

**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 29 de junio de 2020, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, Las Cuentas Anuales Consolidadas e individuales a 31 de diciembre de 2019 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, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

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

Madrid, 29 de junio de 2020  
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. Francisco Javier Jiménez de Cisneros  
Consejero

---

D. Germán Rovira Murillo  
Consejero

---

D. Enrique Ayala Cañón  
Consejero

**MONTEBALITO, S.A.**

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2019**

**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 2019, 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 2019, 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 en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del activo de su balance, a 31 de diciembre de 2019, instrumentos de patrimonio en sociedades del grupo que no cotizan en mercados regulados, tal y como se explica en la Nota 9.3 de la memoria adjunta, por importe de 66.358.904 euros. La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichos instrumentos de patrimonio 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 los mencionados instrumentos en patrimonio 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 los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo. Adicionalmente, y 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 en los epígrafes “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” del activo de su balance, a 31 de diciembre de 2019, activos inmobiliarios por valor de 2.555.350 euros y 5.953.472 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 mencionen que 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 3.9 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 2019, activos por impuesto diferidos por importe de 3.110.892 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 2020-2022 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 basadas 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.

#### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que los administradores describen su evaluación del impacto sobre la Sociedad que pudiera derivarse como consecuencia del hecho acaecido con posterioridad al cierre del ejercicio, relativo la crisis provocada por el COVID-19. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 2019 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 la página 6 siguiente 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 30 de junio de 2020.

### **Periodo de contratación**

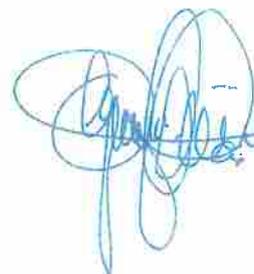
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2019 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma interrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013.

### **Servicios prestados**

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la Sociedad se describen en la Nota 24 de la memoria de las cuentas anuales.

PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.  
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



---

Alfredo Ciriaco  
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

30 de junio de 2020

## **Anexo I 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	2019	2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>108.548.868,23</b>	<b>113.735.220,52</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>(Nota 4)</b>	<b>2.989,86</b>	<b>2.931,24</b>
Patentes, licencias, marcas y similares		755,31	846,87
Aplicaciones informáticas		2.234,55	2.084,37
<b>Inmovilizado material</b>	<b>(Nota 5)</b>	<b>26.773,91</b>	<b>32.896,80</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.773,91	32.896,80
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>(Nota 6)</b>	<b>2.555.349,65</b>	<b>2.601.032,74</b>
Terrenos		921.058,31	921.058,31
Construcciones		1.634.291,34	1.679.974,43
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>102.829.891,13</b>	<b>108.590.175,27</b>
Instrumentos de patrimonio	<b>(Nota 9.3)</b>	66.358.904,15	74.604.343,02
Créditos a empresas del grupo	<b>(Nota 9.1 y 23)</b>	36.470.986,98	33.985.832,25
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>22.972,00</b>	<b>22.972,00</b>
Otros activos financieros	<b>(Nota 9.1)</b>	22.972,00	22.972,00
<b>Activos por Impuesto diferido</b>	<b>(Nota 12)</b>	<b>3.110.891,68</b>	<b>2.485.212,47</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.529.436,14</b>	<b>15.561.651,18</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Existencias</b>	<b>(Nota 7)</b>	<b>5.953.471,71</b>	<b>8.360.823,75</b>
Terrenos y solares	<b>(Nota 7)</b>	5.953.471,71	8.360.823,75
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>(Nota 10)</b>	<b>456.241,31</b>	<b>932.656,70</b>
Clientes empresas del grupo y asociadas		345,15	339,72
Activos por impuesto corriente	<b>(Notas 10 y 12)</b>	0,00	94.095,93
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>(Notas 10 y 12)</b>	455.896,16	838.221,05
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>1.013.848,99</b>	<b>4.646.592,40</b>
Créditos a empresas del grupo	<b>(Nota 9.1)</b>	0,00	8.640,00
Otros activos financieros	<b>(Notas 9.1 y 23)</b>	1.013.848,99	4.637.952,40
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>(Nota 9.1)</b>	<b>402.168,51</b>	<b>403.025,00</b>
Otros activos financieros		402.168,51	403.025,00
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>204.133,87</b>	<b>186.387,62</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>(Nota 9.1)</b>	<b>499.571,75</b>	<b>1.032.165,71</b>
Tesorería		499.571,75	1.032.179,71
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>117.078.304,37</b>	<b>129.296.871,70</b>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>76.642.876,74</b>	<b>91.410.332,41</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>(Nota 9.5)</b>	<b>76.642.876,74</b>	<b>91.410.332,41</b>
<b>Capital</b>		<b>32.000.000,00</b>	<b>31.920.000,00</b>
Capital escriturado		32.000.000,00	31.920.000,00
<b>Prima de emisión</b>		<b>84.025.373,30</b>	<b>83.945.373,30</b>
<b>Reservas</b>		<b>7.931.617,86</b>	<b>7.941.514,03</b>
Legal y estatutarias		4.053.705,85	4.053.705,85
Otras Reservas		3.877.912,01	3.887.808,18
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(1.547.681,88)</b>	<b>(790.204,96)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(31.606.349,96)</b>	<b>(28.381.854,24)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(31.606.349,96)	(28.381.854,24)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(Nota 2)</b>	<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.862.875,63</b>	<b>11.909.446,50</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>3.500.000,00</b>	<b>4.000.000,00</b>
Otros pasivos financieros	<b>(Nota 9.2)</b>	3.500.000,00	4.000.000,00
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>(Nota 9.2)</b>	<b>10.908.324,77</b>	<b>7.541.155,25</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(Nota 12)</b>	<b>454.550,86</b>	<b>368.291,25</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>25.572.552,00</b>	<b>25.977.092,79</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>(Nota 15)</b>	<b>55.338,27</b>	<b>751,00</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>(Nota 9.2)</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>4.009.863,02</b>
Otros pasivos financieros		2.000.000,00	4.009.863,02
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>(Notas 9.2 y 23)</b>	<b>23.258.176,87</b>	<b>21.786.017,80</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>(Nota 10)</b>	<b>259.036,86</b>	<b>180.460,97</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		69.706,29	0,00
Acreedores varios		105.724,66	90.044,16
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		3.526,56	7,28
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>(Notas 10 y 12)</b>	80.079,35	90.409,53
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>117.078.304,37</b>	<b>129.296.871,70</b>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A MONTEBALITO	Nota de la memoria	2019	2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>		<b>80.655,65</b>	<b>80.367,78</b>
b) Prestaciones de servicios.	(Nota 14)	80.655,65	80.367,78
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.</b>	(Notas 7 y 14)	<b>98.262,77</b>	<b>99.128,49</b>
<b>4. Aprovisionamientos.</b>		<b>(2.588.377,58)</b>	<b>16.840,09</b>
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.		(33.802,77)	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(48.960,00)	(65.448,49)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(Notas 7 y 14)	(2.505.614,81)	82.288,58
<b>6. Gastos de personal.</b>	(Nota 14)	<b>(798.995,96)</b>	<b>(725.643,35)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(635.910,32)	(566.750,44)
b) Cargas sociales.		(163.085,64)	(158.892,91)
<b>7. Otros gastos de explotación.</b>	(Nota 14)	<b>(902.246,72)</b>	<b>(829.523,38)</b>
a) Servicios exteriores.		(868.880,28)	(800.535,12)
b) Tributos.		(33.366,44)	(28.988,26)
<b>8. Amortización del inmovilizado.</b>	(Notas 4, 5 y 6)	<b>(55.767,21)</b>	<b>(57.390,26)</b>
<b>12. Otros resultados.</b>	(Nota 14)	<b>(40.069,97)</b>	<b>48.675,52</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(4.206.539,02)</b>	<b>(1.367.545,11)</b>
<b>12. Ingresos financieros.</b>	(Nota 14)	<b>876.320,91</b>	<b>1.539.526,84</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	806.147,91
a 1) En empresas del grupo y asociadas.		0,00	800.000,00
a 2) En terceros.		0,00	6.147,91
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		876.320,91	733.378,93
b 1) De empresas del grupo y asociadas.		868.222,10	695.658,85
b 2) De terceros.		8.098,81	37.720,08
<b>13. Gastos financieros.</b>	(Nota 14)	<b>(1.052.183,06)</b>	<b>(991.825,11)</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		(752.671,08)	(628.719,25)
b) Por deudas con terceros.		(299.511,98)	(363.105,86)
<b>14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.</b>	(Nota 9.1.a)	<b>0,00</b>	<b>(39.213,76)</b>
a) Cartera de negociación y otros.		0,00	(39.213,76)
<b>15. Diferencias de cambio.</b>		<b>(14.022,33)</b>	<b>0,00</b>
<b>16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.</b>	(Nota 23)	<b>(10.710.788,30)</b>	<b>(2.509.041,96)</b>
a) Deterioros y pérdidas.		(10.710.788,30)	(2.411.962,00)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		0,00	(97.079,96)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(10.900.672,78)</b>	<b>(2.000.553,99)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(15.107.211,80)</b>	<b>(3.368.099,10)</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios.</b>	(Nota 12)	<b>947.129,22</b>	<b>143.603,38</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.</b>			<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Uds.: Euros)	2019	2018
<b>A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:</b>	-	-
<b>1. Por valoración de instrumentos financieros:</b>	-	-
a) Activos financieros disponibles para la venta	-	-
b) Otros ingresos/(gastos)	-	-
<b>2. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	-	-
<b>3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	-	-
<b>4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</b>	-	-
<b>5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	-	-
<b>6. Efecto impositivo</b>	-	-
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	-	-
<b>1. Por valoración de instrumentos financieros:</b>	-	-
a) Activos financieros disponibles para la venta	-	-
b) Otros ingresos/(gastos)	-	-
<b>2. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	-	-
<b>3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	-	-
<b>4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	-	-
<b>5. Efecto impositivo</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2019	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				
<b>Saldo inicial 31/12/2018</b>	<b>31.920.000,0</b> <b>0</b>	<b>83.945.373,3</b> <b>0</b>	<b>(20.440.340,21)</b>	<b>(790.204,96)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>	-	-	-	<b>91.410.332,41</b>
Ajuste por cambios de criterio contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial ajustado 01/01/2018</b>	<b>31.920.000,0</b> <b>0</b>	<b>83.945.373,3</b> <b>0</b>	<b>(20.440.340,21)</b>	<b>(790.204,96)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>	-	-	-	<b>91.410.332,41</b>
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	-	-	-	-	<b>(14.160.082,58)</b>	-	-	-	<b>(14.160.082,58)</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>80.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>(9.896,17)</b>	<b>(757.476,92)</b>	-	-	-	-	<b>(607.373,09)</b>
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital (Nota 9.5)	80.000,00	80.000,00	(9.896,17)	-	-	-	-	-	<b>150.103,83</b>
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	(757.476,92)	-	-	-	-	<b>(757.476,92)</b>
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 9.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	-	-	<b>(3.224.495,72)</b>	-	<b>3.224.495,72</b>	-	-	-	-
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	(3.224.495,72)	-	3.224.495,72	-	-	-	-
3. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31/12/2019</b>	<b>32.000.000,0</b> <b>0</b>	<b>84.025.373,3</b> <b>0</b>	<b>(23.674.732,10)</b>	<b>(1.547.681,88)</b>	<b>(14.160.082,58)</b>	-	-	-	<b>(76.642.876,74)</b>

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2018	Fondos propios						Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<b>Saldo inicial 31/12/2018</b>	<b>31.450.101,00</b>	<b>82.770.625,80</b>	<b>(29.844.729,68)</b>	-	<b>9.467.331,44</b>	-	-	-	<b>93.843.328,56</b>
Ajuste por cambios de criterio contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial ajustado 01/01/2019</b>	<b>31.450.101,00</b>	<b>82.770.625,80</b>	<b>(29.844.729,68)</b>	-	<b>9.467.331,44</b>	-	-	-	<b>93.843.328,56</b>
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	-	-	-	-	<b>(3.224.495,72)</b>	-	-	-	<b>(3.224.495,72)</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>469.899,00</b>	<b>1.174.747,50</b>	<b>35.996,30</b>	<b>(790.204,96)</b>	-	-	-	-	<b>890.437,84</b>
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital <b>(Nota 9.5)</b>	469.899,00	1.174.747,50	-	-	-	-	-	-	<b>1.644.646,50</b>
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) <b>(Nota 9.5)</b>	-	-	35.996,30	(790.204,96)	-	-	-	-	<b>(754.208,66)</b>
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	-	-	<b>9.368.393,17</b>	-	<b>(9.467.331,44)</b>	-	-	-	<b>(98.938,27)</b>
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	9.467.331,44	-	(9.467.331,44)	-	-	-	-
3. Otras variaciones	-	-	(98.938,27)	-	-	-	-	-	<b>(98.938,27)</b>
<b>Saldo final al 31/12/2019</b>	<b>31.920.000,00</b>	<b>83.945.373,30</b>	<b>(20.440.340,21)</b>	<b>(790.204,96)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>	-	-	-	<b>91.410.332,41</b>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambio en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Uds.: Euros	2019	2018
<b>ESTADOS FLUJOS DE EFECTIVO MONTEBALITO, S.A.</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>(633.346,12)</b>	<b>(1.812.818,25)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(15.107.211,80)</b>	<b>(3.368.099,10)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>	<b>14.001.474,40</b>	<b>1.975.655,67</b>
Amortización del inmovilizado	55.767,21	57.390,26
Deterioros Inmovilizado material		
Otros ajustes del resultado (netos)	13.945.707,19	1.918.265,41
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>464.292,47</b>	<b>(458.094,90)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>8.098,81</b>	<b>37.720,08</b>
Pagos de intereses		
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
Cobros de dividendos		
Cobros de intereses	8.098,81	37.720,08
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)</b>	<b>(1.321.828,34)</b>	<b>(2.613.544,15)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>	<b>(4.087.942,26)</b>	<b>(6.631.656,34)</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(1.325.043,86)	(12.000,00)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(4.067,59)	(3.091,64)
Otros activos financieros	(2.758.830,81)	(6.616.564,70)
Otros activos		
<b>Cobros por desinversiones:</b>	<b>2.766.113,92</b>	<b>3.211.964,28</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		1.500,00
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		
Otros activos financieros	2.766.113,92	
Otros activos		3.210.464,28
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>0,00</b>	<b>806.147,91</b>
Cobros de dividendos	0,00	806.147,91
Cobros de intereses		
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>1.422.580,50</b>	<b>2.904.993,80</b>
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(607.373,09)</b>	<b>854.441,50</b>
Emisión	150.103,83	1.644.646,50
Amortización		
Adquisición	(757.476,92)	(839.220,00)
Enajenación		49.015,00
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>2.329.465,57</b>	<b>2.413.658,16</b>
Emisión	4.839.328,59	2.706.218,10
Devolución y amortización	(2.509.863,02)	(292.559,94)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(299.511,98)</b>	<b>(363.105,86)</b>
Pagos de intereses	(299.511,98)	(363.105,86)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>(532.593,96)</b>	<b>(1.521.368,60)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>1.032.165,71</b>	<b>2.553.534,31</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)</b>	<b>499.571,75</b>	<b>1.032.165,71</b>

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

**MEMORIA MONTEBALITO, S.A.  
31 DE DICIEMBRE DE 2019**

## 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 2019, 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 102.087 miles de euros, 78.567 miles de euros y -13.658 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 aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- 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 602/2018, 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 2019 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 29 de junio de 2020, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 27 de junio de 2019.

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 2019 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.

### **Aspectos críticos de la valoración 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, 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 de 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 y 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 de 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**

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la sociedad presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 17.043.115,86 euros y 10.415.441,61 euros, respectivamente, que incluye "Existencias" por importe de 5.953.471,71 euros y 8.360.823,75 euros respectivamente.

No obstante, lo anterior, este Fondo de Maniobra negativo incluye cuentas a pagar a empresas del grupo por importes de 23.258.176,87 euros y 21.786.017,80 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 del ejercicio 2019 presenta unas pérdidas de 13.658 miles de euros (2.013 miles de euros de pérdidas en el año anterior). El fondo de maniobra es positivo en los ejercicios 2019 y 2018 por importes de 56.999 miles de euros (que incluye existencias por importe de 59.153 miles de euros, de las cuales 9.241 miles de euros son de ciclo corto) y 70.351 miles de euros (que incluye existencias por importe de 71.775 miles de euros, de las cuales 9.241 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente.

