles de euros)	Activo Financiero (miles de euros)	Pasivo Financiero (miles de euros)
HYPOVEREINSBANK	IRS				(114)
					(114)

El swap asociado al inmueble de Schildhorn, con un notional de 2.399 miles de euros, se consideró 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.

20.2) Préstamos empresas no financieras y otros aplazamientos

El detalle los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2017, 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 pignoraticia	4,50%	22 de diciembre de 2019	4.004	4	4.000
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoraticia	4,50%	20 de diciembre de 2020	4.006	6	4.000
Total				8.010	10	8.000

El detalle de 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 pignoraticia	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 formalizó un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA. 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 4,2 millones de acciones de Montebalito, S.A. propiedad de la sociedad Metambiente, S.A.

Con fecha 20 de junio de 2017 se formalizó un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA. 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 3,7 millones de acciones de

Montebalito, S.A. propiedad de la sociedad Metambiente, S.A.

En el año 2016 se procedió a la cancelación de la deuda pendiente por el aplazamiento concedido por el Ministerio de Economía y Hacienda a la sociedad Monteillunum, 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 2016 era de 128 miles de euros.

También, en el año 2016 se canceló 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 2016 era de 42 miles de euros.

En el ejercicio 2017 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	
Préstamo externo	IMESA	4	4.000					4.004
Préstamo externo	IMESA	6		4.000				4.006
		10	4.000	4.000	0	0	0	8.010

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)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Préstamo externo	IMESA	4		4.000				4.004
		4	0	4.000	0	0	0	4.004

20.3) Deuda aplazada compra Edificio Iberia

Los medios de pago utilizados para la compra del Edificio Iberia fueron los siguientes:

- 1.- Pago en efectivo de 3,5 millones de euros.
- 2.- Subrogación en el préstamo asociado al inmueble con el Banco Sabadell por 4,7 millones de euros y,
- 3.- Pago aplazado de 3,6 millones de euros. Sobre este último, en el año 2017, se han realizado pagos por un importe total de 1,85 millones de euros, bien mediante pago en efectivo (1 millón de euros) bien mediante pago con acciones de Montebalito valoradas a 3,5 euros por acción (250.000 acciones valoradas a 850 miles de euros), quedando pendiente la cantidad de 1,73 millones de euros, acordándose que dicho pago se realizará mediante la entrega de 494.188 acciones de Montebalito, S.A. valoradas a 3,5 euros por acción. La entrega de dichas acciones se podrá realizar mediante la entrega de acciones en autocartera o bien mediante la emisión de nuevas acciones. No obstante, dicho pago deberá realizarse antes del 30 de junio de 2018.

NOTA 21. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente, en miles de euros:

	2017	2016
Proveedores	181	169
Acreedores varios	583	618
Remuneraciones pendientes de pago	16	20
Pasivos por impuesto corriente	1.193	546
Otras deudas con las administraciones públicas	295	311
Anticipos de clientes	506	813
Total	2.774	2.477

Ejercicio 2017

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	2017
Patrimonial	10
Promocion	141
Otros	30
Total	181

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

El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la nota 22 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 83 miles de euros (167 miles de euros el año anterior).

Por lo que respecta a las sociedades extranjeras, la sociedad Veiramar, en la promoción denominada Veiramar III existen 87 miles de euros de anticipos de clientes (368 miles de euros en el anterior), 108 miles de euros en la promoción Astra, en Chile (no existían anticipos de clientes en el año anterior) y en las promociones de Brasil existen 226 miles de euros de anticipos de clientes (278 miles de euros en el año anterior).

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	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	1.285	1.620
Total	1.285	1.620

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 2017:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	57
Ratio de Operaciones pagadas	96,45%	84,72%
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,55%	15,28%

	2017	2016
	Importe	Importe
Total pagos realizados	20.783	4.361
Total pagos pendientes	764	786
Total	21.546	5.148

NOTA 22. 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)	2017				2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con Administraciones Públicas	699	0	295	0	553	0	311	0
IVA/IGIC	415		34		552		49	
IRPF	175		97				133	
Seguridad Social			78				24	
Otros	109		87		1		105	
Saldos por impuesto corrientes	71	0	1.193	0	237	0	546	0
IS	71		1.193		237		546	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.420		4.004		2.605		4.272
Total	770	3.420	1.488	4.004	790	2.605	857	4.272

En el ejercicio 2017 el Grupo fiscal ha solicitado a devolver la cantidad de 350 miles de euros correspondiente a IVA (356 miles de euros del año anterior).

En el año 2017 y 2016 el saldo acreedor por impuesto de sociedades se corresponde los impuestos a pagar por este concepto en Alemania. En el año 2017, se corresponde con el impuesto de sociedades de los años 2016 y 2017. A fecha de este documento, el impuesto de sociedades del año 2016 ya ha sido satisfecho (546 miles de euros).

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.

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, 2014 y 2015. A fecha de este documento los mismos han terminado con un resultado a ingresar, a la Administración tributaria, la cantidad de 342 miles de euros (incluido intereses y sanciones) que se encuentran totalmente satisfechos.

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 2017:

Activos por impuestos diferidos	2016	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Salidas perimetro de consolidación	Ajuste de tipos impositivos	2017
Ajustes Consolidación fiscal	305	0	54	0	0	359
<i>Grupo Fiscal</i>	305		54			359
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
Inversiones financieras	11	(11)	0	0	0	0
<i>Grupo Fiscal</i>	0					0
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	11	(11)				0
Derivados de cobertura	18	(18)	0	0	0	0
<i>Grupo Fiscal</i>	0					0
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	18	(18)				0
Otras diferencias temporales pendientes de aplicar	421	(84)	0	0	0	337
<i>Grupo Fiscal</i>	421	(84)				337
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
Créditos por pérdidas a compensar	665	0	1.012	0	0	1.677
<i>Grupo Fiscal</i>	665		551			1.216
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0		461			461
Deducciones de cuotas pendientes de compensar	1.185	(138)	0	0	0	1.047
<i>Grupo Fiscal</i>	1.185	(138)		0		1.047
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0					0
	2.605	(240)	1.066	0	0	3.420

Pasivos por impuestos diferidos	2016	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Ajuste de tipos impositivos	Bajas Ventas de Activos	Ajustes tipos de cambio	2017
Ajustes Consolidación fiscal	355	0	0	0	0	0	355
<i>Grupo Fiscal</i>	355						355
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0						0
Valoración Activos	3.917	(612)	682	0	0	(338)	3.649
<i>Grupo Fiscal</i>	351		590				941
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	3.566	(612)	92			(338)	2.708
	4.272	(612)	682	0	0	(338)	4.004

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 perímetro 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 perímetro 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

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 entró en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establecía 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.

En el ejercicio 2016 el Grupo procedió 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 diferidos 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 2017 y 2016 ha sido del 25%.

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2017 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	903
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	(2.517)
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	3.420
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(2.623)
Diferencias temporales Grupo Fiscal	(120)
Activos por impuestos diferidos	(120)
Con origen en el presente ejercicio	216
Con origen en ejercicios anteriores	(336)
Pasivos por impuestos diferidos	0
Con origen en el presente ejercicio	
Con origen en ejercicios anteriores	0
Base Imponible previa	677
Base Imponible Grupo Fiscal	677

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	2.351
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	190
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)
Con origen en el presente ejercicio	107
Con origen en ejercicios anteriores	(181)
Pasivos por impuestos diferidos	5
Con origen en el presente ejercicio	(39)
Con origen en ejercicios anteriores	44
Base Imponible previa	(1.355)
Base Imponible Grupo Fiscal	(1.355)

Los cálculos realizados a efectos de la determinación del “Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades” consolidado correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes, en miles de euros:

	2017	2016
Resultado Antes de Impuestos	903	2.351
Diferencias permanentes	(106)	(3.637)
Eliminación resultados antes de impuestos fuera Grupo Fiscal	2.517	(190)
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(2.623)	(3.447)
Resultado Grupo fiscal ajustado	797	(1.286)
Gasto por Impuesto Grupo Fiscal	(199)	322
Gasto por Impuesto de Sociedades no incluidas en el Grupo Fiscal	(307)	(1.517)
Otros ajustes realizados que afectan al gasto por impuesto de sociedades		
Eliminación Impuestos diferidos venta inmuebles		1.078
Cancelación crédito fiscal por pérdidas a compensar del Grupo fiscal generada en el año		(347)
Cancelación Créditos fiscales por deterioros en empresas del Grupo		(1.323)
Activación créditos por pérdidas a compensar	551	616
Total gasto por impuesto de sociedades	45	(1.171)

En el ejercicio 2017 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	Año límite de compensación
2008	3.143	786	Indefinida
2009	1.644	411	Indefinida
2010	175	44	Indefinida
2012	3.391	848	Indefinida
2013	2.982	746	Indefinida
2015	1.182	296	Indefinida
2016	1.356	339	Indefinida
Total	13.873	3.468	

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera Consolidado de todo el Grupo Montebalito asciende a 6.587 miles de euros (cuota de 1.677 miles de euros).

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 de 2016 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera Consolidado de todo el Grupo Montebalito asciende a 2.660 miles de euros (cuota de 665 miles de euros).

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

Año 2017

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite deducción
Por doble imposición	2010	8	2020
Por doble imposición	2012	25	2022
Por doble imposición	2014	1.004	2024
Otras	2010	9	2030
Total		1.047	

Año 2016

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite deducción
Por doble imposición	2008	123	2018
Por doble imposición	2009	16	2019
Por doble imposición	2010	8	2020
Por doble imposición	2012	25	2022
Por doble imposición	2014	1.004	2024
Otras	2010	9	2030
Total		1.185	

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

NOTA 23. PROVISIONES, CONTINGENCIAS, AVALES Y GARANTÍAS

23.1) Provisiones

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene dotadas provisiones por contingencias de 395 miles de euros (447 miles de euros el año anterior). Dichas provisiones se corresponden, principalmente, con la reclamación judicial que realizó el personal de la empresa constructora encargada de la construcción de la promoción Club Meridional de Tamandaré (Brasil) por impago de los sueldos y salarios. En estos casos, la empresa promotora Metambiente Brasil, S.A. actúa como subsidiaria en caso que se produzca impagos al personal.

Recogidas en la partida de otras cuentas a pagar, el Grupo ha provisionado otras reclamaciones judiciales relacionados con anticipos de clientes recibidos para la compra de viviendas. El más importante, se corresponde con la devolución de las cantidades entregadas por Meena Ghanshandas Punjabi por importe de 40 miles de euros más 149 miles de euros por intereses y costas judiciales.

23.2) 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.

Con fecha 2 de marzo de 2018 se falla, en primera instancia, en favor de la sociedad desestimando la demanda de la Comunidad de propietarios. Dicha sentencia es susceptible de ser recurrida por parte de la demandante.

2.- Reclamación deuda Pirineos Investment

Ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de San Bartolomé de Tirajana se sigue la Ejecución Hipotecaria 249/2017 sobre las viviendas de la promoción de Residencial Élite, a instancias de Pirineos Investment, S.R.L. (adjudicataria de la deuda hipotecaria, con la entidad financiera Caixabank, que recaía sobre dichos bienes) en reclamación de 2.377.868,84 euros de principal, intereses moratorios y de demora devengados, más otros 713.000,00 euros presupuestados para intereses y costas. Tal y como se ha indicado en la nota 19 anterior, el Grupo presenta una deuda en el corto plazo, por importe de 2.416 miles de euros, por este préstamo.

Se ha formulado oposición a la ejecución despachada, pendiente de resolver. En la actualidad se mantienen negociaciones consistentes en efectuar un pago para cancelar la totalidad de la deuda. Según los Administradores de la sociedad, este riesgo merece la calificación de posible en lo que se refiere al principal de la reclamación y remoto en lo que se refiere a los intereses y costas.

23.3) Avals y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2017, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avals		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	1.614	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	5.555	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PARQUE LA CAROLINA
BANKIA	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
SANTANDER	106	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
BBVA	50	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS SIETE PALMAS
TOTAL	7.572	

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

Avaes		
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	

NOTA 24. INGRESOS Y GASTOS

24.1) 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)	
	2017	2016
Área Inmobiliaria		
Alquileres:		
España	613	198
Alemania	273	1.019
República Dominicana	250	291
Brasil	130	55
Francia		1
Venta de Activos		
España		75
Alemania	(9)	(6)
Subtotal:	1.257	1.633
Área Promoción:		
España	6	323
Chile	12	1.726
Brasil	871	662
Francia	2.120	
Subtotal:	3.009	2.711
Turístico:		
República Dominicana	496	520
Subtotal:	496	520
Total	4.762	4.864

Tanto en el año 2016 como en el 2017, en relación al resultado por ventas del área inmobiliaria, como los inmuebles de inversión se encuentran valorados por su valor de venta, el beneficio de las mismas se encuentra registrado en el epígrafe “revalorización de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultados Consolidado adjunto. Este es el caso de las ventas de Schonhauser (año 2017) y Dessauer (año 2016).