Por otra parte, el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias 9.962 miles de euros (8.034 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 23.519 miles de euros (25.233 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 21% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2019 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, desde el año 2018, ha realizado inversiones en Madrid (Capital y Villalba) mediante la adquisición de cuatro terrenos urbanos para el desarrollo y promoción de 80 viviendas. Además, se han adquirido dos terrenos en Sevilla para la construcción de 8 apartamentos turísticos y una residencia de estudiantes de 177 habitaciones proyectadas para 204 camas. En este sentido, los Administradores consideran que el año 2019 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo. De este modo, durante este ejercicio 2019, la Dirección del Grupo, ha revisado en profundidad el cumplimiento del Plan de Negocio del Grupo cuya línea de ejecución básica pasa por la obtención de liquidez para aprovechar las oportunidades de negocio que presenta el mercado inmobiliario

español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo.

La revisión realizada, ha evidenciado los siguientes hechos:

- la inestable situación socio-política y/o económica en algunos países ha dificultado el cumplimiento de buena parte de la desinversión prevista en el Plan de Negocio, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen.
- Las expectativas sobre ciertos desarrollos urbanísticos han tenido que ser revisadas para adaptarse a su probable desarrollo, a la demanda del mercado y al horizonte temporal previsto de ejecución.

Los hechos descritos con anterioridad y la determinación por acelerar la ejecución del Plan de Negocio ha supuesto que la Dirección del Grupo decidiese, en el último trimestre del ejercicio 2019, reducir los precios de venta de los activos inmobiliarios, en su mayoría libres de cargas, ubicados en Chile, Brasil, República Dominicana, Francia, Alemania, Marruecos y Rumania. Esta medida se ha traducido en un aumento de las ventas y una mejora sustancial del Cash Flow de explotación del ejercicio.

En este escenario, la Dirección de la Sociedad Dominante procedió a informar a los valoradores de los activos inmobiliarios afectados por la bajada de precios de venta sobre las circunstancias previamente detalladas.

A la vista de esta nueva situación, los expertos independientes han emitido sus informes de valoración de activos, cuya aplicación contable ha contribuido a generar unas pérdidas contables de 13,7 millones de euros, de las que 11,9 millones de euros se corresponden con pérdidas por deterioros de activos y 361 miles de euros con pérdidas por diferencias de cambio.

Este impacto se genera contablemente, sin salidas de caja, y permitirá continuar con la estrategia de desinversión en países considerados no estratégicos, acelerando la generación de Cash Flow, lo que va a permitir que en los próximos años la compañía pueda seguir invirtiendo con fuerza en España a la vez que prevé reiniciar su política de remuneración al accionista a partir del año 2021 tal y como contemplaba el Plan de Negocio.

Finalmente indicar que con este ajuste el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 2,81 €, que supone un margen de un 81% sobre la cotización a 31 de diciembre de 2019, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

Con este ejercicio, el Grupo finaliza unos años en los que se ha destinado los principales recursos al saneamiento financiero, y pasa a concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2018 y 2019 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 23 millones de euros.

Las pérdidas por deterioro de activos inmobiliarios a nivel consolidado mencionadas con anterioridad, ha tenido su reflejo contable en el deterioro de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo, al realizarse el análisis del deterioro de valor comparado el valor neto contable de las inversiones frente al valor teórico contable de las mismas corregidas por las plusvalías tácitas netas de su efecto fiscal. De este análisis se han revelado pérdidas por deterioro de instrumentos de patrimonio y de créditos a largo plazo con empresas del Grupo por importe de 10.711 miles de euros que se encuentran registrados dentro del epígrafe “deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 del Grupo a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 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 (ver nota 25)

#### **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 2019 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 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

#### **Corrección de errores**

En el año 2019 Y 2018 no se han producido correcciones de errores contables.

#### **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

Las Cuentas Anuales 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	2019	2018
Resultado del ejercicio	(14.160.082,58)	(3.224.495,72)
<b>Aplicación</b>		
A Reserva Legal		
Pérdidas de ejercicios anteriores	(14.160.082,58)	(3.224.495,72)
<b>Total</b>	<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>

### 2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. A 31 de diciembre de 2019 esta reserva no está completamente constituida.

## Nota 3. Normas de registro y valoración

---

El Consejo de Administración utiliza, para la redacción de esta memoria, diversos términos que consideran conveniente definir.

- a) Normas de registro y valoración: son los criterios específicos que se utilizan para contabilizar y mantener el valor en libros de los activos y pasivos de la Sociedad.
- b) Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos, en su caso, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- c) Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiación.
- d) Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- e) Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

- f) Valor razonable: es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Con carácter general se calculará por referencia a un valor fiable de mercado.
- g) Valor actual: es el valor presente de los flujos de efectivo a recibir o pagar, actualizados a un tipo de descuento adecuado.
- h) Valor en uso: es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de un activo o de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que está vinculado.
- i) Unidad generadora de efectivo (UGE): es el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.
- j) Clasificación entre corriente y no corriente: En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2019, 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 los ejercicios 2019 y 2018) determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Porcentaje Aplicado

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 2019 y 2018 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.

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 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 2019, valorador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 2.900.000 euros (3.084.254 en el año 2018).

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.

##### **Arrendamientos financieros**

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.

##### **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, 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:

**a) Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar**

**a.1) 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.

**a.2) 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 2019 y 2018, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

#### **b) 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.

#### **c) 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.

#### **d) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio o cuando las

empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce, directa o indirectamente, una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

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.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión de este tipo no sea recuperable. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

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.

#### **e) 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.

**f) 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.

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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. 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 2019 la Sociedad ha registrado deterioros de existencias por valor de 2.505.614,81 euros. En el año 2018 se registró una reversión de deterioros por importe de 82.288,58 euros.

### **8. 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.

### **9. 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, 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 impositiva 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 impositiva del impuesto ni al resultado contable. El resto de los activos por impuesto diferido (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 sobre 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 2020-2022 aprobado por los Administradores de la Sociedad, que incluyen proyecciones financieras del Grupo fiscal.

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.

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 23).

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%.

## **10. 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.

## **11. 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 de la Sociedad 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.

## **12. 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.

### **13. 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 provisiones adicionales a las ya reconocidas en el balance adjunto.

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.

### **14. 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.

### **15. Operaciones entre empresas del grupo.**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

## 16. Combinaciones de negocio

En las aportaciones no dinerarias de un negocio de otra sociedad del grupo los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por los valores existentes antes de la operación en las cuentas anuales de la sociedad aportante. La diferencia entre los valores aplicados a los elementos patrimoniales y el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión se ha reconocido en reservas.

### Nota 4. Inmovilizado intangible.

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

	INMOVILIZADO INTANGIBLE (euros)				
	2017	altas	2018	altas	2019
<b>Coste</b>					
Marcas	-	915,54	915,54	-	915,54
Aplicaciones informáticas	10.713,00	-	10.713,00	2.140,34	12.853,34
<b>Total Coste</b>	<b>10.713,00</b>	<b>915,54</b>	<b>11.628,54</b>	<b>2.140,34</b>	<b>13.768,88</b>
<b>Amortizaciones Acumuladas</b>					
Marcas	-	(68,67)	(68,67)	(91,56)	(160,23)
Aplicaciones informáticas	(6.876,11)	(1.752,52)	(8.628,63)	(1.990,16)	(10.618,79)
<b>Total Amortizaciones Acumuladas</b>	<b>(6.876,11)</b>	<b>(1.821,19)</b>	<b>(8.697,30)</b>	<b>(1.968,60)</b>	<b>(10.779,02)</b>
<b>Neto</b>	<b>3.836,89</b>	<b>(905,65)</b>	<b>2.931,24</b>	<b>171,74</b>	<b>2.989,86</b>

Los elementos que se encuentran dentro de la partida de inmovilizados intangibles se corresponden principalmente con programas informáticos y con los trabajos realizados para la página web de la sociedad.

La vida útil que se ha considerado, a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio, son las siguientes:

Patentes	10 años
Aplicaciones informáticas	3 años

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad tiene elementos totalmente amortizados y en uso por valor de 7.872 euros y 5.812 euros respectivamente. En el año 2019 y 2018, no se han dado de baja de inventario elementos del inmovilizado inmaterial.

### Nota 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 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)				
	2017	Altas	2018	Altas	2019
<b>Coste</b>					
Terrenos y construcciones	1.114,00	-	1.114,00	-	1.114,00
Instalaciones técnicas	61.541,84	-	61.541,84	-	61.541,84
Mobiliario	116.173,41	-	116.173,41	-	116.173,41
Equipos proceso de información	17.128,53	2.176,10	19.304,63	1.927,25	21.231,88
Otro inmovilizado	2.039,00	-	2.039,00	-	2.039,00
<b>Total Coste</b>	<b>197.996,78</b>	<b>2.176,10</b>	<b>200.172,88</b>	<b>1.927,25</b>	<b>202.100,13</b>
<b>Amortizaciones Acumuladas</b>					
Terrenos y construcciones	(1.114,00)	-	(1.114,00)	-	(1.114,00)
Instalaciones técnicas	(45.157,87)	(2.051,88)	(47.209,75)	(2.051,88)	(49.261,63)
Mobiliario	(100.531,51)	(4.220,61)	(104.752,12)	(2.405,28)	(107.157,40)
Equipos proceso de información	(8.878,26)	(3.282,95)	(12.161,21)	(3.592,98)	(15.754,19)
Otro inmovilizado	(2.039,00)	-	(2.039,00)	-	(2.039,00)
<b>Total Amortizaciones Acumuladas</b>	<b>(157.720,64)</b>	<b>(9.555,44)</b>	<b>(167.276,08)</b>	<b>(8.050,14)</b>	<b>(175.326,22)</b>
<b>Neto</b>	<b>40.276,14</b>	<b>(7.379,34)</b>	<b>32.896,80</b>	<b>(6.122,89)</b>	<b>26.773,91</b>

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:

	Años vida útil estimada
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 2019 y 2018 asciende a 145.541,54 euros y 145.097,39 euros respectivamente. En los años 2019 y 2018 no se ha dado de baja de inventario elementos del inmovilizado totalmente amortizados.

#### 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 los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

	INMUEBLES DE INVERSION (euros)						
	2017	Altas	Bajas	2018	Altas	ajustes	2019
<b>Coste</b>							
Terrenos	921.058,31			921.058,31			921.058,31
Construcciones	2.504.054,27	0,00		2.504.054,27			2.504.054,27
<b>Total Coste</b>	<b>3.425.112,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.425.112,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.425.112,58</b>
<b>Amortizaciones Acumuladas</b>							
Construcciones	(778.066,21)	(46.013,63)		(824.079,84)	(45.748,47)	65,38	(869.762,93)
<b>Total Amortizaciones Acumuladas</b>	<b>(778.066,21)</b>	<b>(46.013,63)</b>	<b>0,00</b>	<b>(824.079,84)</b>	<b>(45.748,47)</b>	<b>65,38</b>	<b>(869.762,93)</b>
<b>Deterioros Acumulados</b>							
Construcciones	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
<b>Total Deterioros Acumulados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Neto</b>	<b>2.647.046,37</b>	<b>(46.013,63)</b>	<b>0,00</b>	<b>2.601.032,74</b>	<b>(45.748,47)</b>	<b>65,38</b>	<b>2.555.349,65</b>

Los ingresos derivados de los inmuebles de inversión de los ejercicios 2019 y 2018 han sido los siguientes:

Inmuebles	Ingresos y gastos derivados Inmuebles de Inversión (euros)	
	2019	2018
Villas de Tauro	42.000,00	42.000,00
<b>Total ingresos</b>	<b>42.000,00</b>	<b>42.000,00</b>
Villas de Tauro	(3.979,04)	(4.952,77)
<b>Total gastos</b>	<b>(3.979,04)</b>	<b>(4.952,77)</b>
<b>Total ingresos netos</b>	<b>38.020,96</b>	<b>37.047,23</b>

Emplazamiento	Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	
	2019	2018
Canarias	3.186	3.186
<b>Total</b>	<b>3.186</b>	<b>3.186</b>

Tipología	% sobre superficie	
	2019	2018
Alquiler villas turísticas	100,00%	100,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Dichos inmuebles carecen de carga hipotecaria.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor razonable de dichos inmuebles asciende a 2.900.000 euros y 3.084.254 euros, respectivamente. Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 método de valoración utilizado es el del método de comparables, 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.

**Ejercicio 2019:**

Inmueble de Inversión	Euros			
	Coste	Amortización	Valor Neto Contable	Plusvalía /Minusvalía
Villas de Tauro	3.425.112,58	(869.762,93)	2.555.349,65	344.650,35
<b>Total</b>	<b>3.425.112,58</b>	<b>(869.762,93)</b>	<b>2.555.349,65</b>	<b>344.650,35</b>

**Ejercicio 2018:**

Inmueble de Inversión	Euros			
	Coste	Amortización	Valor Neto Contable	Plusvalía /Minusvalía
Total	3.425.112,58	(824.079,84)	2.601.032,74	483.221,26
<b>Total</b>	<b>3.425.112,58</b>	<b>(824.079,84)</b>	<b>2.601.032,74</b>	<b>483.221,26</b>

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 sus inversiones inmobiliarias. 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 las localidades de Mogán (Las Palmas) y El Molar (Madrid).

	Euros					
	2017	Altas	Bajas	2018	Altas	2019
<b>Coste</b>	<b>12.041.042,78</b>	<b>99.128,49</b>	-	<b>12.140.171,27</b>	<b>98.262,77</b>	<b>12.238.434,04</b>
Terrenos Balito	7.500.277,52	33.680,00	-	7.533.957,52	49.302,77	7.583.260,29
Terrenos El Molar	4.540.765,26	65.448,49	-	4.606.213,75	48.960,00	4.655.173,75
<b>Deterioros</b>	<b>(3.861.636,10)</b>	-	<b>82.288,58</b>	<b>(3.779.347,52)</b>	<b>(2.505.614,81)</b>	<b>(6.284.962,33)</b>
Terrenos Balito	(1.210.870,84)	-	22.737,07	(1.188.133,77)	(1.451.654,81)	(2.639.788,58)
Terrenos El Molar	(2.650.765,26)	-	59.551,51	(2.591.213,75)	(1.053.960,00)	(3.645.173,75)
<b>Total</b>	<b>8.179.406,68</b>	<b>99.128,49</b>	<b>82.288,58</b>	<b>8.360.823,75</b>	<b>(2.407.352,04)</b>	<b>5.953.471,71</b>

El valor razonable a 31 de diciembre de 2019 de dichos activos es el siguiente:

	Euros				
	Coste	Deterioros(*)	Valor Neto Contable	Tasación 2019	Plusvalía/Minusvalía
Parcelas Balito	7.583.260,29	(2.639.788,58)	4.943.471,71	5.622.000,00	678.528,29
Parcelas El Molar	4.655.173,75	(3.645.173,75)	1.010.000,00	1.010.000,00	-
<b>Total</b>	<b>12.238.434,04</b>	<b>(6.284.962,33)</b>	<b>5.953.471,71</b>	<b>6.632.000,00</b>	<b>678.528,29</b>

(\*) Suma de los deterioros de aquellas parcelas cuyo valor de tasación es inferior al valor neto contable.

El valor razonable a 31 de diciembre de 2018 de dichos activos es el siguiente:

	Euros				
	Coste	Deterioros (*)	Valor Neto Contable	Tasación 2018	Plusvalía/Minusvalía
Parcelas Balito	7.533.957,52	(1.188.133,77)	6.345.823,75	8.435.440,00	2.089.616,25
Parcelas El Molar	4.606.213,75	(2.591.213,75)	2.015.000,00	2.015.000,00	0,00
<b>Total</b>	<b>12.140.171,27</b>	<b>(3.779.347,52)</b>	<b>8.360.823,75</b>	<b>10.450.440,00</b>	<b>2.089.616,25</b>

(\*) Suma de los deterioros de aquellas parcelas cuyo valor de tasación es inferior al valor neto contable.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 se han realizado test de deterioro a partir de las tasaciones realizadas por la sociedad tasadora Valtecsa, registrando un deterioro de activos de 2.505.614,81 euros en 2019 y una reversión neta de 82.288,58 euros en 2018.

El método de valoración utilizado es el del método residual, 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 2019 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 sea 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 2019 y 2018 no tiene contratados arrendamiento financiero alguno.

##### ▪ **Pagos futuros pendientes.**

Montebalito, S.A. no tiene pagos futuros pendientes ni en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018. 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:

1. Duración del contrato: Hasta 27 de julio de 2022.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros)

	2019	2018
Hasta un año (12 meses)	135.576	135.300
Entre dos y cinco años	218.283	365.826
<b>Total</b>	<b>353.859</b>	<b>501.126</b>

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos relacionadas con estos contratos durante los ejercicios 2019 y 2018 ha ascendido a 135.306 euros y 133.518 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. subarrienda las oficinas de María de Molina en los mismos plazos y términos en las que ella actúa como arrendataria a la sociedad MTBren, S.A. empresa participada por el accionista mayoritario Metambiente, S.A.

Las características de dichos contratos de arrendamiento son las siguientes:

1. Duración del contrato: Hasta el 27 de julio de 2022.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros).

	2019	2018
Hasta un año (12 meses)	30.813	30.750
Entre dos y cinco años	49.610	83.142
<b>Total</b>	<b>80.422</b>	<b>113.892</b>

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)

	2019	2018
Hasta un año (12 meses)	96.000	43.050
Entre dos y cinco años	222.639	183.235
<b>Total</b>	<b>318.639</b>	<b>226.285</b>

## Nota 9. Instrumentos financieros

Este apartado se presenta en cumplimiento con el punto 9 de la Sección del Contenido de la Memoria conforme al R.D. 1514/07. Dada la amplitud de dicho Punto, así como la poca aplicabilidad en la Entidad de los apartados que en él se incluyen, se presenta una síntesis de algunos apartados.

### 9.1 Activos financieros (no incluye acciones y participaciones 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)	
	Créditos derivados y otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	36.493.958,98	34.008.804,25
<b>Total</b>	<b>36.493.958,98</b>	<b>34.008.804,25</b>

Dichos activos financieros se corresponden con créditos con empresas del grupo por importe de

36.470.986,98 euros (33.985.832,25 euros en 2018) y fianzas entregadas por las oficinas de María de Molina por importe de 22.972 euros, en ambos ejercicios.

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 2019, son:

	Importe	Deterioro	Tipo de interés	Plazo	Amortización
SARL Meridional Pyrennees	5.132.309,19	(361.929,23)	2% fijo + 2% s/resultados	31 de diciembre de 2024	Vencimiento
Metambiente Brasil, S.A.	3.240.575,09	(686.935,34)	Euribor 12 meses + 1%	31 de diciembre de 2024	Vencimiento
Veiramar, S.A.	12.776.246,49		Euribor 12 meses + 2%	26 de febrero de 2024	Vencimiento
Patrimonial Balito, S.L.U.	6.100.000,00		4,50%	30 de junio de 2033	Vencimiento
Inverluxe, S.L.	263.026,15	(133.091,00)	3,00%	31 de diciembre de 2024	Vencimiento
Invercasa, S.L.	643.467,29		Euribor 12 meses + 2%	26 agosto 2020 (renovado tácitamente)	Vencimiento
Monteillunum, S.A.	719.250,19		4,50%	15 de diciembre de 2022	Vencimiento
Residencial Hontanares, S.L.U.	77.795,57		4,50%	21 de noviembre 2020 (renovado tácitamente)	Vencimiento
Antiguo Hotel Europa	1.045.572,17		Euribor 12 meses + 2%	10 de abril de 2022	Vencimiento
Residencial Antioquía, S.L.U.	3.529.795,31		4,50%	6 de abril de 2023	Vencimiento
Residencial Apolo, S.L.U.	1.495.905,78		4,50%	21 de diciembre 2021	Vencimiento
Residencial Palermo, S.L.U.	1.100.256,92		4,50%	25 de septiembre 2021	Vencimiento
Residencial Quintana, S.L.	1.528.742,40		Fijo 2% más variable 12% de los beneficios de la promoción	25 de julio 2023	Vencimiento
<b>Total</b>	<b>37.652.942,55</b>	<b>(1.181.955,57)</b>			

A 31 de diciembre de 2018 el detalle de dichos créditos era el siguiente:

	Importe	Deterioro	Tipo de interés	Plazo	Amortización
SARL Meridional Pyrennees	3.697.669,14		Euribor 12 meses + 1%	27 de marzo 2021	Vencimiento
Metambiente Brasil, S.A.	3.215.108,32		Euribor 12 meses + 1%	1 de octubre 2023	Vencimiento
Veiramar, S.A.	11.026.565,19		Euribor 12 meses + 1%	31 de diciembre 2020	Vencimiento
Patrimonial Balito, S.L.U.	6.100.000,00		4,50%	30 de junio 2033	Vencimiento
Inverluxe, S.L.	255.826,15	(133.091)	3,00%	31 de diciembre de 2019	Vencimiento
Invercasa, S.L.	638.410,45		Euribor 12 meses + 2%	26 agosto de 2020	Vencimiento
Monteillunum, S.A.	464.537,06		4,50%	15 diciembre de 2019	Vencimiento
Residencial Hontanares, S.L.U.	1.178.497,26		4,50%	21 de noviembre 2020	Vencimiento
Antiguo Hotel Europa	1.031.628,83		Euribor 12 meses + 2%	10 de abril de 2022	Vencimiento
Residencial Antioquía, S.L.U.	2.854.038,27		4,50%	6 de abril de 2020	Vencimiento
Residencial Apolo, S.L.U.	1.328.976,51		4,50%	21 de diciembre 2021	Vencimiento
Residencial Palermo, S.L.U.	1.052.666,07		4,50%	25 de septiembre 2021	Vencimiento
Residencial Quintana, S.L.	1.275.000,00		Fijo 2% más variable 12% de los beneficios de la promoción	25 de julio 2023	Vencimiento
<b>Total</b>	<b>34.118.923,25</b>	<b>(133.091)</b>			

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

	Activos financieros corrientes (euros)	
	Instrumentos de patrimonio	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	1.416.017,50	5.049.617,40
<b>Total</b>	<b>1.416.017,50</b>	<b>5.049.617,40</b>

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 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	
	2019	2018
Caja y Bancos	499.571,75	1.032.165,71
<b>Total</b>	<b>499.571,75</b>	<b>1.032.165,71</b>

#### **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:

En el ejercicio 2019 la sociedad no tenía activos mantenidos para negociar. En el año 2018 se obtuvieron unas pérdidas netas por ventas de 97.079,96.

VALOR	2017	VENTAS	2018	VALOR RAZONABLE 2018
	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS	
SANTANDER	33.232	(33.232)	-	-
<b>Partes vinculadas</b>				
EYQUEM CAPITAL SICAV	108.580	(108.580)	-	-
METAVALOR INVERSIONES SICAV	248.000	(248.000)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>356.812</b>	<b>(356.812)</b>	-	-

#### **b.- Préstamos y partidas a cobrar**

En este epígrafe se incluyen cuentas con empresas del grupo por importe de 1.013.850 euros (4.646.592,40 euros en el ejercicio anterior) según se detallan en la nota 23. Además, se incluye un anticipo a la sociedad Inversiones Malleo, S.L. como parte del Acuerdo que se suscribió el día 27 de noviembre de 2018, mediante el cual se acordó desarrollar conjuntamente una promoción inmobiliaria sobre determinados solares en la isla de Gran Canaria.

## **9.2 Pasivos Financieros.**

El detalle de los pasivos financieros no corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros no corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	14.408.324,77	11.541.155,25
<b>Total</b>	<b>14.408.324,77</b>	<b>11.541.155,25</b>

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

	Pasivos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	25.258.176,87	25.795.880,82
<b>Total</b>	<b>25.258.176,87</b>	<b>25.795.880,82</b>

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 2019, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	2020	2021	2022	2023	2024	Más de 5	Total
Deudas con empresas del Grupo	23.258.176,87	-	1.170.777	9.737.548	-	-	34.166.501,64
Préstamo externo	2.000.000,00	2.000.000,00	1.500.000,00	-	-	-	5.500.000,00
<b>Total</b>	<b>25.258.176,87</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>2.670.777</b>	<b>9.737.548</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.666.501,64</b>

A 31 de diciembre de 2018, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros fue el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						
	2019	2020	2021	2022	2023	Más de 5	Total
Deudas con empresas del Grupo	21.786.017,80	7.541.155,25	-	-	-	-	29.327.173,05
Préstamo externo	4.009.863,02	4.000.000,00	-	-	-	-	8.009.863,02
<b>Total</b>	<b>25.795.880,82</b>	<b>11.541.155,25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37.337.036,07</b>

#### a.- Deudas con entidades de crédito

No existen deudas con entidades de crédito en los años 2019 y 2018.

#### 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.

En 2019 se refinanciaron dichos préstamos pasando a amortizar parcialmente 500.000 euros trimestrales hasta el 22 de septiembre de 2022.

Por tanto, la deuda pendiente por ambos préstamos es de 5.500.000 euros incluyendo intereses

devengados no vencidos, de los cuales 2.000.000 de euros vencen en el ejercicio 2020 (corto plazo) y 3.500.000,00 euros vencen entre los años 2021 y 2022 (largo plazo).

Además, existen deudas con empresas del Grupo por importe de 34.166.501,64 euros (29.327.173,05 euros en 2018) 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 2019 el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas asciende 66.358.904,15 euros. A continuación, se detalla la información sobre las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2019:

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACION DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	SOCIEDAD MATRIZ	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND, GMBH	Berlín	1.000.000,00	(203.967,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	1.000.000,00	(45.328,67)	(158.637,83)	796.033,50	0,00	Inmobiliaria
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	Madrid	42.115.470,00	(13.576.568,32)	86,96%	13,04%	Montebalito, S.A.	23.000.000,00	11.957.331,28	(2.149.848,90)	28.528.245,54	(10.656,14)	Promotora/Inmobiliaria
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(2.398.309,55)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.400.000,00	5.113.023,29	(632.335,28)	6.880.688,01	(24.924,81)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL ANTOQUÍA, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(673,74)	(2.229,27)	96,99	(2.903,01)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	Madrid	1.325.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	1.325.000,00	(2.235,15)	(638,82)	1.322.126,03	(2.873,97)	Promotora/Inmobiliaria
MONTEILLUNUM (1)	Madrid	1,00	(1,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	139.700,00	(1.014.145,20)	(1.011,95)	(875.457,15)	(875.457,15)	Promotora/Inmobiliaria
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	3.325.556,11	39.230,56	3.367.786,67	0,00	Promotora/Inmobiliaria
VALDIVIA OBRAS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(48.308,70)	31.676,98	(13.631,72)	(16.631,72)	Constructora
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(562,97)	(109,72)	2.327,31	(672,69)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	Madrid	1.500,00		50,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(1.419,70)	(217,68)	681,31	(818,69)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(369,25)	(357,84)	2.272,91	(727,09)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL VIRIDIANA, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(400,02)	(266,08)	2.333,90	(666,10)	Promotora/Inmobiliaria
PLAYFUL SPACE, S.L.	Las Palmas de Gran Canarias	30,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(1.037,50)	(2.127,15)	(164,65)	(194,65)	Promotora/Inmobiliaria
VEIRAMAR	Santo Domingo	13.246.506,00	(1.381.453,94)	100,00%		Montebalito, S.A.	9.919.331,75	1.079.689,35	(2.849.689,25)	8.149.331,85	(3.715.720,21)	Promotora/Inmobiliaria
SARL MERIDIONAL PYRENEES (2)	Biarritz	3.479.400,00	(3.479.400,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.700.000,00	(779.141,99)	(2.448.439,46)	(527.581,45)	(527.581,45)	Promotora/Inmobiliaria
ANT. HOTEL EUROPA	Santo Domingo	1.093.709,78		100,00%		Montebalito, S.A.	237.457,69	683.973,90	(297.359,46)	624.072,12	(469.637,66)	Hotelería
MET. PANAMA	Ciudad de Panama	2.909.302,49		100,00%		Montebalito, S.A.	3.567.606,14	1.672.245,58	(130.163,57)	5.109.688,15	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MONTEBALITO BRASIL (3)	Recife	2.210.858,32	(2.210.858,32)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.440.864,51	(3.387.591,90)	(2.595.410,12)	(3.542.137,51)	(3.542.137,51)	Promotora/Inmobiliaria
CLUB MERIDIONAL DOIS	Recife	952.572,00	(267.385,71)	100,00%		Montebalito, S.A.	679.869,52	5.634,68	(318,00)	685.186,20	(0,09)	Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA (4)	Recife	660.371,00	(18.553,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	476.035,15	(170.985,94)	29.152,13	334.201,34	(307.616,66)	Promotora/Inmobiliaria
ASTRA	Santiago de Chile	9.605.910,85		100,00%		Montebalito, S.A.	8.207.247,68	2.863.251,64	1.041.077,72	12.111.577,04	0,00	Promotora/Inmobiliaria
INMOBILIARIA PENINSULAR, S.L.	Santiago de Chile	13,86		100,00%		Montebalito, S.A.	11,86	2.985,11	(45.825,45)	(42.828,48)	(42.842,34)	Promotora/Inmobiliaria
MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00	(3.934.105,68)	100,00%		Montebalito, S.A.	7.859.480,32	(3.392.257,16)	(2.494.400,21)	1.972.822,95	(0,37)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		MTBren, S.A.	6.003.020,00	(1.124.484,84)	96.248,76	8,29	(1,71)	Energías Renovables
<b>TOTAL</b>		<b>93.829.506,67</b>	<b>(27.470.602,52)</b>				<b>69.979.624,62</b>	<b>16.734.748,21</b>	<b>(12.571.999,89)</b>	<b>64.887.679,17</b>	<b>(9.542.064,01)</b>	

Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 807.160,83 euros.

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 361.929,23 euros.

(2) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 686.935,34 euros.

(3) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 133.091 euros.

Los datos reflejados en los cuadros anteriores, únicamente comparan la información contable, por lo que no se incluyen las plusvalías asociadas a las distintas sociedades filiales. En este sentido, la sociedad ha revisado el valor de las mismas y no ha apreciado deterioro distinto del ya registrado contablemente.

Durante el ejercicio 2019, se han dotado deterioros y reversiones por importe de 9.727.598,73 euros y 157.116 euros respectivamente.

Por ello, en Montebalito Canarias, S.A., Montebalito Europa, S.L., Residencial Antioquía, S.L.U, Residencial Hontanares, S.L.U, Residencial Apolo, S.L., Residencial Quintana, S.L., Residencial Palermo, S.L., Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L. y Antiguo Hotel Europa, S.L., no se han dotado deterioros, al existir plusvalías latentes asociadas a los activos inmobiliarios que, aunque no han sido registradas contablemente, se han tenido en cuenta a la hora de valorar la sociedad.

En relación a lo anterior, existen plusvalías latentes (neta de impuestos) por importe de 8.168.977,24 euros según el siguiente detalle:

(euros)	Plusvalías latentes netas de impuestos
MONTEILLUNUM, S.A.	68.296
RESIDENCIAL ANTIOQUIA, S.L.	1.141.500
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	499.635
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	128.503
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	12.255
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	24.925
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	346.879
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	290.481
VEIRAMAR S.A.	2.362.024
ANTIGUO HOTEL EUROPA, S.A.	1.423.243
MONTEBALITO BRASIL, S.A.	1.563.619,24
INVERCASA, S.L.	307.617
<b>TOTAL</b>	<b>8.168.977,24</b>

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 2019 de euros, a efectos de cómputo de fondos propios a nivel mercantil, según establece la Ley de Sociedades de Capital.

En el caso de Montebalito Brasil e Inverluxe, con fecha 31 de diciembre de 2019 se formalizó préstamo participativo con ambas sociedades con vencimiento a 5 años.

Con fecha 24 de enero de 2019 se constituyó la sociedad Residencial Viridiana, 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. Su objeto social es la promoción inmobiliaria.

Con fecha 5 de febrero de 2019 se adquirió el 80% de las participaciones de la sociedad Playful Space Canarias, S.L. y, el día 20 el mismo mes, se adquiere el 20% restante. El precio de compra fue de 30 euros. El capital social de la sociedad adquirida es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la explotación de puertos deportivos y playas.

Con fecha 7 de mayo de 2019, se procedió a la ampliación de capital por compensación de créditos de la sociedad matriz, por importe de 1.322.000 euros en la sociedad Residencial Hontanares, S.L.

Dichas sociedades no cotizan en Bolsa.