24.2) Variación de existencias de productos en curso o terminados

El detalle del ejercicio 2017 es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2016	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	2017
Otros negocios	3	0	0	0	(1)	2
Anticipos y otros	3				(1)	2
Area Promoción	79.507	3.858	(2.717)	(4.324)	(1.949)	74.375
Residencial Elite	1.929	28				1.957
Siete Palmas	215		(4)			211
Secretario Artiles	311					311
Caideros	93	2				95
Parcelas Balito residenciales MC	1.171					1.171
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	369	1				370
Serban Voda	5.478			(144)		5.334
Parcelas Residenciales MTB	3.991	1				3.992
Parcelas Comerciales MTB	3.516	26				3.542
El Molar	4.541					4.541
Terreno San Agustin	6.673	10				6.683
Veiramar III	14.847			(2.108)		12.739
Terreno Porchella	2.371			(339)		2.032
Club Meridional	11.738		(836)	(1.569)	(1.949)	7.384
Terreno Tamandaré	204			(28)		176
Astra	2.462		(20)	35		2.477
Terreno Tanger	4.263			(119)		4.144
Chiberta 1	813					813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Arbonne 2	932		(932)			(0)
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	1.320					1.320
Duchatel	925		(925)			0
Minha Vida Minha Casa	130	111		(52)		189
María Lombillo	837	39				876
Hellín	1.131					1.131
Cardenal Herrera Oria		2.536				2.536
Residencial Hontanares		928				928
Promoción Ares		176				176
Total Coste	79.510	3.858	(2.717)	(4.324)	(1.950)	74.377
Deterioros						
Serban Voda	(1.087)		781	8		(298)
Parcelas Balito residenciales MC	(488)		37			(451)
Parcelas Residenciales MTB	(310)		25			(285)
Parcelas Hoteleras MTB	(975)		16			(959)
Secretario Artiles	(81)	(8)				(89)
Suerte de la Cruz	(55)		28			(27)
Terreno San Agustin	(563)		563			0
El Molar	(2.871)		221			(2.650)
Hellín	(662)		23			(639)
Siete Palmas	(27)		3			(24)
Hendaya	(21)	(76)				(97)
terreno Tanger	(809)		610	(53)		(252)
Total Deterioros	(7.949)	(84)	2.307	(45)	0	(5.771)
Neto	71.561	3.774	(410)	(4.369)	(1.950)	68.606

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					2016
	2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	
Otros negocios	2	0	0	1	0	3
Otros	2			1		3
Area Promoción	79.953	1.436	(5.405)	3.212	59	79.256
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 Agustín	6.673					6.673
Suerte de la Cruz	213					213
El Molar	4.541					4.541
Hellín	1.131					1.131
Finca Majorera	1.084					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		(3.261)	23		4.011
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	(5.169)	3.229	59	79.510
Deterioros						
Residencial Elite	(83)		83			0
Serban Voda	(1.083)	(7)		3		(1.087)
Parcelas Balito	(1.856)		83			(1.773)
Secretario Artiles	(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)		1.059	(5)		(558)
Total Deterioros	(9.171)	(23)	1.247	(2)	0	(7.949)
Neto	70.784	1.413	(3.922)	3.227	59	71.561

24.3) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe del Estado de Resultados Consolidado adjunto es la siguiente, en miles de euros:

	2017							Total
	Montebalito	Meridional Canarias	San Agustín Realty	Monteillunum	Residencial Antioquia	Residencial Hontanares	Invercasa Tres	
Promoción Inmobiliaria	27	31	10	39	2.536	934	287	3.858
Total	27	31	10	39	2.536	934	287	3.858

El resto de los gastos relativos a los aprovisionamientos del ejercicio 2017 se corresponden

con reversiones netas de las existencias por importe de 2.224 miles de euros ya explicado en el apartado anterior de variación de existencias (ver Nota 12).

En el ejercicio 2016, el detalle es el siguiente:

	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 12).

24.4) Otros ingresos de explotación

En el ejercicio 2017 existen 13 miles de euros correspondientes a otros ingresos accesorios. En el año 2016 no existen otros ingresos de explotación.

24.5) Gastos de personal y plantilla media

La composición de este epígrafe del Estado de Resultados Consolidado adjunto es la siguiente en miles de euros:

	2017	2016
Sueldos y salarios	884	757
Seguridad Social	224	172
Otros	6	5
Gastos de personal	1.114	934

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Personal Directivo	5	-	5	4	-	4
Personal Administrativo	17	19	36	16	21	37
Arquitectos e ingenieros	2	-	2	3	-	3
Comerciales	-	2	2	1	1	2
Personal Agrícola	1	-	1	1	-	1
Total	25	21	46	25	22	47

La distribución geográfica de los empleados es la siguiente:

	2017	2016
España	12	13
Francia	1	1
República Dominicana	26	25
Brasil	4	5
Chile	3	3
Total	46	47

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

24.6) Otros gastos de explotación

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

	(miles de euros)	
	2017	2016
Servicios exteriores	2.507	2.709
Pérdidas, deterioros y variación provisiones operac. Comerciales	414	58
Otros gastos de gestión		34
Tributos	342	462
Total	3.263	3.263

24.7) Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente, en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2017	2016
Deterioro o pérdidas inmovilizado material	(1)	(17)
Villas de Tauro	12	
General Vives	(8)	(17)
Otros	(5)	
Total	(1)	(17)

24.8) Ajuste de valor razonable de inversiones inmobiliarias

Esta partida del Estado de Resultados Consolidado recoge el efecto neto de los ajustes por las variaciones experimentadas en el valor razonable de los inmuebles de inversión durante los ejercicios 2017 y 2016 (ver nota 9).

24.9) Otros resultados

El saldo de la cuenta “Otros resultados” de los ejercicios 2017 y 2016 presenta la siguiente composición, en miles de euros:

	2017	2016
Gastos		
Regularización deducciones IVA por ventas	(173)	
Tasas años anteriores		(40)
Regularización Impuesto de sociedades		(48)
Pérdidas de créditos		(437)
Otros		(19)
Ingresos		
Beneficio demanda Haussmann (Nota 13)	600	
Regularización Anticipos de clientes	223	
Concesión Rebaja Impuestos República Dominicana	127	
Recuperación provisión impuestos		237
Otros	4	
Neto	781	(307)

24.10) Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2017	2016
Dividendos	72	26
Intereses c/c	48	80
Otros	74	137
Total	194	243

Los ingresos financieros clasificados como “Otros” se corresponden con intereses de créditos con empresas del Grupo.

24.11) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2017	2016
Intereses pólizas de crédito	84	134
Intereses créditos hipotecarios y promotores	491	818
Otros (avales, préstamos no bancarios, etc.)	235	167
Intereses empresas del Grupo	59	136
Total	869	1.255

En el ejercicio 2017 y 2016 el Grupo no ha capitalizado gasto financiero alguno.

24.12) 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).

24.13) Diferencias de cambio

Las diferencias de cambio producidas en el ejercicio han sido de pérdidas de 2.749 miles de euros (1.426 miles de euros del año anterior) provocado, principalmente, por un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 18%, del real brasileño frente al euro de un 16%, del peso chileno frente al euro de un 5%, de una apreciación del peso chileno frente al dólar de un 8% y de una apreciación del euro frente al dólar de un 15%.

Las diferencias de cambio producidas en el año 2016 fueron de 1.427 miles de euros 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.

24.14) 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 2017 el resultado ha sido de 155 miles de euros frente a los -57 miles de euros del año 2016.