A 31 de diciembre de 2018, el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas ascendía a 74.604.343,02 euros. A continuación, se detalla la información sobre las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2018:

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACIÓN DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	SOCIEDAD MATRIZ	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND, GMBH	Berlín	1.000.000,00	(43.944,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	1.000.000,00	(76.563,74)	32.619,54	956.055,81	(0,19)	Inmobiliaria
MONTEBALITO EUROPA, SL	Madrid	42.115.470,00	(11.604.765,32)	86,96%	13,04%	Montebalito, S.A.	23.000.000,00	11.743.955,12	147.305,57	30.340.226,69	(170.477,99)	Promotora/Inmobiliaria
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(1.213.709,55)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.400.000,00	5.084.020,51	29.002,78	7.513.023,29	(577.189,53)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(378,33)	(295,41)	2.326,26	(673,74)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(411,75)	(319,23)	2.269,02	(730,98)	Promotora/Inmobiliaria
MONTEILLUNUM (1)	Madrid	1,00	(1,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	139.700,00	(1.118.367,11)	104.221,91	(874.445,20)	(874.445,20)	Promotora/Inmobiliaria
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	1.743.350,58	1.583.949,39	3.330.299,97	0,00	Promotora/Inmobiliaria
VALDIVIA OBRAS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(483,56)	(47.825,14)	(45.308,70)	(48.308,70)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(507,60)	(55,37)	2.437,03	(562,97)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	Madrid	1.500,00		50,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(491,01)	(928,69)	790,15	(709,85)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	0,00	(369,25)	2.630,75	(369,25)	Promotora/Inmobiliaria
VEIRAMAR	Santo Domingo	13.246.506,00		100,00%		Montebalito, S.A.	10.213.636,68	1.711.831,33	(603.745,32)	11.321.722,68	(1.924.783,32)	Promotora/Inmobiliaria
MER. PYRENEES	Biarritz	3.479.400,00	(1.193.806,18)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.700.000,00	(230.293,07)	(428.846,49)	2.040.860,43	(244.733,39)	Promotora/Inmobiliaria
ANT. HOTEL EUROPA	Santo Domingo	1.093.709,78		100,00%		Montebalito, S.A.	244.503,02	812.698,23	(114.481,32)	942.719,93	(150.989,85)	Hotelería
MET. PANAMA	Ciudad de Panama	2.909.302,49		100,00%		Montebalito, S.A.	3.487.358,33	2.135.630,76	(520.309,51)	5.102.679,58	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MONTEBALITO BRASIL, S.A.	Recife	2.210.858,32	(1.882.647,35)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.470.799,64	(2.488.676,21)	(1.067.538,29)	(1.085.414,86)	(1.413.625,83)	Promotora/Inmobiliaria
CLUB MERIDIONAL DOIS	Recife	952.572,00	(258.666,71)	100,00%		Montebalito, S.A.	688.207,55	6.629,84	(932,57)	693.904,82	(0,47)	Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA (2)	Recife	660.371,00	(175.669,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	481.873,32	(15.386,16)	(40.608,05)	425.879,11	(58.822,89)	Promotora/Inmobiliaria
ASTRA	Santiago de Chile	9.605.910,85		100,00%		Montebalito, S.A.	8.935.501,72	2.745.998,08	586.778,14	12.268.277,93	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00	(1.526.910,68)	100,00%		Montebalito, S.A.	7.688.939,97	(3.290.864,24)	(18.057,80)	4.380.017,93	(0,39)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		MTBren, S.A.	6.003.020,00	(1.043.339,73)	(81.762,86)	8,13	(1,87)	Energías Renovables
<b>TOTAL</b>		<b>92.504.462,81</b>	<b>(17.900.119,79)</b>				<b>69.474.540,21</b>	<b>17.718.351,94</b>	<b>(442.197,98)</b>	<b>77.320.960,74</b>	<b>(5.466.426,43)</b>	

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 715.719,83 euros.

(2) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 133.091 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.

En el ejercicio 2018, se dotaron deterioros y reversiones por importe de 2.594.779 euros y 288.998 euros respectivamente.

Por ello, tanto en Meridional Canarias, S.A., Meridional Europa, S.L., Residencial Antioquía, S.L.U, Residencial Hontanares, S.L.U, Residencial Apolo, S.L., Residencial Quintana, S.L., Residencial Palermo, S.L., Meridional Pyrenees SRL, Veiramar SA, Antiguo Hotel Europa, S.L., 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, existen plusvalías latentes (neta de impuestos) por importe de 8.686.786 euros según el siguiente detalle:

(euros)	Plusvalías latentes netas de impuestos
MONTEILLUNUM, S.A.	158.725
RESIDENCIAL ANTIOQUIA, S.L.	445.186
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	293.897
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	243.771
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	196.050
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	577.189
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	144.944
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	139.838
SARL MERIDIONAL PYRENEES	251.890
VEIRAMAR S.A.	2.513.555
ANTIGUO HOTEL EUROPA, S.A.	1.307.320
INMOBILIARIA ASTRA, S.L.	652.759
METAMBIENTE BRASIL, S.A.	1.712.839
INVERCASA, S.L.	58.823
<b>TOTAL</b>	<b>8.696.786</b>

Con fecha 28 de febrero de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Palermo, 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 5 de marzo de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Valdivia, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase 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 4 de abril de 2018 se cambió su denominación social a Valdivia, Obras, proyectos y Construcciones, S.L.U.

Con fecha 5 de junio de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Quintana, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. era la sociedad que ostentaba el 100% de las participaciones antes de la venta del 50% de las participaciones. Su Capital Social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 16 de noviembre de 2018 se registró la constitución de la sociedad Residencial Apolo, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase 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.

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 2019 el Capital Social de la sociedad está representada por 32.000.000 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.

Con fecha 23 de julio del año 2019 se amplió el Capital Social con la emisión de 80.000 acciones nuevas respecto de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2019. La emisión fue de un 1 euro (1€) de valor nominal unitario, emitidas con una prima de emisión de un euro (1€) por acción, es decir, un total de dos euros por acción (2€). El 22 de octubre de 2019 se aprobó el expediente de admisión a cotización de dichas acciones y el 24 de octubre de 2019 se admitieron a cotización.

En el año 2018 se amplió el Capital Social con la emisión de 469.899 acciones nuevas respecto de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018. La emisión fue de un 1 euro (1€) de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de dos euros cincuenta céntimos (2,5€) por acción, es decir, un total de tres euros y cincuenta céntimos de euro por acción (3,5€). Desde el 2 de octubre de 2019, todas las acciones cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. La prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 asciende a 84.025.373,30 euros (83.945.373,30 euros en 2018).

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

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta es titular de 26.120.618 acciones, representativas del 81,63 % del capital según el siguiente detalle:

Sociedad	Nº acciones	% s/ total
METAMBIENTE, S.A.	18.651.408	58,29%
LUXCATERA	3.265.000	10,20%
INVERSIONES TEMARAN CAPITAL, S.A.	2.068.949	6,47%
GESTION DE NEGOCIOS ARGOS, S.A. (1)	1.138.846	3,56%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L. (2)	630.000	1,97%
METAEXPANSION DOS, S.A.	259.268	0,81%
METAINVERSION, S.A.	107.147	0,33%
	<b>26.120.618</b>	<b>81,63%</b>

(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 10,02%.

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 1,97%.

Por tanto, del 81,63% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 11,99% 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.		19.017.823	19.017.823	59,43%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	1.138.846	2.068.949	3.207.795	10,02%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.265.000		3.265.000	10,20%
	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	630.000		630.000	1,97%
<b>TOTAL, GENERAL</b>		<b>5.033.846</b>	<b>21.086.772</b>	<b>26.120.618</b>	<b>81,63%</b>

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de las 19.017.823 acciones, representativas del 59,43% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total, derechos de voto	% de control
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	18.651.408		18.651.408	58,29%
MetaInversión, S.A.	MetaInversión, S.A.	107.147		107.147	0,33%
MetaInversión, S.A.	Metaexpansion Dos, S.A.	259.268		259.268	0,81%
<b>TOTAL, GENERAL</b>		<b>19.017.823</b>	<b>0</b>	<b>19.017.823</b>	<b>59,43%</b>

3.- LUXCATERA., que de forma directa Es titular de 3.265.000 acciones, representativas del 10,20% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 3.207.795 acciones, representativas del 10,02% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Gestión de Negocios Argos, S.A.	1.138.846	3,56%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.068.949	6,47%
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3.207.795</b>	<b>10,03%</b>

#### 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 tal fin. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la sociedad tiene dotada reserva legal por 4.053.705,85 euros en ambos ejercicios, la cual no está dotada en su totalidad.

#### c. Reserva Voluntaria

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dispone de reservas voluntarias de libre disposición por importe de 3.877.912,45 euros. (3.887.808,18 euros al 31 de diciembre de 2018). Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha procedido a realizar un cargo a reservas por importe de 9.896 euros, correspondientes a los gastos derivados de la ampliación de capital (véase Nota 3.5h).

#### d. Acciones propias

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Valor	Euros							
	Saldo 2018		Entradas		Salidas		Saldo 2019	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)						
Montebalito	400.000	790	450.000	758			850.000	1.548

En el año 2019 se han adquirido 450.000 acciones propias con motivo del contrato que suscribieron Montebalito, S.A. e Inversiones Malleo, S.L el día 27 de noviembre de 2018, mediante el cual acordaron desarrollar conjuntamente una promoción inmobiliaria sobre determinados solares en la isla de Gran Canaria. Dicho desarrollo conjunto se realizaría a través de la adquisición por Montebalito, S.A. de una participación mayoritaria en una sociedad de nueva constitución, en la que Inversiones Malleo, S.L. debería aportar, previamente, los solares objeto de promoción.

El coste medio la adquisición ha sido de 1,68 euros acción.

Valor	Euros							
	Saldo 2017		Entradas		Salidas		Saldo 2018	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)						
Montebalito	0	0	424.289	839	(24.289)	(49)	400.000	790

En el año 2018 se adquirieron 424.289 acciones propias y se vendieron 24.289 acciones 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 definitivo del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. La mencionada venta de acciones propias a dicho acreedor se ha realizado por un importe de 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 1,98 euros acción.

#### Nota 10. Créditos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	(Euros)	
	2019	2018
Clientes, empresas del grupo y asociadas.	345,15	339,72
Activos por impuesto corriente.	-	94.095,93
Otros créditos con las Administraciones Públicas.	455.896,16	838.221,05
<b>Total</b>	<b>456.241,31</b>	<b>932.656,70</b>

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

	Activos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	456.241,31	932.656,70
<b>Total</b>	<b>456.241,31</b>	<b>932.656,70</b>

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

	(euros)	
	2019	2018
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	69.706,29	-
Acreedores varios	105.724,66	90.044,16
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3.526,56	7,28
Otras deudas con las Administraciones Públicas	80.079,35	90.409,53
<b>Total</b>	<b>259.036,86</b>	<b>180.460,97</b>

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

	Pasivos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	259.036,86	180.460,97
<b>Total</b>	<b>259.036,86</b>	<b>180.460,97</b>

### **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 2019 y 2018:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	33,66	6,41
Ratio de Operaciones pagadas	38,56	6,25
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,01	7,78

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Total, pagos realizados	1.061.829,18	1.035.390,07
Total, pagos pendientes	175.430,95	90.044,16

### **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 2019 y 2018 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	<b>2019</b>				<b>2018</b>			
	Activos fiscales		Pasivos Fiscales		Activos fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas.</b>	<b>455.896,16</b>	-	<b>80.079,35</b>	-	<b>838.125,11</b>	-	<b>90.409,53</b>	-
IVA/IGIC	440.718,23	-	-	-	838.125,11	-	-	-
IRPF	15.177,93	-	65.265,91	-	-	-	75.043,29	-
Seguridad Social	-	-	14.812,94	-	-	-	15.366,24	-
Otros	-	-	0,50	-	-	-	-	-
<b>Saldos por impuestos corrientes</b>	-	-	-	-	<b>94.191,87</b>	-	-	-
IS 2017	-	-	-	-	56.155,67	-	-	-
IS 2018	-	-	-	-	38.036,20	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	3.110.891,68	-	454.550,86	-	2.485.212,47	-	368.291,25
<b>Total</b>	<b>455.896,16</b>	<b>3.110.891,68</b>	<b>80.079,35</b>	<b>454.550,86</b>	<b>932.316,98</b>	<b>2.485.212,47</b>	<b>90.409,53</b>	<b>368.291,25</b>

#### **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 a los ejercicios 2019 y 2018 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.

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 75% 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 2019 es el siguiente:

Saldo de ingresos y gastos	Cuenta de Pérdidas y Ganancias (15.107.211,80)	
	Aumentos	Disminuciones
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>10.711.965,92</b>	<b>14.383,40</b>
Ingresos no computables	-	14.383,40
Gastos no deducibles	10.711.965,92	-
<b>Diferencias temporales</b>	<b>2.505.614,81</b>	<b>347.965,41</b>
Amortización Contable	-	2.926,98
Ajustes consolidación fiscal	-	345.038,43
Deterioro existencias	2.505.614,81	-
Deterioro créditos	-	-
Provisiones	-	-
<b>Base Imponible previa</b>	<b>(2.251.979,98)</b>	
<b>Base Imponible</b>	<b>(2.251.979,98)</b>	
<b>Retenciones</b>	<b>(13.822,80)</b>	
<b>Cuota líquida</b>	<b>(13.822,80)</b>	

El impuesto de sociedades de 2018 era el siguiente:

Saldo de ingresos y gastos	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	
	(3.368.099,10)	
	Aumentos	Disminuciones
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>2.801.705,60</b>	<b>1.163.955,32</b>
Ingresos no computables	2.801.705,60	1.163.955,32
Gastos no deducibles	-	-
<b>Diferencias temporales</b>	<b>-</b>	<b>219.727,23</b>
Amortización Contable	-	2.926,98
Ajustes consolidación fiscal	-	216.800,25
Deterioro participaciones	-	-
Deterioro créditos	-	-
Provisiones	-	-
<b>Base Imponible previa</b>	<b>(1.950.076,05)</b>	
<b>Base Imponible</b>	<b>(1.950.076,05)</b>	
<b>Retenciones</b>	<b>(25.951,94)</b>	
<b>Cuota líquida</b>	<b>(25.951,94)</b>	

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

	(miles de euros)	
	2019	2018
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(15.107.211,80)</b>	<b>(3.368.099,10)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>10.697.582,52</b>	<b>1.538.812,01</b>
Ingresos no computables	(14.383,40)	(48.047,32)
Gastos no deducibles	1.177,52	73.835,60
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	10.710.788,40	2.313.023,73
Exención dividendos	-	(800.000,00)
<b>Diferencias temporales</b>	<b>2.157.649,40</b>	<b>(219.727,56)</b>
Amortización Contable	(2.926,98)	(2.926,98)
Deterioros activos	2.505.614,81	-
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	-	-
Ajustes consolidación fiscal	(345.038,43)	(216.800,58)
<b>Base Imponible previa</b>	<b>(2.251.979,98)</b>	<b>(2.049.014,65)</b>
%	0,25	0,25
<b>Gastos por impuesto</b>	<b>(562.995,00)</b>	<b>(457.321,77)</b>
Eliminación créditos fiscales	1.510.124,22	313.718,39
<b>Total Gasto por impuesto</b>	<b>947.129,23</b>	<b>(143.603,38)</b>

El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	2018	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	Trasposos y ajustes año anterior	2019
<b>Activos por impuestos diferidos</b>					
Activos por impuestos diferidos	272.432,38	-	-	-	272.432,38
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	7.867,59	626.410,96	(731,75)	-	633.546,80
Deducciones de cuota pendientes de compensar	1.038.316,12	-	-	-	1.038.316,12
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal	1.166.596,38	-	-	-	1.166.596,38
<b>Total Activos por impuestos diferidos</b>	<b>2.485.212,47</b>	<b>626.410,96</b>	<b>(731,75)</b>	<b>-</b>	<b>3.110.891,68</b>
<b>Impuestos diferidos pasivos:</b>					
Ajustes consolidación fiscal	368.291,25	86.259,61	-	-	454.550,86
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>368.291,25</b>	<b>54.200,15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>454.550,86</b>

El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	2017	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	Traspasos y ajustes año anterior	2018
<b>Activos por impuestos diferidos</b>					
Activos por impuestos diferidos	272.432,38	-	-	-	272.432,38
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	8.599,34	-	(731,75)	-	7.867,59
Deducciones de cuota pendientes de compensar	1.038.316,12	-	-	-	1.038.316,12
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal	1.166.596,38	-	-	-	1.166.596,38
<b>Total Activos por impuestos diferidos</b>	<b>2.485.944,22</b>	<b>-</b>	<b>(731,75)</b>	<b>-</b>	<b>2.485.212,47</b>
<b>Impuestos diferidos pasivos:</b>					
Ajustes consolidación fiscal	314.091,10	54.200,15	-	-	368.291,25
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>314.091,10</b>	<b>54.200,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>368.291,25</b>

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 3 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 sea susceptible a interpretaciones.

Debido a la posibilidad que existe que se produzcan diferentes interpretaciones en las normas fiscales, los resultados de las inspecciones que se puedan producir 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 2019, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y las cuotas pendientes de aplicar del Grupo Fiscal se resumen en el siguiente cuadro, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal	Año límite de compensación
2008	3.263	816	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
2018	1.201	300	Indefinida
2019	611	153	Indefinida
<b>Total</b>	<b>15.805</b>	<b>3.952</b>	

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en balance asciende a 4.666.385,22 euros (cuota de 1.166.596,38 euros).

A 31 de diciembre de 2018, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y las cuotas pendientes de aplicar del Grupo Fiscal se resumen en el siguiente cuadro, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal	Año límite de compensación
2008	3.263	816	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
2018	1.201	300	Indefinida
<b>Total</b>	<b>15.194</b>	<b>3.799</b>	

Al 31 de diciembre de 2018 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 2019, la Sociedad tiene incentivos y deducciones fiscales activadas pendientes de aplicar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

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	2020
<b>Total</b>		<b>1.047</b>	

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene incentivos y deducciones fiscales activadas pendientes de aplicar en próximos ejercicios, según el siguiente detalle:

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	2020
<b>Total</b>		<b>1.047</b>	

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 2019 formalizados por la sociedad, se muestra a continuación (en miles de euros):

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
LIBERBANK	5.479	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO EDIFICIO IBERIA (FILIAL PATRIMONIAL BALITO)
TARGOBANK	726	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PROM. MARIA LOMBILLO (FILIAL MONTEILLUNUM)
BANKIA	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
BANCO SABADELL	72	GARANTIA SUBSIDIARIA LINEA DE CDTO (FILIAL VALDIVIA)
CAJAMAR CAJA RURAL	538	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PROM. MONSALVES (RES. HONTANARES)
<b>TOTAL</b>	<b>6.960</b>	

En el año 2019 la sociedad tiene prestadas garantías como fiador solidario de varios préstamos bancarios obtenidos por diversas empresas vinculadas. El importe de dichas garantías asciende a 6.815 miles de euros.

El detalle de los principales avaluos al 31 de diciembre de 2018 formalizados por la sociedad, se muestra a continuación (en miles de euros):

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
LIBERBANK	5.814	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO EDIFICIO IBERIA (FILIAL PATRIMONIAL BALITO)
BANKIA	5.133	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR EL LEASING LA CAROLINA
BANKIA	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
<b>TOTAL</b>	<b>11.092</b>	

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 los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	euros	
	2019	2018
Alquileres	80.655,65	80.367,78
<b>Total</b>	<b>80.655,65</b>	<b>80.367,78</b>

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).

La distribución de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad por mercados geográficos es la siguiente:

Mercados geográficos	2019	2018
España	80.655,65	80.367,78
<b>Importe Ventas Netas</b>	<b>80.655,65</b>	<b>80.367,78</b>

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 de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente, en euros:

	(Euros)					
	2017	Altas	Bajas	2018	Altas	2019
<b>Coste</b>	<b>12.041.042,78</b>	<b>99.128,49</b>	-	<b>12.140.171,27</b>	<b>98.262,77</b>	<b>12.238.434,04</b>
Terrenos Balito	7.500.277,52	33.680,00	-	7.533.957,52	49.302,77	7.583.260,29
Terrenos El Molar	4.540.765,26	65.448,49	-	4.606.213,75	48.960,00	4.655.173,75
<b>Deterioros</b>	<b>(3.861.636,10)</b>	-	<b>82.288,58</b>	<b>(3.779.347,52)</b>	<b>(2.505.614,81)</b>	<b>(6.284.962,33)</b>
Terrenos Balito	(1.210.870,84)	-	22.737,07	(1.188.133,77)	(1.451.654,81)	(2.639.788,58)
Terrenos El Molar	(2.650.765,26)	-	59.551,51	(2.591.213,75)	(1.053.960,00)	(3.645.173,75)
<b>Total</b>	<b>8.179.406,68</b>	<b>99.128,49</b>	<b>82.288,58</b>	<b>8.360.823,75</b>	<b>(2.407.352,04)</b>	<b>5.953.471,71</b>

### Gastos de personal

La composición de los Gastos de personal es la siguiente:

Gastos de personal	euros	
	2019	2018
Sueldos y Salarios	635.910,32	566.750,44
Seguridad Social a cargo de la empresa	155.724,30	150.920,92
Otros gastos sociales	7.361,34	7.971,99
<b>Total</b>	<b>798.995,96</b>	<b>725.643,35</b>

### Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Otros gastos de explotación	euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	142.364,79	140.398,90
Reparación y conservación	26.680,27	26.907,69
Servicios Profesionales	538.229,50	502.578,30
De los que personal externo	52.560,00	51.750,00
De los que consejo de Administración	300.000,00	278.000,00
Primas de seguros	10.502,63	10.754,85
Servicios Bancarios y similares	11.013,09	977,67
Publicidad y relaciones públicas	7.069,69	4.516,80
Suministros	20.198,02	20.591,79
Otros gastos de explotación	112.822,29	93.809,12
De los que gastos relacionados con la cotización	9.590,76	13.759,65
<b>Total</b>	<b>868.880,28</b>	<b>800.535,12</b>

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

Otros gastos de explotación	euros	
	2019	2018
Otros tributos	33.366,44	28.988,26
<b>Total</b>	<b>33.366,44</b>	<b>28.988,26</b>

La mayor parte de los gastos por tributos se corresponden con IBI's de las propiedades inmobiliarias de la sociedad.

### Otros resultados

El saldo de la cuenta "Otros resultados" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

Otros Resultados. Ingresos / (gastos)	euros	
	2019	2018
Recuperación provisión impuestos		(48.675,52)
Ajuste de gastos/ingresos de otros ejercicios	40.069,97	
<b>Total</b>	<b>40.069,97</b>	<b>(48.675,52)</b>

### Ingresos y gastos financieros

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ingresos Financieros	euros	
	2019	2018
Dividendos externos	-	6.147,91
Dividendos empresas del grupo	-	800.000,00
Intereses empresas del grupo	868.222,10	695.658,85
Intereses bancarios	8.098,81	37.720,08
<b>Total</b>	<b>876.320,91</b>	<b>1.539.526,84</b>

Gastos Financieros	euros	
	2019	2018
Intereses empresas del grupo	752.671,08	628.719,25
Intereses préstamos	299.511,98	363.105,86
<b>Total</b>	<b>1.052.183,06</b>	<b>991.825,11</b>

### **Nota 15. Provisiones y contingencias.**

El detalle y el movimiento del ejercicio 2019 y 2018 de las provisiones son como sigue:

Provisiones a corto plazo	2018	Altas	Bajas	2019
Provisión para otras responsabilidades	751,00	55.338,27	(751,00)	55.338,27
<b>Total</b>	<b>751,00</b>	<b>55.338,27</b>	<b>(751,00)</b>	<b>55.338,27</b>

Durante el ejercicio 2019, se ha procedido a dotar 55.338,27 euros por dos litigios laborales, en base a la evaluación del riesgo realizada por los administradores y los asesores legales de la Sociedad.

Provisiones a corto plazo	2017	Altas	Bajas	2018
Provisión para otras responsabilidades	751,00	0,00	0,00	751,00
<b>Total</b>	<b>751,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>751,00</b>

**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.**

---

A excepción de los indicado en la Nota 9.5.d, no existen acuerdos que impliquen pagos basados en instrumentos de patrimonio propios para los ejercicios 2019 y 2018.

**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**

---

En los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido combinaciones de negocios.

**Nota 21. Negocios conjuntos**

---

En los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido negocios conjuntos.

**Nota 22. Operaciones interrumpidas.**

---

No existen operaciones interrumpidas en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018

## Nota 23. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los movimientos durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance adjunto ha sido el siguiente:

	2018	Altas	Bajas	2019
<b>Participaciones a l/p en partes vinculadas</b>	<b>74.604.343,02</b>	<b>(8.402.554,87)</b>	<b>157.116,00</b>	<b>66.358.904,15</b>
Coste	92.504.462,81	1.325.043,86	-	93.829.506,67
Deterioros	(17.900.119,79)	(9.727.598,73)	157.116,00	(27.470.602,51)
<b>Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas</b>	<b>339,72</b>	<b>5,43</b>	-	<b>345,15</b>
Saldo deudor	339,72	5,43	-	345,15
<b>Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)</b>	<b>9.305.251,60</b>	<b>(5.979.634,16)</b>	<b>(7.283,11)</b>	<b>3.318.334,33</b>
Saldo deudor	39.481.235,48	-	(7.283,11)	39.473.952,37
Saldo Acreedor	(29.327.173,05)	(4.839.328,59)	-	(34.166.501,64)
Deterioros de créditos a largo y corto plazo	(848.810,83)	(1.140.305,57)	-	(1.989.116,40)
<b>Inversiones en renta variable</b>	-	-	-	-
Saldo deudor	-	-	-	-

	2017	Altas	Bajas	2018
<b>Participaciones a l/p en partes vinculadas</b>	<b>76.899.624,02</b>	<b>(2.582.779,00)</b>	<b>287.498,00</b>	<b>74.604.343,02</b>
Coste	92.493.962,81	12.000,00	(1.500,00)	92.504.462,81
Deterioros	(15.594.338,79)	(2.594.779,00)	288.998,00	(17.900.119,79)
<b>Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas</b>	-	<b>339,72</b>	-	<b>339,72</b>
Saldo deudor	-	339,72	-	339,72
<b>Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)</b>	<b>5.800.541,98</b>	<b>3.477.799,62</b>	<b>26.910,00</b>	<b>9.305.251,60</b>
Saldo deudor	33.164.489,78	6.316.745,70	-	39.481.235,48
Saldo Acreedor	(26.621.317,97)	(2.705.855,08)	-	(29.327.173,05)
Deterioros	(742.629,83)	(133.091,00)	26.910,00	(848.810,83)
<b>Inversiones en renta variable</b>	<b>3.028.851,40</b>	-	<b>(3.028.851,40)</b>	-
Saldo deudor	3.028.851,40	-	(3.028.851,40)	-

### Cuentas Corrientes, créditos y préstamos con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

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 y corto con empresas del grupo y asociadas de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

EMPRESA	2019	2018
<b>Empresas del Grupo</b>		
Cartera Meridional, S.A.	2.569,91	9.297,74
Montebalito Europa, S.L.	(23.000.907,14)	(21.786.017,80)
Montebalito Canarias S.A.	216.158,48	220.692,29
Metambiente, S.A.	(1.170.776,96)	
Inmobiliaria Astra	(5.253.763,22)	(3.196.053,06)
Meridional Pyrennes	5.132.309,19	6.537.324,00
Veiramar	12.786.972,86	11.026.565,19
Metambiente Panamá	(4.483.784,59)	(4.345.102,19)
Montebalito Brasil, S.A.	3.258.792,64	3.233.325,87
Promoc Inmob Meridional Marruecos	3.800,00	3.800,00
Monteillunum	2.187.859,17	2.249.427,71
Inverluxe, S.L.	263.026,15	255.826,15
Invercasa, S.L.	643.467,29	638.410,45
Residencial Antioquía, S.L.	3.529.795,31	2.854.038,27
Residencial Hontanares, S.L.	77.795,57	1.178.497,26
Patrimonial Balito, S.L.	5.842.742,13	6.284.455,35
Antiguo Hotel Europa, S.A.	1.045.572,17	1.031.628,83
Residencial Quintana, S.L.	1.562.053,25	1.283.900,00
Residencial Palermo, S.L.	1.100.256,92	1.052.666,07
Residencial Apolo, S.L.	1.495.905,78	1.328.976,51
Residencial Viridiana, S.L.	189,67	
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.	1.522,57	171.257,42
Biartziz Propertie´s		63.887,61
Playfull Space	65.905,44	57.258,76
Inmobiliaria Peninsular	(11,86)	
<b>TOTAL</b>	<b>5.307.450,73</b>	<b>10.154.062,43</b>

Dichos saldos se corresponden con líneas de crédito remuneradas y préstamos con dichas sociedades. Los créditos se encuentran registrados netos de deterioros.

Adicionalmente, existen saldos pendientes de pago por importe de 69.100 euros a la sociedad Metambiente, S.A. como consecuencia del ampliación de plazo de garantía de los préstamos con la sociedad IMESA.

#### **Transacciones con empresas del grupo y asociadas.**

El detalle de las principales transacciones realizadas en empresas del grupo durante el ejercicio 2019 y 2018 ha sido:

(euros)	2019				2018		
	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Prestación de servicios por garantías prestadas	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros
Cartera Meridional							
Montebalito Europa, S.L.		526.691,27				458.457,21	
Montebalito Canarias, S.A.			1.637,12				4.731,14
MTBren, S.A.	30.751,38				38.367,78		14.527,78
Montebalito German Fund							
Marina Elite, S.L.	42.000,00				42.000,00		
Metambiente, S.A.		103.646,51		307.100,00		79.999,92	
TAM Inversiones Mirasierra				20.000,00			
Inmobiliaria Astra, S.A.		82.710,16				55.907,24	
SARL Meridional Pyrennes			91.985,19				63.620,76
Montebalito Brasil, S.A.			25.466,77				27.294,32
Veiramar, S.A.			217.773,61				193.852,87
Monteillunum, S.A.			66.453,20				80.714,25
Metambiente Panamá, S.A.		36.772,79				34.354,88	
Invercasa, S.L.			5.056,84				9.776,22
Gestión de Negocios Argos, S.A.							
Inverluxe, S.L.			7.200,00				7.200,00
Residencial Antioquía, S.I.			142.731,47				123.133,33
Patrimonial Balito, S.L.		2.850,35	128.034,57				83.227,39
Antiguo Hotel Europa, S.L.			13.943,34				17.827,50
Residencial Hontanares, S.L.			25.735,40				45.999,84
Residencial Apolo, S.L.			61.953,14				1.972,60
Residencial Quintana, S.L.			27.725,74				10.666,67
Residencial Palermo, S.L.			48.165,22				8.580,63
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, s.l.			2.873,30				2.533,55
Playful Space			1.487,19				
	<b>72.751,38</b>	<b>752.671,08</b>	<b>868.222,10</b>	<b>327.100,00</b>	<b>80.367,78</b>	<b>628.719,25</b>	<b>695.658,85</b>

Adicionalmente, la Sociedad no ha recibido dividendos en el ejercicio 2019. En 2018 percibió 800.000 euros según el siguiente detalle:

(euros)	2019	2018
	Dividendos	Dividendos
Montebalito German Fund	-	800.000,00
	-	<b>800.000,00</b>

En el año 2019 y 2018, además de las operaciones realizadas en el año, se realizaron otras de mayor importancia como son las siguientes:

(euros)	2019		2018
	cancelación créditos (como cesionario)	Crédito (como cesionario)	cancelación créditos (como cedente)
MTBren, S.A.			1.000.000,00
Metambiente, S.A.	579.223,04	1.750.000,00	
<b>Total</b>	<b>579.223,04</b>	<b>1.750.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>

## Instrumentos de Patrimonio.

### 1. Altas

Con fecha 24 de enero de 2019 se constituyó la sociedad Residencial Viridiana, 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. Su objeto social es la promoción inmobiliaria.

Con fecha 5 de febrero de 2019 se adquirió el 80% de las participaciones de la sociedad Playful Space Canarias, S.L. y, el día 20 el mismo mes, se adquiere el 20% restante. El precio de compra fue de 30 euros. El capital social de la sociedad adquirida es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la explotación de puertos deportivos y playas.

Con fecha 28 de febrero de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Palermo, 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 5 de marzo de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Valdivia, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase 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 4 de abril de 2019 se cambió su denominación social a Valdivia, Obras, proyectos y Construcciones, S.L.U.

Con fecha 5 de junio de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Quintana, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostentaba 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 16 de noviembre de 2018 se registró la constitución de la sociedad Residencial Apolo, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase 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.

## 2. Bajas

En el año 2019 no se han producido bajas en el Grupo Mercantil.

El día 6 de julio de 2018 Montebalito vendió, a la sociedad Corporación Altosa, el 50% de las participaciones en Residencial Quintana, S.L. como medio para iniciar un proyecto conjunto de promoción inmobiliaria.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad vendió sus participaciones en dos sicav que formaban parte del grupo, ver Nota 9.1.

### **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 2019 y 2018 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2019	2018
Retribución	380	352
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>352</b>

En estas retribuciones se incluyen los sueldos y salarios recibidos por ejecutivos miembros del Consejo de Administración por importe de 90.000 miles de euros.

Adicionalmente, a estas retribuciones el secretario del Consejo de Administración (no consejero) ha recibido la cantidad de 10 miles de euros en 2019 y en 2018.