NOTA 25. 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	
	2017	2016
	Resultado atribuido a la dominante	Resultado atribuido a la dominante
Integración Global		
MONTEBALITO	(660)	(1.622)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	404	(66)
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	990	(505)
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	(68)	(11)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	(11)	(14)
MONTEILLUNUM, S.A.	(16)	(19)
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	2.060	
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	(5)	
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	(132)	
MONTEBALITO GERMAN FUND	169	4.660
TALIA 1 DEVELOPMENT	(31)	(5)
TALIA 2 DEVELOPMENT	458	(42)
VEIRAMAR, S.A.	(1.303)	616
INVERSIONES VEIRAMAR, S.L.	(1)	
ONOSOLAR, S.L.	(1)	
METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(802)	986
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	(747)	(550)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	543	(2)
CONSORCIO INMOBILIRIO DUMONT	(4)	(1)
INVERLUXO, S.L.	(75)	(208)
ANTIGUO HOTEL EUROPA	(133)	89
CLUB MERIDIONAL DOIS, S.L.	0	5
INVERCASA, S.L.	(65)	67
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	609	(1.946)
SAS MERIDIONAL PYRENNES	(230)	(252)
Total	948	1.180

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	
	2017	2016
Resultado Agregado	12.684	2.943
Eliminación resultados transacciones internas	(21.003)	(7)
Deterioro créditos emp grupo	(469)	(319)
Deterioro activos no corrientes/existencias	(272)	(62)
Deterioros participaciones empresas del Grupo	10.009	(1.375)
Resultado Consolidado Atribuido a la Sociedad Dominante	948	1.180

a) Transacciones internas.

En los ejercicios 2017 y 2016 se corresponden con amortizaciones de los márgenes de años anteriores y eliminaciones de fondos de comercio.

b) Deterioro participaciones y créditos empresas del Grupo.

Sociedad que realiza el deterioro	Participación deteriorada	Importe (miles de euros)	
		2017	2016
MONTEBALITO, S.A.	MERIDIONAL EUROPA, S.L.	9.189	(327)
	MERIDIONAL CANARIAS	(598)	(560)
	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	189	(1.242)
	INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(319)	1.928
	CLUB MERIDIONAL DOIS	123	(583)
	MERIDIONAL PIRENEES	158	
	INVERCASA		(436)
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(362)	(59)
MERIDIONAL CANARIAS, S.A.	MERIDIONAL EUROPA	1.629	(49)
MERIDIONAL CANARIAS, S.A.	AGRICOLA MAJORERA		(47)
		10.009	(1.375)

Sociedad que realiza el deterioro	crédito deteriorado	Importe (miles de euros)	
		2017	2016
MONTEBALITO, S.A.	METAMBIENTE BRASIL, S.A.		(310)
	MONTEILLUNUM	16	(181)
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	TALIA ONE, S.R.L.	26	30
	TALIA TWO, S.R.L.	(511)	350
INMOBILIARIA ASTRA	METAMBIENTE BRASIL, S.A.		(11)
INVERCASA UM	METAMBIENTE BRASIL, S.A.		(51)
INVERCASA DOIS	METAMBIENTE BRASIL, S.A.		(84)
INVERCASA TRES	METAMBIENTE BRASIL, S.A.		(62)
		(469)	(319)

NOTA 26. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En los ejercicios 2017 y 2016 no ha habido combinaciones de negocios.

Con fecha 8 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 13 de marzo de 2017 se constituyó la sociedad Residencial Antioquía, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 14 de septiembre 2017 se constituyó la sociedad Residencial Hontanares, S.L.U. cuyo capital fue suscrito y desembolsado totalmente por Montebalito, S.A. La sociedad está radicada en Madrid (España) y su objeto social principal es la promoción inmobiliaria. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. ha cambiado su denominación social a Patrimonial Balito, S.L.U. Actualmente, es la propietaria del denominado Edificio Iberia.

NOTA 27. OPERACIONES INTERRUMPIDAS

En el año 2016 y 2017 no existen operaciones interrumpidas.

NOTA 28. NEGOCIOS CONJUNTOS

En los ejercicios 2017 y 2016 no existen negocios conjuntos.

NOTA 29. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

29.1) Saldos con partes vinculadas

Los saldos con partes vinculadas mantenidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes, expresados en miles de euros:

	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2017	2016	2017	2016
Saldos no comerciales				
Cartera Meridional, S.A.	46	10		
Gestión de Negocios Argos				208
Metambiente, S.A.	127	124		1.792
MTBren	1.000	2.000		
Total Saldos no Comerciales	1.173	2.134	0	2.000

El crédito que se mantiene frente a la sociedad MTBren (antigua filial Montebalito Energías Renovables, S.A.) por importe de 1 millón de euros se formalizó 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. A fecha de formulación, el importe pendiente asciende a 750 miles de euros.

Las deudas que se mantenían en 2016 con el accionista mayoritario, Metambiente, S.A, fueron canceladas anticipadamente a principios del año 2017 por un importe de global de 2 millones de euros más los intereses devengados hasta la fecha. El saldo que se mantiene, actualmente, y que asciende a 127 miles de euros se corresponde con un pago de impuestos realizado por la sociedad Veiramar por cuenta de Metambiente, S.A.

Por lo que respecta al préstamo con Gestión de Negocios Argos que 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% fue cancelada anticipadamente en enero de 2017.

29.2) Transacciones con partes vinculadas

(miles de euros)	2017				2016		
	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros	Prestación de servicios por garantía prestadas	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros
Cartera Meridional	46				60		
MTBren, S.A.	30	67			30	106	
Marina Elite, S.L.	64				47		
Metambiente, S.A.		6	65	260			136
	140	73	65	260	137	106	136

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

(miles de euros)	2017	2016
	cancelación créditos de créditos (como cesionario)	cesión de créditos (como cesionario)
Metambiente, S.A.	1.792	
Gestión de Negocios Argos, S.A.	208	240
Total	2.000	240

29.3 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 2017 y 2016 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2017	2016
Retribución	331	329
Total	331	329

Adicionalmente, a estas retribuciones el secretario del Consejo de Administración (no consejero) ha recibido la cantidad de 10 miles de euros en 2017 y en 2016.

Por otro lado, en el ejercicio 2017 y 2016 no se han devengado retribución alguna a los miembros de los órganos de administración del resto de sociedades del Grupo.

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

Tipo	Miles de Euros	
	2017	2016
Externos dominicales	200	175
Externos independientes	35	30
Ejecutivo	96	90
Otros externos		34
Total	331	329

Además, D. Pablo Alonso Jimenez es socio y Administrador de las sociedades Hispanoandaluza de Proyectos, Obras y Construcciones y Futuro Solar Alonso Delfa Ingeniero por las que ha facturado la cantidad de 53.801,29 euros (IVA incluido) en concepto de trabajos de rehabilitación y servicios de asesoría. En el año anterior, por estos mismos conceptos facturó la cantidad de 392.877,80 euros (IVA incluido)

No existen saldos pendientes de pago con los administradores de la sociedad.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 los ejercicios 2017 y 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 en ambos ejercicios.

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 2017 no existen conflictos de interés.

NOTA 30. 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 42,8 miles de euros (42 miles de euros en 2016).