Por otro lado, en el ejercicio 2019 y 2018 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	
	2019	2018
Dominicales	210	200
Independientes	40	29
Ejecutivo	110	104
Otros externos	20	19
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>352</b>
<b>Consejeros dominicales</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
METAMBIENTE, S.A.	170	170
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L.	20	20
ENRIQUE AYALA CAÑON	20	10
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>200</b>

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2019 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

#### **Nota 24. Otra información**

##### **Plantilla de personal**

##### **Personas empleadas en los ejercicios 2019 y 2018:**

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2019 y 2018 por categorías

profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:

Categoría Profesional	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Ejecutivos	1,00		1,00	1,00	0,00	1,00
Jefes	3,00		3,00	3,00	0,00	3,00
Técnicos	3,75		3,75	4,00	0,00	4,00
Administrativos	2,00	1,75	3,75	2,00	2,00	4,00
Otros	1,00		1,00	1,00	0,00	1,00
<b>Total</b>	<b>10,75</b>	<b>1,75</b>	<b>12,50</b>	<b>11,00</b>	<b>2,00</b>	<b>13,00</b>

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

Categoría Profesional	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Ejecutivos	1		1	1	0	1
Jefes	3		3	3	0	3
Técnicos	3		3	4	0	4
Administrativos	2	1	3	2	2	4
Otros	1		1	1	0	1
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>13</b>

No existen personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2019 y 2018, 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 2019 son 6 hombres y 1 mujer (6 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 9.553 euros (5.212 euros en el ejercicio 2018). A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los honorarios profesionales correspondientes a las auditorías de cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 49.356 y 40.132 euros respectivamente.

Asimismo, los honorarios relativos a otros servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre han ascendido a 3,7 miles de euros. En el ejercicio 2018 el auditor no prestó ningún otro tipo de servicio.

#### 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 2019 y 2018 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## Nota 25. Hechos posteriores.

---

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, entre ellos España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, en las geografías en las que las empresas del Grupo Montebalito se encuentra presente, al ser Montebalito, S.A., la matriz del Grupo Montebalito.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en los primeros meses de 2020, la Sociedad y el Grupo, del que Montebalito, S.A. es la matriz, se ha visto afectado por una paralización temporal de las transacciones y una ralentización de las operaciones a la espera de la finalización del estado de alarma en España y a la apertura gradual de la actividad en otros países. En estas circunstancias, el Grupo ha visto disminuido su ritmo de ventas en el primer semestre del año, en especial en Brasil en donde el inicio del año fue muy positivo, y en consecuencia, se ha ralentizado la ejecución del Plan de negocios establecido por la Dirección del Grupo.

Si bien, la Dirección del Grupo considera un aumento del volumen de negocio en el segundo semestre del año, similar a la del ejercicio anterior, aunque todo dependerá de la duración e intensidad de la pandemia, de la ausencia de rebrotes y los efectos económicos derivados de la alerta sanitaria. En este sentido, cabe destacar que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han cancelado ninguna de las reservas de viviendas formalizadas.

Adicionalmente, el efecto tanto del COVID -19 como de la reforma y ampliación que se está ejecutando en los hoteles propiedad del Grupo, han tenido un impacto considerable en los ingresos de la actividad hotelera.

No obstante, los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. Sin embargo, las ventas estimadas del año, la concesión de préstamos para financiar nuevas inversiones y las ayudas del Gobierno en la concesión de avales para formalización de nuevos créditos ICO van a permitir al Grupo disminuir esas tensiones de liquidez.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la producción/ventas o, en su caso, una ruptura puntual de la cadena de suministro. Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como “Importe neto de la cifra de negocios”, “Resultado operativo” o “Beneficio antes/después de impuestos”, “Resultados por las variaciones de tipos de cambio”, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de producción, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. del Grupo podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, especialmente de los activos inmobiliarios y de los activos por impuesto diferido, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 1 sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

## MONTEBALITO, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

#### 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 3 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) Mogán, Las Palmas, Telde y San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).
- 3) Sevilla

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

c) ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION: Se desarrolla directamente por la sociedad Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L. Montebalito, S.A.

La sociedad Montebalito, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y Valencia y entre sus accionistas significativos se encuentra José Alberto Barreras con una participación del 81,61%.

La descripción de la estructura Organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 7 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. INFORME DE GESTION**

#### **1. Nota de resultados**

En el año 2018, el grupo Montebalito diseñó un Plan de Negocios basado en la desinversión de activos situados en países no estratégicos con largo periodo de maduración, o no esenciales.

El objetivo fundamental del Plan era la obtención de liquidez para aprovechar las oportunidades de negocio que presentaba el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo.

La inestable situación socio-política y/o económica en algunos países ha dificultado el cumplimiento de buena parte de la desinversión prevista en el Plan de Negocios, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen.

Esta situación se ha mantenido en el tiempo, por lo que, a fin de acelerar el proceso de venta de activos, Montebalito decidió, en el último trimestre del ejercicio 2019, reducir los precios de venta de los activos inmobiliarios, en su mayoría libres de cargas, ubicados en Chile, Brasil, República Dominicana, Francia, Alemania, Marruecos y Rumania. Esta medida se ha traducido en un aumento de las ventas y una mejora sustancial del Cash Flow de explotación del ejercicio, alcanzando los 8 millones de euros, lo que supone un incremento del 150% con respecto al año anterior, aunque a nivel contable esa actuación sobre los precios haya supuesto importantes pérdidas.

En este escenario, la Sociedad Dominante procedió a informar a los valoradores de los activos inmobiliarios afectados por la bajada de precios de venta sobre las circunstancias previamente detalladas para que, si lo estimaban pertinente, las tomaran en consideración en la emisión de los correspondientes informes de tasación.

A la vista de esta nueva situación, los expertos independientes han emitido sus informes de valoración de activos, cuya aplicación contable ha contribuido a generar unas pérdidas contables de 13,7 millones de euros, producidas, principalmente, por pérdidas por deterioro de activos de 11,9 millones de euros y 361 miles de euros con pérdidas por diferencias de cambio.

Este impacto se genera contablemente, sin salidas de caja, y permitirá continuar con la estrategia de desinversión en países considerados no estratégicos, acelerando la generación de Cash Flow, lo que va a permitir que en los próximos años la compañía pueda seguir invirtiendo con fuerza en España a la vez que prevé reiniciar su política de remuneración al accionista a partir del año 2021 tal y como contemplaba el Plan de Negocio.

Finalmente indicar que con este ajuste el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 2,81 €, que supone un margen de un 81% sobre la cotización a 31 de diciembre de 2019, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

#### **2. Desarrollo del negocio**

El año 2019 ha supuesto la consolidación de un cambio de tendencia que se inició durante el ejercicio 2018, generando una cifra de negocio muy superior al alcanzado durante el mismo periodo del ejercicio anterior, en particular, los ingresos brutos han alcanzado la cifra de 11 millones de euros que supone un incremento de un 77% con respecto al año anterior.

Actualmente, el grupo cuenta con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de 88 viviendas y una residencia de estudiantes con 204 camas proyectadas en 177 habitaciones. Todas estas promociones, forman parte, entre otras, del Plan de Negocios comprendido entre los años 2019 y 2021.

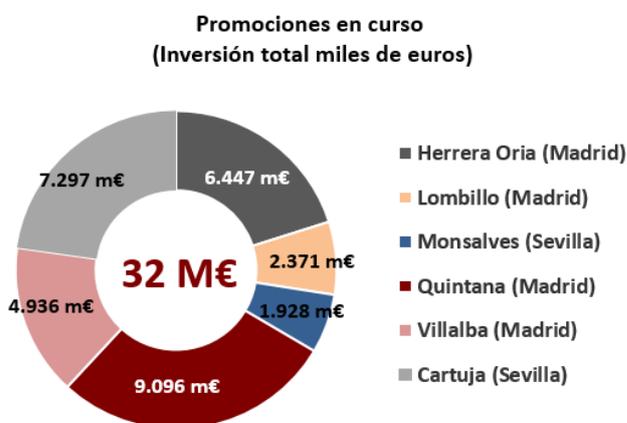


Durante el año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m<sup>2</sup>, el plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros

anejos y con una superficie construida de 2.848 m<sup>2</sup>. En este caso, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2020 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m<sup>2</sup> y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m<sup>2</sup>.

Por lo que respecta a otras provincias, en el año 2019 se han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos que se han ejecutado en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados y se prevé comenzar su comercialización turística en breve. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m<sup>2</sup>. El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.



Se estima que la inversión total a realizar, para todas las promociones, será de unos 32 millones de euros aproximadamente.

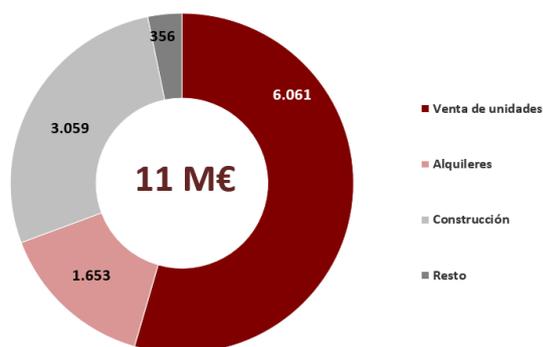
Todas las inversiones realizadas en suelo, a excepción del adquirido en la zona de Quintana en Madrid, han sido financiadas con los fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes de financiación, tanto bancaria como a través de socios

financieros.

Adicionalmente, el Grupo ha llegado a preacuerdos para la adquisición de nuevos terrenos que van a permitir la construcción de 200 viviendas en los próximos 5 años y se mantiene en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales con una inversión total de, aproximadamente, 50 millones de euros.

### 3.Cifra de Negocios

Cifra de negocios (miles de euros)



En el año 2019, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 11 millones de euros, esto supone un incremento de los ingresos de un 77% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ventas de 6,1 millones de euros que representa un incremento de un 52% respecto al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor

conjunto de 3 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

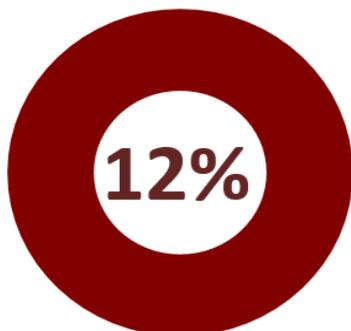
País	(unidades)	Importe (miles de euros)
<b>España</b>	<b>9</b>	<b>1.966</b>
Residencial Élite	8	1.616
Caideros	1	350
<b>Chile</b>	<b>3</b>	<b>1.388</b>
Astra	3	1.388
<b>Brasil</b>	<b>9</b>	<b>1.088</b>
Promoción Edificio España	6	241
Club Meridional	3	847
<b>Francia</b>	<b>3</b>	<b>1.766</b>
Chiberta 1 y 2	2	1.464
Hendaya	1	302
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>6.208</b>

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción creada a finales del año 2018 que han ascendido a 3,1 millones de euros en el año 2019.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han descendido un 4% provocado por las pérdidas de los alquileres provenientes de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas y por la disminución de alquileres de los apartamentos de Veiramar (República Dominicana).

## 4. Financiación

### LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera Neta / GAV inmobiliario

En el año 2019 la deuda financiera Neta del Grupo asciende a 16,5 millones de euros lo que supone una reducción de un 11,16% respecto del año 2018, una vez se han amortizado 3,8 millones de euros brutos en el año 2019.

A cierre del ejercicio 2019, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 13,6 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 12% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

En relación con la gestión financiera, tal y como se puede apreciar en el gráfico inferior, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo que le ha permitido acceder a nuevas fuentes de financiación. Tal es así, que en el año 2019 se han aprobado tres operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle María Lombillo (Madrid) y el suelo de la promoción de Estrecho de Gibraltar (Madrid) por un límite global de 4,7 millones de euros.



La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos tres años, la deuda financiera neta ha aumentado en 8 millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los 20 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

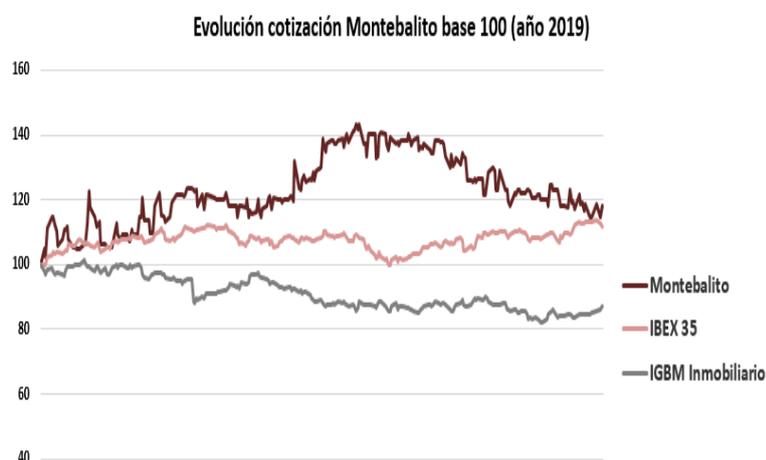
## 5. Ratios de valoración de la empresa

### RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2019	% TOTAL	2019	% TOTAL	2019	% TOTAL	2019
Deuda Finan. Neta / GAV		20,19%		-0,11%		55,29%	11,99%
GAV	29.508	26,01%	73.170	64,49%	10.774	9,50%	113.452
NAV	21.872	24,32%	66.969	74,47%	1.092	1,21%	89.933
NNAV	21.868	25,06%	64.677	74,10%	733	0,84%	87.278
NAV/acción	0,68	24,32%	2,09	74,47%	0,03	1,21%	2,81
NNAV/acción	0,68	25,06%	2,02	74,10%	0,02	0,84%	2,73

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018
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

## 6. Evolución de la acción



A continuación, se detalla la evolución de la acción de Montebalito en base 100 frente a la evolución del índice del sector inmobiliario y el IBEX 35. En el año 2019 la acción de Montebalito se ha apreciado un 18% frente a una caída del 13% del índice sectorial de las inmobiliarias.

## 7. Magnitudes Económico-Financieras de la sociedad

(euros)	2019	2018	% Variación
<b>INGRESOS</b>	<b>80.655,65</b>	<b>80.367,78</b>	<b>0,36%</b>
Alquileres	80.655,65	80.367,78	0,36%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>80.655,65</b>	<b>80.367,78</b>	<b>0,36%</b>
Gastos Generales	(1.685.742,68)	(1.521.486,73)	10,80%
Otros Resultados	(40.069,97)	48.675,52	(182,32%)
<b>EBITDA</b>	<b>(1.645.157,00)</b>	<b>(1.392.443,43)</b>	<b>18,15%</b>
Amortizaciones, deterioros, provisiones, etc	(2.561.382,02)	24.898,32	(10.387,37%)
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACION</b>	<b>(4.206.539,02)</b>	<b>(1.367.545,11)</b>	<b>207,60%</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>	<b>(10.900.672,78)</b>	<b>(2.000.553,99)</b>	<b>444,88%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(15.107.211,80)</b>	<b>(3.368.099,10)</b>	<b>348,54%</b>
Impuesto de Sociedades	947.129,22	143.603,38	559,55%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(14.160.082,58)</b>	<b>(3.224.495,72)</b>	<b>339,14%</b>

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

### Cifra de ingresos

La cifra de ingresos permanece prácticamente inalterada al igual que el margen bruto.

### Gastos Generales

Los gastos generales han aumentado un 11%.

### EBITDA y Beneficio neto de explotación.

La evolución de las partidas anteriores supone una reducción del EBITDA de un 18,15%. Las pérdidas de explotación netas han aumentado en un 339,14% con respecto al año 2018 provocado por unos mayores deterioros de existencias registrados en el año 2019.

### Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha empeorado en un 444,88%, principalmente, por deterioros en participaciones y préstamos en el año 2019.