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

NOTA 31. 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 32. 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 23% (22% en el año anterior). Respecto al ratio endeudamiento financiero/GAV (incluidas plusvalías no reflejadas en el Estado de Situación Financiera Consolidado) es de un 20 % (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 33. 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 el Estado de Resultados Consolidado 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 el Estado de Resultados Consolidado 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 el Estado de Resultados Consolidado el fallido de las cuentas a cobrar.
- 4.- Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en el Estado de Resultados Consolidado las variaciones en el tipo de cambio.
- 5.- Riesgo volatilidad valores de negociación: se refiere al impacto que puede tener en el Estado de Resultados Consolidado 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.

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.

Hasta el año 2016 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 el Estado de Resultados Consolidado.

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.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2017 y 2016 diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2017	2016
A tipo de interés fijo o protegido	8.203	
A tipo de interés variable	3.284	9.572
Endeudamiento	11.487	9.572
% tipo fijo/deuda	71,41%	0,00%

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.

Las pérdidas netas por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 2.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo pueden 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 2017 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 7.380 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 2017 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 2018-2021:

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.

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 2017 ha sido de 92 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 2017, 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 34. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores significativos.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

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:

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).
- 4) Sevilla

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 83,61%.

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

I. PLAN DE NEGOCIOS

En los próximos tres meses, se va desarrollar un ambicioso plan de negocios, que se presentará en la próxima Junta General, con un horizonte temporal de tres años, dónde se prevé llevar a cabo las siguientes líneas estratégicas :

1.- Todos los recursos obtenidos se destinarán a la realización de nuevas inversiones y proyectos aprovechando la actual coyuntura favorable del mercado inmobiliario.

2.- Potenciar la búsqueda de nuevos socios que aporten activos inmobiliarios, especialmente para su desarrollo y explotación, susceptibles para su incorporación al grupo mediante la entrega de acciones cotizadas de la sociedad dominante valoradas a valor NAV, al igual que en la compra del Edificio Iberia. En este sentido, el grupo está realizando conversaciones con posibles socios para incorporar activos a la sociedad a cambio de acciones.

3.- Desinvertir en activos no estratégicos en países emergentes donde opera el Grupo, a excepción de aquellos países que ofrezcan oportunidades que generen sinergias empresariales con nuevos negocios aprovechando las actuales estructuras operativas en el extranjero. El Grupo Montebalito quiere minimizar la exposición a las fluctuaciones de los tipos de cambio que está sufriendo en los últimos años.

4.- Destinar el grueso de los recursos a la inversión de productos inmobiliarios en España. Los recursos obtenidos por las desinversiones irán destinados, en mayor medida, a la inversión de productos inmobiliarios ubicados en España.

II. RESUMEN DE GESTION DEL AÑO 2017

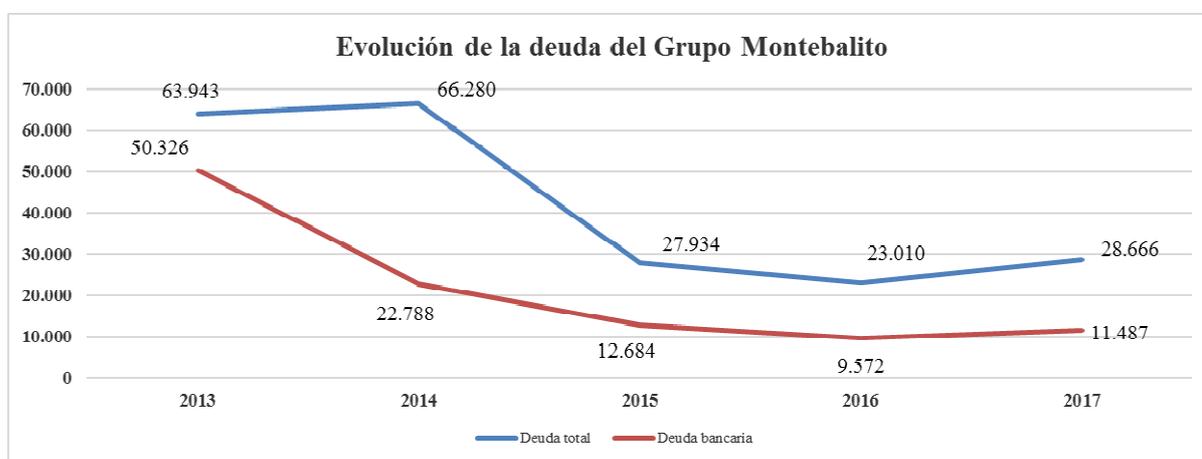
El resultado de explotación ha aumentado un 82,31% respecto del mismo ejercicio anterior aunque el resultado final se ha visto afectado por el impacto negativo de los tipos de cambio. En este sentido, el resultado del ejercicio 2017 habría sido superior, que el del año 2016, de no haberse producido dichas diferencias negativas de cambio que, en términos absolutos, ha supuesto una variación negativa de 4.175 miles de euros respecto al año 2016. Dichas pérdidas netas se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 18%, del real brasileño frente al euro de un 16%, del peso chileno frente al euro de un 5%.

	(miles de euros)		%
	2017	2016	
Resultado de Explotación	3.854	2.114	82,31%
Resultado del Ejercicio	948	1.180	(19,62%)
Resultado del Ejercicio excluyendo diferencias de cambio	3.698	(246)	(1.601,73%)

Por otra parte, 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 ido reducido su financiación bancaria y total, desde el año 2013 hasta el año 2017, en un 77% y un 55% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, se recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios. Al cierre del año 2017, el Grupo tiene un pasivo total de 29 millones de euros equivalentes al 21% del valor de sus activos totales (GAV) y la deuda bancaria asciende a 11,5 millones de euros. A continuación, se detalla la evolución de la deuda desde el año 2013 hasta el año 2017.

miles de euros	2013	2014	2015	2016	2017
Deuda bancaria	50.326	22.788	12.684	9.685	11.487
Otros pasivos financieros	6.962	9.038	4.836	4.092	9.950
Resto de deuda	10.693	34.454	10.414	9.233	7.229
<i>De las que deudas empresas del Grupo</i>		21.800	3.512	2.000	
<i>De las que impuestos diferidos</i>	4.039	4.438	4.196	4.272	4.004
<i>De las que otros acreedores</i>	6.654	8.216	2.706	2.961	3.225
Total deuda	67.981	66.280	27.934	23.010	28.666



En el ejercicio 2017 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, principalmente 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 tres terrenos urbanos finalistas, en la ciudad de Madrid, en las zonas de Arturo Soria y Cardenal Herrera Oria, con una superficie total de 2.900 metros cuadrados para la construcción de chalets de lujo. La inversión total, una vez construida, ascenderá a 8 millones de euros.