### Resultado neto atribuible

Después del impacto fiscal, las pérdidas netas han sido de 14.160 miles de euros frente a unas pérdidas del ejercicio anterior de 3.224 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 <sup>2</sup> )	
	2019	2018	2019	2018
<b>Inmuebles</b>				
España	2.679	2.679	2.679	2.679
<b>Total</b>	<b>2.679</b>	<b>2.679</b>	<b>2.679</b>	<b>2.679</b>

Tipología	% sobre superficie	
	2019	2018
Turístico	100,00%	100,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### Área de promoción

PAIS	TERRENOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		COMERCIAL		TOTAL	
	M <sup>2</sup>	%						
ESPAÑA	47.146	44,77%	47.259	44,87%	10.912	10,36%	105.317	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>47.146</b>	<b>44,77%</b>	<b>47.259</b>	<b>44,87%</b>	<b>10.912</b>	<b>10,36%</b>	<b>105.317</b>	<b>100,00%</b>

### Situación financiera

El endeudamiento financiero con los intereses devengados a cierre de 2019 y 2018 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2019	2018
Otras deudas	5.500	8.010
Tesorería y equivalentes	(500)	(1.032)
<b>TOTAL, ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO</b>	<b>5.000</b>	<b>6.978</b>

### 3.- RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE DE LA SOCIEDAD

El personal a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Plantilla 2019	Plantilla 2018
Montebalito, S.A.	11	13
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

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 2019, 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 del Grupo, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

<b>(miles de euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
A tipo de interés fijo o protegido	8.477	5.716
A tipo de interés variable	1.475	2.318
<b>Endeudamiento</b>	<b>9.953</b>	<b>8.034</b>
<b>% tipo fijo/deuda</b>	<b>85,17%</b>	<b>71,15%</b>

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 1.155 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

#### *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 2019 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

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

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

#### *8.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.*

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería del 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 2019 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 4.863 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 2019-2021:*

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

### *8.- Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.*

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

### *9.- Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.*

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

#### *10.- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo*

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

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2019 ha sido de 2.506 miles de euros.

#### *11.- Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.*

Un incremento de los contratos firmados por el Grupo como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2019, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 386 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 18,4%.

### **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 2018 y 2019, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el balance al 31 de diciembre de 2019 el pasivo del grupo ha quedado en un 21% del valor de mercado de sus activos, uno de las ratios más bajas comparado con otras empresas del sector.

Así pues, aprovechando las nuevas perspectivas del mercado para los ejercicios 2019 y 2019 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 2019 y 2018 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Valor	Euros							
	Saldo 2018		Entradas		Salidas		Saldo 2019	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)						
Montebalito	400.000	790	450.000	758			850.000	1.548

A fecha de este informe, el total de acciones propias asciende a 1.600.000 tras la adquisición de 750.000 acciones adicionales al accionista Inversiones Malleo, S.L. Dicha compra de autocartera se realizó en el marco de un contrato suscrito con Inversiones Malleo, S.L. en relación a un negocio conjunto de promoción inmobiliaria en las Las Palmas de Gran Canaria. Una vez que las obligaciones contenidas en dicho contrato no han podido llevarse a cumplido efecto, las partes han buscado una solución consensuada para finalizar la relación contractual. En este sentido, Inversiones Malleo, S.L. adeudaba a la Sociedad la cantidad de 400.000 € entregada a cuenta en virtud de dicho contrato y que, dada la imposibilidad de su cumplimiento, estaba pendiente de devolución. Ante la falta de liquidez del deudor, quien también era accionista de la Sociedad, se negoció la adquisición de un paquete accionarial suficiente para compensar dicha deuda, más sus intereses. Dado que Inversiones Malleo, S.L. tenía todas sus acciones pignoras a favor de un tercero, fue necesario adquirir todo su paquete accionarial, a fin de que Inversiones Malleo pudiera levantar la carga pignoraticia y realizar la transmisión. Esta adquisición se ha realizado mediante escritura pública fuera de la operativa del

mercado bursátil.

## **10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE**

### a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2019 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre del ejercicio 2018	1,31
Cotización a 31 de diciembre de 2019	1,55
Variación Cotización	18,32%
Capitalización Bursátil 31 de diciembre 2019 (miles de euros)	49.600
Cotización máxima del periodo 2019	1,875
Cotización mínima del periodo 2019	1,31
Efectivo medio diario en 2019 (euros)	18.952
Volumen medio diario negociado en 2019 (euros)	11.665

### b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el año 2019 y 2018 Montebalito, S.A. no ha hecho política de dividendo alguna.

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

<b>DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Importe			4.500
Euros/acción			0,15

## **11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.**

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 33,6 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 2019 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 80.

Madrid, 29 de junio de 2020  
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. Francisco Javier Jiménez de Cisneros  
Consejero

---

D. Germán Rovira Murillo  
Consejero

---

D. Enrique Ayala Cañón  
Consejero

**MONTEBALITO, S.A.**

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2019, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente Dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={85efde45-fb39-4f80-a0b5-c7a6893f106c}> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <https://www.montebalito.com/wp-content/uploads/2020/06/IAGP-2019.pdf>

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe  
de Gestión Consolidado correspondientes  
al ejercicio 2019 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 2019 junto con el  
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

#### **CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:**

- Estados de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018
- Estado de Resultados Consolidado correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Memoria Consolidada del ejercicio 2019

#### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

#### **INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

**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 2019, 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 2019, 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, en los epígrafes “Inmovilizado Material” y “Existencias” del estado de situación financiera, a 31 de diciembre de 2019, activos inmobiliarios por valor de 4.405 miles de euros y 59.153 miles de euros, respectivamente. El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en las Notas 9 y 13 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 mencionen que 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, en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del activo del estado de situación financiera, a 31 de diciembre de 2019, activos inmobiliarios por valor de 27.663 miles de euros. El desglose de estos activos se encuentra detallado en la Nota 10 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo, tal y como se describe en la Nota 4.d de la memoria consolidada adjunta, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2019 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 1.651 miles de euros, según lo descrito en la Nota 10 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 mencionen que 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 23 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene, al 31 de diciembre de 2019, activos por impuesto diferidos por importe de 4.412 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 2020-2022 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 basadas 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 23 de la memoria consolidada adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

#### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 32 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que los administradores de la Sociedad Dominante describen su evaluación del impacto sobre el Grupo que pudiera derivarse como consecuencia del hecho acaecido con posterioridad al cierre del ejercicio, relativo la crisis provocada por el COVID-19. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, 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 2019 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 30 de junio de 2020.

#### **Periodo de contratación**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2019 nos nombró auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma interrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013.

#### **Servicios prestados**

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo se describen en la Nota 28 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.  
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



---

Alfredo Ciriaco  
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

30 de junio de 2020

## **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 período 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 CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019**

**MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y**  
**2018**  
 (Expresado miles de euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	2019	2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.765</b>	<b>36.073</b>
1. Inmovilizado intangible	Nota 7	65	4
2. Inmovilizado material	Notas 8 y 9	4.405	2.964
3. Inversiones inmobiliarias	Nota 10	27.663	29.537
4. Activos financieros no corrientes	Nota 12	220	285
5. Activos por impuesto diferido	Nota 23	4.412	3.283
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>65.322</b>	<b>82.731</b>
2. Existencias	Nota 13	59.153	71.775
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 14	2.203	3.480
a) Clientes por ventas y prestación de servicios		1.236	1.507
b) Otros deudores		967	1.879
c) Activos por impuesto corriente		-	94
4. Otros activos financieros corrientes	Nota 15	682	745
5. Otros activos corrientes	Nota 16	294	258
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Notas 15 y 17	2.990	6.473
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>102.087</b>	<b>118.804</b>

*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 32 Notas.*

**MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
 (Expresados miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas a la Memoria	2019	2018
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>78.567</b>	<b>93.571</b>
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>		<b>77.668</b>	<b>92.467</b>
<b>1. Capital</b>	Nota 18	<b>32.000</b>	<b>31.920</b>
a) Capital escriturado		32.000	31.920
<b>2. Prima de emisión</b>	Nota 18	<b>84.025</b>	<b>83.945</b>
<b>3. Reservas</b>	Nota 18	<b>8.455</b>	<b>7.787</b>
<b>4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	Nota 18	<b>(1.548)</b>	<b>(790)</b>
<b>5. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(31.606)</b>	<b>(28.382)</b>
<b>6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>	Notas 5 y 26	<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>
<b>A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	Nota 18	<b>899</b>	<b>1.104</b>
<b>1. Operaciones de cobertura</b>		-	-
<b>2. Diferencias de conversión</b>		<b>899</b>	<b>1.104</b>
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (A.1+A.2)</b>		<b>78.567</b>	<b>93.571</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>15.196</b>	<b>12.853</b>
<b>1. Provisiones no corrientes</b>	Nota 19	-	<b>1</b>
<b>2. Pasivos financieros no corrientes</b>		<b>12.535</b>	<b>10.019</b>
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 20	7.531	5.911
b) Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 21	226	
c) Otros pasivos financieros	Nota 21	4.778	4.108
<b>3. Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 23	<b>2.661</b>	<b>2.833</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.323</b>	<b>12.380</b>
<b>2. Provisiones a corto plazo</b>	Nota 24	<b>156</b>	<b>278</b>
<b>3. Pasivos financieros corrientes</b>		<b>4.737</b>	<b>8.799</b>
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 20	2.431	2.123
a) Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 21	161	
b) Otros pasivos financieros	Nota 21	2.145	6.676
<b>4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar</b>	Nota 22	<b>3.431</b>	<b>3.301</b>
a) Proveedores		509	108
b) Otros acreedores		2.341	3.042
c) Pasivos por impuesto corriente	Nota 23	581	151
<b>5. Periodificaciones a corto plazo</b>		-	<b>2</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)</b>		<b>102.087</b>	<b>118.804</b>

*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 32 Notas.*

**MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018**

(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 25.1	10.976	6.193
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 25.2	(2.015)	1.907
Aprovisionamientos	Nota 25.3	(16.805)	(5.233)
Otros ingresos de explotación	Nota 25.4	2	11
Gastos de personal	Nota 25.5	(1.620)	(1.131)
Otros gastos de explotación	Nota 25.6	(2.928)	(2.968)
Amortización del inmovilizado	Notas 7, 8 y 9	(251)	(91)
Excesos de provisiones		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 25.7	(25)	-
Valoración de inversiones inmobiliarias	Nota 25.8	(1.651)	733
Otros resultados	Nota 25.9	7	(87)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(14.310)</b>	<b>(544)</b>
Ingresos financieros	Nota 25.10	1.119	162
Gastos financieros	Nota 25.11	(743)	(913)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Nota 25.12	-	(62)
Diferencias de cambio	Nota 25.13	(361)	(1.155)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 25.14	-	(151)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>14</b>	<b>(2.119)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(14.296)</b>	<b>(2.663)</b>
Impuesto sobre beneficios	Nota 23	637	650
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	Notas 5 y 26	(13.658)	(2.013)
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>			
Básico		(0,43)	(0,06)
Diluido		(0,43)	(0,06)

*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 32 Notas.*

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

**A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018**

(Expresado en miles de euros)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS GRUPO MONTEBALITO	2019	2018
<b>A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:</b>	-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
6. Efecto impositivo	-	-
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
5. Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>

**B) ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018**

(Expresado en miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 2018	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	
<b>Saldo final 31/12/2017</b>	<b>31.450</b>	<b>62.313</b>	<b>-</b>	<b>948</b>	<b>1.573</b>	<b>96.284</b>
Ajuste por errores	-	(843)	-	(261)	54	(1.050)
<b>Saldo inicial ajustado al 01/01/2018</b>	<b>31.450</b>	<b>61.470</b>	<b>-</b>	<b>687</b>	<b>1.627</b>	<b>95.234</b>
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.013)</b>	<b>-</b>	<b>(2.013)</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>470</b>	<b>1.193</b>	<b>(790)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>873</b>
1. Ampliaciones de capital	470	1.157	-	-	-	1.627
2. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 18)	-	36	(790)	-	-	(754)
3. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>(687)</b>	<b>(523)</b>	<b>(523)</b>
Distribución del Rdo. del ejercicio anterior	-	687	-	(687)	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	(523)	(523)
<b>Saldo final al 31/12/2018</b>	<b>31.920</b>	<b>63.351</b>	<b>(790)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>1.104</b>	<b>93.571</b>

**MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**B) ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**  
 (Expresado en miles de euros)

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 2019	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resulta- do del ejercicio		
<b>Saldo final 31/12/2018</b>	<b>31.920</b>	<b>63.350</b>	<b>(790)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>1.104</b>	<b>93.571</b>
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo inicial ajustado al 01/01/2019</b>	<b>31.920</b>	<b>63.350</b>	<b>(790)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>1.104</b>	<b>93.571</b>
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	-	-	-	<b>(13.658)</b>	-	<b>(13.658)</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>(758)</b>	-	-	<b>(608)</b>
1. Ampliaciones de capital (Nota 18.1)	80	70	-	-	-	150
2. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 18.7)	-	-	(758)	-	-	(758)
3. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	-	<b>(2.546)</b>	-	<b>2.013</b>	<b>(205)</b>	<b>(738)</b>
Distribución del rdo. del ejercicio anterior	-	(2.013)	-	2.013	-	-
Diferencias de conversión	-	(533)	-	-	(205)	(738)
<b>Saldo final al 31/12/2019</b>	<b>32.000</b>	<b>60.874</b>	<b>(1.548)</b>	<b>(13.658)</b>	<b>899</b>	<b>78.567</b>

*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 32 Notas.*

**MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018**  
 (Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(185)</b>	<b>(4.535)</b>
Resultado antes de impuestos		(14.296)	(2.663)
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>21.357</b>	<b>(1.301)</b>
Amortización del inmovilizado		251	91
Otros ajustes del resultado	Nota 17	21.107	(1.392)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(7.246)</b>	<b>(493)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>(78)</b>
Cobros pagos impuesto beneficios		-	(78)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>190</b>	<b>7.019</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(1.140)</b>	<b>(256)</b>
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(1.133)	(256)
Otros activos financieros		(7)	
<b>Cobros por desinversiones:</b>		<b>210</b>	<b>7.113</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		-	-
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		-	855
Otros activos financieros		210	6.258
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>1.120</b>	<b>162</b>
Cobros de intereses		1.119	156
Cobro de dividendos		1	7
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(3.283)</b>	<b>(2.869)</b>
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>(607)</b>	<b>837</b>
Emisión		150	1.627
Devolución y amortización		0	
Adquisición		(757)	(839)
Enajenación		-	49
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(1.933)</b>	<b>(2.793)</b>
Emisión		4.039	6.572
Devolución y amortización		(5.972)	(9.365)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>(743)</b>	<b>(913)</b>
Pagos de intereses		(743)	(913)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>(205)</b>	<b>(523)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>(3.483)</b>	<b>(908)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>6.473</b>	<b>7.380</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>2.990</b>	<b>6.473</b>

*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 Consolidadas, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 32 Notas.*

**MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019****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:

“Constituye su objeto social:

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

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

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

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:

<b>Propiedad</b>	<b>País</b>	<b>Propiedad</b>	<b>País</b>
<b>Promoción inmobiliaria y otras</b>		<b>Promoción inmobiliaria y otras</b>	
Parcelas Balito	España	Porchella	República Dominicana
Serban Voda	Rumanía	Veiramar	República Dominicana
San Fernando	España	Club Meridional	Brasil
San Agustín	España	Tamandaré	Brasil
Eurocan	España	Edificio Ares	Brasil
Secretario Artilles	España	Astra	Chile
Caideros	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	<b>Inmuebles en renta</b>	
La Cartuja	España	Edificio Iberia	España
Quintana	España	Villas de Tauro	España
Collado Villalba	España	Bruderstrasse	Alemania
Suerte de la Cruz	España	Apartamentos Veiramar	República Dominicana
Siete Palmas	España	Apartamentos Club Meridional	Brasil
Finca Fuerteventura	España		

a.2) Respecto al sector de la construcción, el Grupo realiza dicha actividad a través de su filial Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L. (España).

a.3) Respecto al sector hotelero, el Grupo realiza dicha actividad a través de su filial Antiguo Hotel Europa, S.A. a

través de sus propiedades Antiguo Hotel Europa y el Hotel Colón en República Dominicana.