Siguiendo con el proceso inversor, el Grupo ha comprado un edificio colindante a la propiedad hotelera Antiguo Hotel Europa de 2.400 m² de superficie por 1 millón de euros. Con dicha adquisición el Grupo pretende ampliar el número de habitaciones, del conjunto hotelero, de las 52 habitaciones actuales hasta entre 120 y 130 habitaciones y va a permitir generar una mayor rentabilidad. La inversión total será de 2,5 millones de euros. Además, relacionado también con el sector turístico, el Grupo ha adquirido un terreno en Sevilla para la construcción de 9 apartamentos turísticos destinados al arrendamiento.

Por lo que respecta a las inversiones en renta, el Grupo ha formalizado la adquisición de dos edificios, un edificio de oficinas con una superficie alquilable de 3.931 m² y 138 plazas de garaje sito en Las Palmas de Gran Canaria por importe de 11,9 millones de euros, incluido gastos y un edificio residencial de 618 m² sito en Berlín en la calle Brüderstrasse 24 cuyo precio de compra, incluido los gastos asociados, ha ascendido a 1,4 millones de euros. Las rentas netas estimadas ascienden a 850 y 60 miles de euros respectivamente.

El año 2017 ha sido, por tanto, un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su Estado de Situación Financiera Consolidado y se tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que puedan redundar positivamente en el Estado de Resultados Consolidado, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Por lo que se refiere a las desinversiones, Montebalito German Fund GmbH, sociedad filial de Montebalito, S.A. en Alemania, ha vendido el inmueble sito en la calle Schönhauser Allee 115 de Berlín por importe de 10 millones de euros. Con dicha venta, el Grupo ha reducido deuda por importe de 3,8 millones de euros. Dicho precio coincide con el valor razonable que Montebalito asignó al inmueble en los estados financieros del mes de junio de 2017 por lo que no se ha producido beneficio contable en la venta. No obstante, el coste asumido por Montebalito para la adquisición y posterior rehabilitación del edificio ascendió, en junio de 2007, a 6,3 millones de euros. Asimismo, con esta operación, el Grupo ha obtenido una liquidez de 6,2 millones de euros aproximadamente.

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

Por lo que respecta al volumen de ingresos de las promociones, en el año 2017 se ha superado en un 11% el volumen de ingresos del año anterior pasando de 2.710 miles de euros, en el año 2016, a 3.009 miles de euros en el año 2017. En este sentido, un dato positivo ha sido la reactivación de las ventas en la zona de Biarrtíz en la que se han realizado dos ventas por importe de 2,1 millones de euros unido a la venta de un chalet de lujo en Brasil por importe de 870 miles de euros.

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

	2017	2016	% Variación
INGRESOS	14.771	18.231	(18,98%)
Alquileres	1.266	1.564	(19,05%)
Ventas de activos	10.000	13.435	(25,57%)
Ventas de promociones	3.009	2.711	10,99%
Otros	496	521	(4,80%)
MARGEN BRUTO	2.046	(541)	278,19%
Alquileres	1.266	1.564	(19,05%)
Ventas de activos	(9)	69	(86,96%)
Ventas de promociones	293	(2.695)	(89,13%)
Otros	496	521	(4,80%)
GASTOS GENERALES	(4.192)	(4.152)	0,96%
Área de Promoción	(1.406)	(1.553)	(9,47%)
Área de Patrimonio	(811)	(862)	(5,92%)
Otros	(1.975)	(1.740)	13,51%
OTROS RESULTADOS	781	(1.128)	(30,76%)
Área de Promoción	731	(731)	0,00%
Área de Patrimonio	28	14	100,00%
Otros	22	(411)	(94,65%)

EBITDA	(1.365)	(5.824)	(76,56%)
Área de Promoción	(382)	(4.979)	(92,33%)
Área de Patrimonio	474	785	(39,62%)
Otros	(1.457)	(1.630)	(10,61%)
AMORTIZACIONES, PROVISIONES Y OTROS	(142)	1.891	(92,49%)
Área de Promoción	(12)	(17)	(29,41%)
Área de Patrimonio	(59)	1.970	(97,01%)
Otros	(71)	(62)	14,52%
RESULTADO VALORACION INMUEBLES DE INVERSIÓN Y OTROS ACTIVOS	5.362	6.048	(11,34%)
Área de Promoción	2.225	395	463,29%
Área de Patrimonio	3.137	5.653	(44,51%)
Otros			
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	3.854	2.114	82,31%
Área de Promoción	1.831	(4.601)	(60,20%)
Área de Patrimonio	3.552	8.408	(57,75%)
Otros	(1.529)	(1.693)	(9,69%)
RESULTADO FINANCIERO NETO	(2.951)	237	1.145,15%
Área de Promoción	(1.452)	(86)	1.588,37%
Área de Patrimonio	(1.372)	767	78,88%
Otros	(127)	(444)	(71,40%)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	903	2.351	(61,59%)
Área de Promoción	379	(4.687)	(91,91%)
Área de Patrimonio	2.180	9.175	(76,24%)
Otros	(1.656)	(2.137)	(22,51%)
IMPUESTO DE SOCIEDADES	45	(1.171)	(96,16%)
Área de Promoción	(231)	(35)	560,00%
Área de Patrimonio	(659)	(509)	29,47%
Otros	935	(627)	49,12%
RESULTADO ACTIVIDADES CONTINUADAS	948	1.180	(19,66%)
Área de Promoción	148	(4.722)	(96,87%)
Área de Patrimonio	1.521	8.666	(82,45%)
Otros	(721)	(2.764)	(73,91%)
RESULTADO DEL EJERCICIO	948	1.180	(19,66%)

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de ingresos

La cifra de ingresos ha disminuido un 19% motivado por una disminución de las ventas de patrimonio que se ha reducido un 26% de 13.465 miles de euros a 10.000 miles de euros.

Por lo que respecta a los ingresos del área de promoción, estos han aumentado un 11% por un relanzamiento de las ventas en Francia y Brasil

Los ingresos por arrendamientos se han reducido un 19% motivado por las ventas de patrimonio en el año anterior.

Margen Bruto

El margen bruto ha aumentado en un 278% motivado, principalmente, a que en el año 2016 se ha registrado la pérdida de 2.176 m² del terreno de Tánger por la Oficina Nacional del Ferrocarril de Marruecos para el tren de alta velocidad.

Gastos Generales

Los gastos generales se han mantenido en la misma línea del año anterior.

Resultado por valoración de inmuebles de inversión y otros activos

Esta partida ha disminuido un 11%. La explicación ha sido un aumento de la tasa de descuento en la valoración de los inmuebles así como por la reducción, por ventas, de los inmuebles destinados al alquiler.

EBITDA y Beneficio neto de explotación.

El beneficio de explotación ha aumentado un 82% provocado porque en el año 2016 se registro la pérdida de parte del terreno de Tánger por expropiación de la Oficina Nacional del Ferrocarril de Marruecos (ONCF) registrado en

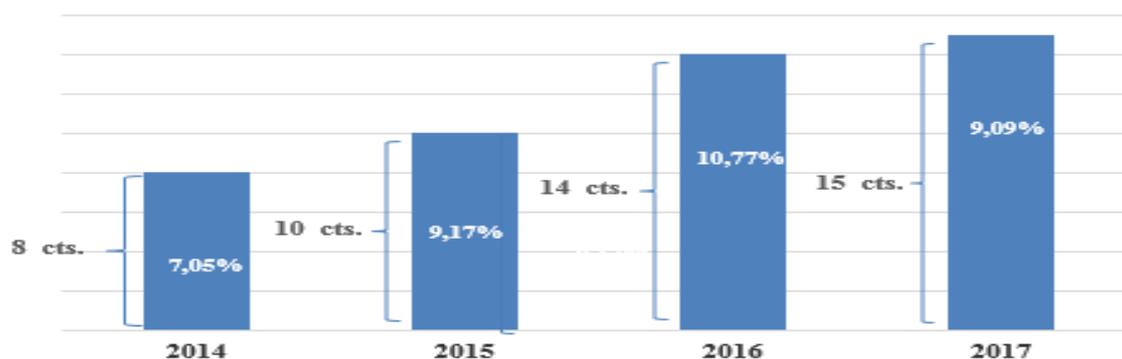
Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha mejorado en un 1.145% y la razón principal ha sido el empeoramiento sustancial de los tipos de cambio de las monedas de aquellos países en los que opera Grupo Montebalito, principalmente del real Brasileño y del peso dominicano en las que el Grupo ha obtenido unas diferencias de cambio negativas de 2,7 millones frente a los beneficios del año anterior de 1,4 millones de euros.

Resultado neto atribuible

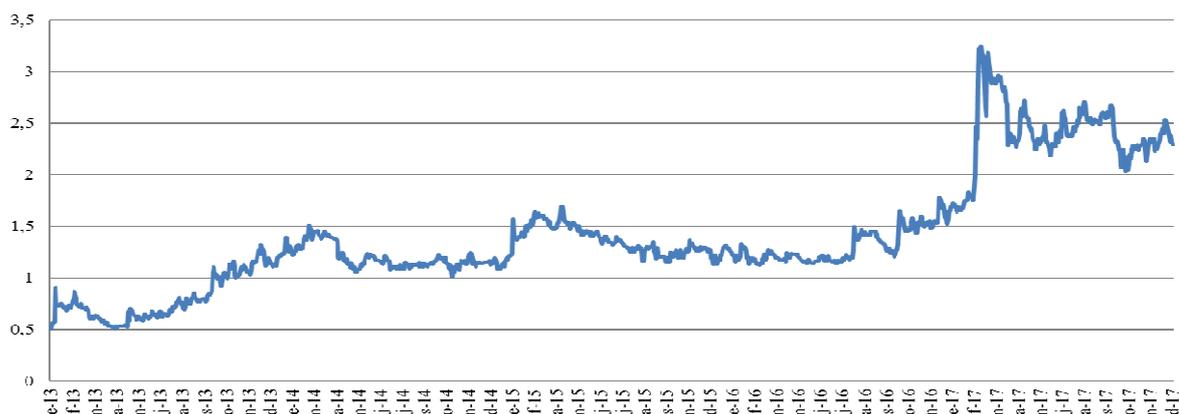
Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido positivo de 948 miles de euros frente a los 1.180 miles de euros lo que supone una disminución de un 20%.

Por lo que respecta a la retribución a los accionistas, el Consejo de Administración de Montebalito, S.A. acordó realizar, el día 16 de octubre de 2017, el pago de quince céntimos de euro por acción aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el pasado día 15 de junio de 2017. El pago se realizó a los accionistas titulares de acciones al cierre del mercado bursátil del día 21 de septiembre de 2017. Dicho pago se coordinó en el tiempo con el aumento de capital igualmente adoptado en la citada Junta General, como alternativa de reinversión al accionista que optó por reinvertir los 15 céntimos de euro por acción en acciones de nueva emisión. En este sentido, el resultado de dicha ampliación de capital fue la suscripción de 1.450.101 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal y 1,10 euros de prima de emisión con un desembolso por parte de los accionistas hacia la sociedad de 3.045.212,10 euros. Por tanto, actualmente, el capital de la sociedad asciende a 31.450.101 euros.

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

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

En relación a la evolución de la acción de Montebalito, en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 331% desde el año 2013 y de un 40% en el plazo de un año.

Evolución Acción Montebalito**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)	
	2017	2016	2017	2016
Alemania	1.310	9.891	618	2.565
España	17.100	2.886	4.603	671
República Dominicana	11.016	12.331	6.757	6.757
Brasil	3.259	1.070	1.862	491
Total	32.685	26.178	13.840	10.484

Tipología	% sobre superficie	
	2017	2016
Viviendas	50,04%	83,04%
Oficinas	28,45%	2,35%
Locales comerciales	3,25%	3,53%
Turístico	18,26%	11,08%
Total	100,00%	100,00%

	2017	2016	% var 17-16
PATRIMONIO EN RENTA			
Residencial			
Metros cuadrados	6.925	9.302	(25,55%)
Nº de unidades	35	56	(37,50%)
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	11.933	22.223	(46,30%)
Ingresos por alquiler (miles de euros)	523	797	(34,38%)
Oficinas y locales			
Metros cuadrados	4.388		
Nº de unidades	12		
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	14.543		
Ingresos por alquiler (miles de euros)	416	648	(35,80%)
Turístico			
Metros cuadrados	2.527	1.162	117,47%
Nº de unidades	36	11	227,27%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	6.209	3.956	56,95%
Ingresos por alquiler (miles de euros)		102	(100,00%)
Total			
Metros cuadrados	13.840	10.464	32,26%
Nº de unidades	83	67	23,88%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	32.685	26.179	24,85%
Ingresos por alquiler (miles de euros)	939	1.547	(39,30%)
Ventas de Patrimonio	10.000	13.435	(25,57%)
	2017	2016	% var 17-16
OTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS (DE USO PROPIO)			
Hotelero			
Metros cuadrados	2.250	2.250	0,00%
Nº de habitaciones	52	52	0,00%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	2.815	2.870	(1,92%)
Ingresos por pernoctación (miles de euros)	496	520	(4,62%)
Hotelero obra en curso			
Metros cuadrados	1.425		
Nº de habitaciones	43		
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	1.241		
Ingresos por pernoctación (miles de euros)			
Oficinas			
Metros cuadrados	211	211	0,00%
Nº de unidades	2	2	0,00%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	413	403	2,48%

Área de promoción

	Terrenos													
	Residencial		Comercial		Industrial		oficinas		Hotelero		Rústico		Total	
Pais	M ²	%												
España	56.759	90,88%	16.733	100,00%	76.256	100,00%			4.503	4,96%	26.357	100,00%	180.608	65,26%
Rumanía		0,00%					4.180	100,00%					4.180	1,51%
Brasil	627	1,00%							86.264	95,04%			86.891	31,40%
República Dominicana	2.427	3,89%											2.427	0,88%
Marruecos	2.641	4,23%											2.641	0,95%
Total	62.454	100,00%	16.733	100,00%	76.256	100,00%	4.180	100,00%	90.767	100,00%	26.357	100,00%	276.747	100,00%

	Inmuebles terminados					
	Residencial		Comercial		Total	
Pais	M ²	%	M ²	%	M ²	%
España	2.333	30,68%	243	100,00%	2.576	32,83%
Brasil	2.293	30,16%			2.293	29,22%
Chile	1.624	21,36%			1.624	20,70%
Francia	1.354	17,81%			1.354	17,26%
Total	7.604	100,00%	243	100,00%	7.847	100,00%

País	Inmuebles en curso			
	Residencial		Total	
	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%

	2017	2016	% var 16-15
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN			
Promoción Residencial			
Preventas del periodo (unidades)		1	(100,00%)
Escrituras del periodo (unidades)	4	10	(60,00%)
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	122	126	(3,17%)
Cartera de preventas a fecha (unidades)		1	(100,00%)
Valoración cartera residencial (miles de euros)	26.630	29.992	(11,21%)
Metros cuadrados gestionados	7.847	10.458	(24,97%)
Cartera de suelo			
Metros cuadrados	276.747	273.345	1,24%
- Residencial	62.454	59.052	5,76%
- 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)	38.809	32.748	18,51%
Derechos sobre suelo (euros)			
Cartera de obra en curso			
Metros cuadrados	27.498	27.498	0,00%
- Residencial	27.498	27.498	0,00%
Valoración cartera obra en curso	18.031	20.137	(10,46%)

Situación financiera

El endeudamiento financiero neto bancario con los intereses devengados a cierre de 2017 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2017	2016
Préstamos área patrimonio	5.685	4.645
Préstamos área promoción	4.769	4.927
Otras deudas financieras	487	4.205
Tesorería y equivalentes	(11.127)	(14.173)
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO	(186)	(396)

Valoración Patrimonial

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017
Loan to value		31,11%		8,83%		47,54%	20,29%
GAV	38.324	27,12%	83.209	58,89%	19.764	13,99%	141.298
NAV	26.403	23,44%	75.861	67,35%	10.368	9,21%	112.632
NNAV	26.400	24,12%	73.196	66,86%	9.878	9,02%	109.475
NAV/acción	0,84	23,44%	2,41	67,35%	0,33	9,21%	3,58
NNAV/acción	0,84	24,12%	2,33	66,86%	0,31	9,02%	3,48

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

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	7	959	4.719	0	5.685
DEUTSCHE BANK	7	7	15		29
SABADELL			4.704		4.704
LOPE DE HARO		952			952
Financiación Promoción y otras actividades	2.416	2.353	487	0	5.256
PIRINEOS INVESTMENT	2.416				2.416
CREDIT AGRICOLE		2.353			2.353
CREDIT SUISSE			293		293
LOPE DE HARO			194		194
Total	2.423	46	93	2.263	10.941

Financiación de Patrimonio

a) Los préstamos con la entidad financiera Deutsche Bank se satisfacen con las rentas generadas por el inmueble que sirve de garantía.

b) El préstamo con el Sabadell, adquirido en la compra del Edificio Iberia, vence a finales del año 2018. Se estima que dicha deuda sea cancelada con una nueva financiación sobre el Edificio.

c) La deuda con la entidad financiera Lope de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 9 de abril de 2018. 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.

Financiación de Patrimonio

a) 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. Sobre dicha deuda se ha solicitado la ejecución hipotecaria. En cualquier caso, los administradores de la sociedad dominante entienden que se llegará a un acuerdo para la cancelación de la misma.

b) Por lo que respecta a la deuda con la entidad Credit Agricole, la misma se ha cancelado con fondos propios. 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. Se está en negociaciones con la entidad financiera para refinanciar dicha deuda.

c) En el caso del préstamo con la entidad Credit Suisse, se corresponde con una póliza de crédito con garantía pignoratícia sobre participaciones de Eyquem Capital. El plazo de cancelación es de un año prorrogable a un total de 3 años.

d) La deuda con la entidad financiera Lope de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 28 de noviembre de 2018 prorrogable año a año. Dicha póliza, con límite de 2 millones de dólares, se concertó para la financiación para las obras de ampliación del Hotel Antiguo Hotel Europa ubicado en Santo Domingo. Una vez se haya concluido con las obras, el capital será satisfecho con las rentas del hotel.

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	
Deuda aplazada Edificio Iberia		1.730		1.730
TOTAL	0	1.730	0	1.730

En este caso la deuda contraída con el vendedor del Edificio Iberia será cancelada con acciones de Montebalito, S.A. valorándolas a 3,5 euros por acción.

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 2017, 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 del Estado de Resultados Consolidado de 33.000 euros. Una disminución de los tipos de interés de un 1% provocaría un aumento de los Fondos Propios del Grupo y del Estado de Resultados Consolidado de 32.000 euros.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2017 y 2016 diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2017	2016
A tipo de interés fijo o protegido	8.203	
A tipo de interés variable	3.284	9.572
Endeudamiento	11.487	9.572
% tipo fijo/deuda	71,41%	0,00%

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.

Las pérdidas netas por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 2.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

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 2017 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 pueden 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 2017 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 7.380 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 2018-2022:

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 2017 ha sido de 92 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 2017, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 633 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 16,39%.

6.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio.

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 2016 y 2017, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2017 el pasivo del grupo ha quedado en un 21% 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 2017 y 2018 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 2017 y 2016 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2016		Entradas		Salidas		2016	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito			250.000	572	250.000	572		

En el año 2017 se han adquirido acciones propias con motivo del acuerdo entre Patrimonial Balito, S.L. (filial de Montebalito, S.A.) e Inversiones Malleo, S.L. (anterior propietario del edificio Iberia) para hacer frente al pago del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. Dichas acciones propias se vendieron a dicho acreedor por un importe equivalente a 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 2,286 euros acción por lo que el resultado de dicha venta ascendió a 303.371,14 euros.

10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE**a) Información Bursátil**

Los parámetros bursátiles del 2017 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2016	1,65
Cotización a cierre de ejercicio 2017	2,36
Variación Cotización	43,03%
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	70.800
Cotización máxima del periodo	3,25
Cotización mínima del periodo	1,64
Efectivo medio diario negociado	346.131
Volumen Medio diario contratación (acciones)	124.398

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el año 2017 Montebalito, S.A. devolvió prima de emisión a razón de 0,15 euros por acción lo que supuso una retribución bruta de 4,5 millones de euros.

La cantidad retribuida, por prima de emisión, en los tres últimos ejercicios, ha sido de:

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2017	2016	2015
Importe	4.500	2.019	1.500
Euros/acción	0,15	0,14	0,10

11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 13 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 2017 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 110.

Madrid, 22 de marzo de 2018
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 2017

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2017, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente dirección electrónica <http://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t=%7ba6c0cab5-70bc-4aa9-b7e3-4fad1827d11f%7d> y en la página de la sociedad en la siguiente dirección <http://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>