## **NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO**

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2019, 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 31/12/19 (Miles euros)	Método de Consolidación Aplicado	Audidores
Monteillum, S.A.	Inmobiliaria Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	(875)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Montebalito Europa, S.L.	Inmobiliaria Promotora	Montebalito, S.A.	87%	13%	33.875	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
San Agustin Realty, S.L.U.	Inmobiliaria Promotora	Montebalito, S.A.	-	100%	6.491	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Montebaito Canarias, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	6.868	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Patrimonial Balito, S.L.U.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	3.368	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Antioquia, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	0	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Hontanares, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	1.322	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Palermo, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Viridiana, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.U.	Constructora	Montebalito, S.A.	100%	-	(14)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Quintana, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	50%	-	1	Proporcional	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Apolo, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Playful Space, S.L.	Turístico	Montebalito, S.A.	100%	-	0	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Agrícola Majorera, S.A.	Agrícola	Montebalito Canarias, S.A.	-	100%	1.064	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Montebalito German Fund GmbH	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	796	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development One, S.R.L.	Promotora	Montebalito Europa, S.L.	-	100%	(91)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development Two, S.R.L.	Promotora	Montebalito Europa, S.L.	-	100%	(4.098)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
SAS Meridional Pyrennes	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	(362)	Global	Sogeca Auditores (Auditoría)
Montebalito Brasil, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	52,31%	47,69%	(2.812)	Global	Fabiano Sousa dos Santos (Revisión Limitada)
Inverluxe, S.L.	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	(669)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Club Meridional Dois, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	685	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Invercasa, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	(334)	Global	Fabiano Sousa dos Santos (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Meridional Marruecos	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	1.973	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inmobiliara Astra, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	12.112	Global	Newtax Contadores Auditores (Auditoría)
Inmobiliaria Peninsular, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	(42)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Metambiente Panamá, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	5.741	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Consorcio Dumont	Inmobiliaria	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	38	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Antiguo Hotel Europa, S.A.	Hotelería	Montebalito, S.A.	100%	-	624	Global	Felix Hernández y Silfa, S.R.L. (Auditoría)
Veiramar, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	9.409	Global	Felix Hernández y Silfa, S.R.L. (Auditoría)
Inversiones Veiramar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	(13)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Onosolar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	108	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se ha realizado una reestructuración de activos entre sociedades del Grupo.

Durante el ejercicio 2019, las sociedades Meridional Europa S.L. y Meridional Canarias, S.A. cambiaron su denominación social, pasando a denominarse Montebalito Europa, S.L. y Montebalito Canarias, S.L.U. respectivamente.

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

Dichas Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por los Administradores 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 las Notas 3 y 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 2019 y 2018:

- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Estado de Resultados Consolidado
- 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, de los ejercicios 2019 y 2018.

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 2019 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 2019:**

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de arrendamientos (Sustituye a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas)	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada como compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Clarificación sobre 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.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 <i>Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos</i> (publicada en octubre de 2017)	Clarifica la aplicación de NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Modificaciones de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

**NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 entró en vigor el 1 de enero de 2019 sustituyendo a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central de la NIIF 16 radica en que se establece un modelo contable único para los arrendatarios, que incluye en balance todos los arrendamientos, con un impacto similar a los actuales arrendamientos financieros (incluye amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por el derecho de uso para pagos futuros por estos arrendamientos; en cambio, esta información se revelaba como compromisos de arrendamiento operativo. El impacto de esta nueva norma se encuentra ya registrado a 31 de diciembre de 2019, habiéndose contemplado durante la implementación de la misma los siguientes aspectos:

- El Grupo ha identificado todos los contratos que al cierre del ejercicio en curso no fueron calificados de “bajo valor” (tomándose como referencia el valor dado por las NIIF, 5.000 dólares), centrando el análisis en aquéllos de los que se pueda desprender el derecho a controlar un activo. Siguiendo el criterio de coste / beneficio permitido por las NIIF, o enfoque simplificado a efectos prácticos, los arrendamientos de bajo valor o de corto plazo (con duración igual o menos a 12 meses desde la fecha de inicio) el Grupo los registra aplicando el criterio contable aplicado hasta la fecha, como gasto y de forma lineal a lo largo del periodo de arrendamiento.

- Con relación a los contratos identificados, se ha analizado que cumplan con los requisitos establecidos por la norma para que puedan ser reconocidos como arrendamientos, esto es:

a) Que exista un activo identificado (ya sea individualizado o una “porción distintiva” del mismo) sobre el cual, y de acuerdo con las cláusulas del contrato, se tiene el derecho a dirigir el uso de este.

b) Que, derivado del uso de este activo, se tenga el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo y durante el periodo de arrendamiento.

- Los arrendamientos afectos a esta nueva norma hacen referencia, principalmente, a las oficinas ubicadas en la

calle María de Molina de Madrid, en donde la Sociedad tiene su sede administrativa, a una nave en Guadarrama y a las oficinas del Grupo en Brasil. El impacto asociado a los derechos de uso de estos activos se ha realizado individualmente, sin separar, dada su poca significatividad, aquellos conceptos adicionales de servicio no relacionados con el arrendamiento y sin considerarse, por tanto, que cabría haber realizado la agrupación de estos en una cartera si reúnen características similares, tal y como permite la norma.

No existen pagos variables que dependan del desempeño. Por otro lado, y en relación con el reconocimiento inicial de este activo, no se han producido costes directos incurridos ni se prevén costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración.

- Para el reconocimiento inicial del pasivo se han considerado tanto los pagos fijos (deducidos en su caso incentivos del arrendador) como los variables que dependan de un índice (IPC, principalmente), no habiéndose identificado para este cálculo pagos opcionales u otros desembolsos a realizar al final del contrato. La suma de estos se descuenta considerando el tipo de interés incremental de los préstamos del Grupo, tal y como prevé la norma, dada la dificultad existente en la determinación del tipo de interés implícito de los arrendamientos. En cuanto al tipo de descuento, se ha empleado una tasa homogénea del 2,75%, dado que los activos arrendados no difieren significativamente en cuanto a su naturaleza.

- A efectos del reconocimiento de esta nueva norma contable, el Grupo ha registrado el impacto aplicando el método retrospectivo modificado, evitando el cálculo retrospectivo total de estos saldos y modificación de información comparativa. A 1 de enero de 2019 el activo por derechos de uso, equivalente al pasivo por arrendamiento, el importe ascendía a unos 551 miles de euros, con vencimientos desde 2019 hasta 2022. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de este activo por derecho de uso asciende a 386 miles de euros (Nota 8) registrado en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto.

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2019 las normas e interpretaciones antes señaladas, que no han supuesto un impacto significativo en sus políticas contables.

**b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2019:**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones 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.

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definiciones de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de los Tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a las NIIF 9, NIC 9 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocios	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero de 2021(*)

(\*) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022.

Para las normas que entran en vigor a partir de 2020 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación, de los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entre en vigor, considerándose a la fecha actual 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 2019, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y de las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Montebalito, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 29 de junio de 2020.

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 2019 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 2019 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 2018, 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 27 de junio de 2019. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las Cuentas Anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2019, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas Cuentas Anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

**c) Moneda Funcional**

Las Cuentas Anuales Consolidadas 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 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, siendo ambas cifras comparables y homogéneas.

**e) Corrección de errores**

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 diciembre de 2018.

**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 y proporcional. En la mayoría de los casos, se ha consolidado por 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. Solo en el caso de una sociedad se ha integrado por integración proporcional. En este caso, en los Estados Financieros se integran los activos, pasivos, ingresos, gastos y Flujos de Efectivo, en proporción a la participación, 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 al 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" del 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:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha integrado sociedad alguna por el método de puesta en equivalencia.

Entidades multigrupo y asociadas:

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018, Montebalito, S.A. ostenta el 50% de las participaciones de Residencial Quintana, S.L. El método de consolidación utilizado es el método proporcional.

### Cambios en el perímetro de consolidación

#### - Entradas al perímetro de consolidación:

En el año 2019 se han producido las siguientes entradas en el perímetro de Consolidación:

Con fecha 24 de enero de 2019 se constituyó la sociedad Residencial Viridiana, 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. Su objeto social es la promoción inmobiliaria.

Con fecha 5 de febrero de 2019 se adquirió el 80% de las participaciones de la sociedad Playful Space Canarias, S.L. y, el día 20 el mismo mes, se adquiere el 20% restante. El precio de compra fue de 30 euros. El capital social de la sociedad adquirida es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la explotación de puertos deportivos y playas.

En el año 2018 se produjeron las siguientes entradas en el perímetro de Consolidación:

Con fecha 28 de febrero de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Palermo, 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 5 de marzo de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Valdivia, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase 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 4 de abril de 2019 se cambió su denominación social a Valdivia, Obras, proyectos y Construcciones, S.L.U.

Con fecha 11 de mayo de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Quintana, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. era la sociedad que ostentaba el 100% de las participaciones antes de la venta del 50% de las participaciones. Su Capital Social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. El día 6 de julio de 2018 Montebalito vendió, a la sociedad Corporación Altosa, el 50% de las participaciones de Residencial Quintana, S.L. como medio para iniciar un proyecto conjunto de promoción inmobiliaria.

Con fecha 16 de noviembre de 2018 se registró la constitución de la sociedad Residencial Apolo, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase 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.

#### - Salidas del perímetro de consolidación:

En el ejercicio 2019 no se han producido salidas en el perímetro de consolidación.

Durante el ejercicio 2018 se procedió a la venta de la totalidad de participaciones mantenidas en las SICAV Metavalor Inversiones SICAV y Eyquem SICAV, produciéndose una pérdida conjunta de 151 miles de euros.

**g) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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 3 años aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las Notas 4.d y 4.g.

- La valoración de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias para determinar la posible pérdida por deterioro de los mismos (ver notas 4.a, 4.b, 4d y 4g).
- Estimación de valores razonables de inversiones inmobiliarias (ver nota 4.d)
- 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 el ejercicio 2019 ha obtenido unas pérdidas de 13.658 miles de euros frente a unas pérdidas de 2.013 miles de euros del año anterior. El fondo de maniobra es positivo en los ejercicios 2019 y 2018 por importes de 56.999 miles de euros (que incluye existencias por importe de 59.153 miles de euros, de las cuales 8.209 miles de euros son de ciclo corto y 50.944 miles de euros son de ciclo largo).

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias por importe de 9.962 miles de euros (8.034 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 23.519 miles de euros (25.233 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 21% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2019 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, desde el año 2018, ha realizado inversiones en Madrid (Capital y Villalba) mediante la adquisición de cuatro terrenos urbanos para el desarrollo y promoción de 80 viviendas. Además, se han adquirido dos terrenos en Sevilla para la construcción de 8 apartamentos turísticos y una residencia de estudiantes de 177 habitaciones proyectadas para 204 camas. En este sentido, los Administradores consideran que el año 2019 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo. De este modo, durante este ejercicio 2019, la Dirección del Grupo, ha revisado en profundidad el cumplimiento del Plan de Negocio del Grupo cuya línea de ejecución básica pasa por la obtención de liquidez para aprovechar las oportunidades de negocio que presenta el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo.

De la revisión realizada, se han evidenciado los siguientes hechos:

- la inestable situación socio-política y/o económica en algunos países ha dificultado el cumplimiento de buena parte de la desinversión prevista en el Plan de Negocio, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen.
- Las expectativas sobre ciertos desarrollos urbanísticos han tenido que ser revisadas para adaptarse a su probable desarrollo, a la demanda del mercado y al horizonte temporal previsto de ejecución.

Los hechos descritos con anterioridad y la determinación por acelerar la ejecución del Plan de Negocio ha supuesto que la Dirección del Grupo decidiese, en el último trimestre del ejercicio 2019, reducir los precios de venta de los activos inmobiliarios, en su mayoría libres de cargas, ubicados en Chile, Brasil, República Dominicana, Francia, Alemania, Marruecos y Rumania. Esta medida se ha traducido en un aumento de las ventas y una mejora sustancial del Cash Flow de explotación del ejercicio.

En este escenario, la Dirección de la Sociedad Dominante procedió a informar a los valoradores de los activos inmobiliarios afectados por la bajada de precios de venta sobre las circunstancias previamente detalladas para que, si lo estimaban pertinente, las tomaran en consideración en la emisión de los correspondientes informes de tasación.

A la vista de esta nueva situación, los expertos independientes han emitido sus informes de valoración de activos, cuya aplicación contable ha contribuido a generar un resultado consolidado de 13,7 millones de euros de pérdidas, principalmente, producidas por deterioro de activos inmobiliarios por importe de 11,9 millones de euros y 361 miles de euros por pérdidas por diferencias de cambio.

Este impacto se genera contablemente, sin salidas de caja, y permitirá continuar con la estrategia de desinversión en países considerados no estratégicos, acelerando la generación de Cash Flow, lo que va a permitir que en los próximos años la compañía pueda seguir invirtiendo con fuerza en España a la vez que prevé reiniciar su política de remuneración al accionista a partir del año 2021 tal y como contemplaba el Plan de Negocio.

Finalmente indicar que con este ajuste el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 2,81 €, que supone un margen de un 81% sobre la cotización a 31 de diciembre de 2019, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

Con este ejercicio, el Grupo finaliza unos años en los que se ha destinado los principales recursos al saneamiento financiero, pasando a un escenario en el que se pretende concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2018 y 2019 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 23 millones de euros.

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. Por lo tanto, a la hora de formular las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 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 2019 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 incurrir.

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:

	<b>Coficiente</b>
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 inmovilizado material e intangible**

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material e intangible 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 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.

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo ha realizado test de deterioro para todos sus terrenos e inmuebles clasificados en las categoría de inmovilizado material a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes. Las tasaciones de los inmuebles han sido realizadas por Valtecsa.

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

### **c) Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos**

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menor) y arrendamientos de bajo valor (Nota 3a).

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento /rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de los activos por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de vida útil estimada.

**d) 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 “Valorización de inversiones inmobiliarias” de la 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 2019 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 además de tomar, también, como referencia la localización del inmueble y los precios de venta para inmuebles de misma categoría. Los inmuebles se valoran de forma individual.

Las tasaciones realizadas en 2019 y 2018, 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, y los chalets de Club Meridional ubicados en Brasil, el método de valoración utilizado por el experto independiente 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 (%)	2019	2018
Brüderstrasse	3,60%	5%
Edificio Iberia	5,25%	6%

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

Incremento Rentas (%)	2019	2018
Brüderstrasse (1)	N/A	N/A
Edificio Iberia (1)	N/A	N/A

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

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

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de un cuarto de punto tasas de descuento	Aumento de un cuarto de punto tasas de descuento
Edificio Iberia	14.370	521	(492)
Brüderstrasse	1.219	70	(63)
<b>Total</b>	<b>15.589</b>	<b>591</b>	<b>(555)</b>

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	14.370	22	(22)
Brüderstrasse	1.219	8	(8)
<b>Total</b>	<b>15.589</b>	<b>30</b>	<b>(30)</b>

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	14.370	(740)	741
Brüderstrasse	1.219	(85)	85
<b>Total</b>	<b>15.589</b>	<b>(825)</b>	<b>826</b>

En la valoración de los edificios catalogados como inmuebles de inversión se ha tenido en cuenta el valor total del inmueble, incluidos los terrenos sobre los que se ubican. El Grupo, 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).

#### **e) 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.

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

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Estado de Resultados Consolidados 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

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en las Notas 4 c) y 3 a)

#### **f) 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 la 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 2019, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

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

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

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la 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 la 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 la 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, 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.

**g) Existencias**

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

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

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 neto de realización 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 neto realizable de las existencias tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La valoración realizada por el experto independiente, se ha realizado 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 2019 la metodología utilizada por el experto independiente para determinar el valor neto realizable 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 2019, el Grupo ha registrado unas pérdidas de 10.204 miles de euros, como consecuencia de los deterioros contabilizados sobre las existencias. En el año 2018 se registraron reversiones de deterioros por importe de 284 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 la 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 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 impuestos 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 2020-2022 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 alquileres se registran en función de su devengo. Los costes iniciales de los contratos de arrendamiento, dado su valor no significativo, se cargan en el ejercicio de su devengo.

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

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

Los gastos se reconocen en la 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 2019 y 2018 se han activado gastos financieros por este motivo por importe de 373 y 362 miles de euros, respectivamente.

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 reestimadas 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 2019 la Sociedad Dominante cuenta con 850.000 acciones propias. Dichas acciones se adquirieron a un coste de 1.548 miles de euros. El valor de mercado de dichas acciones asciende a 1.318 miles de euros. En el año 2018 la Sociedad Dominante mantenía 400.000 acciones de autocartera que se adquirieron a un coste de 790 miles de euros, cuyo valor ascendía a 524 miles de euros.

**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.

*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.

**n) Estados de Flujos de Efectivo**

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

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

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

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

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

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

**NOTA 5. BENEFICIO / PÉRDIDA POR ACCIÓN**

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

El cálculo del beneficio por acción correspondiente a los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(13.658)	(2.013)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	31.943	31.590
<b>Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,06)</b>
<b>Beneficio básico de las operaciones continuadas</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,06)</b>

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 2019.

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. Actividad de Construcción.
4. Otras Actividades: En este segmento se engloban la actividad turística y hotelera y la de Gestión de Tesorería además de otros ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente a varias líneas de negocio.

**Distribución geográfica.**

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

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

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

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

	Patrimonio en Renta	Promoción	Otras	España	Europa Occidental	Europa del Este	Norte de África	América Central y Caribe	Sur América
Montebalito, S.A.	√	√	√	√	-	-	-	-	-
Montebalito Canarias, S.A.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Montebalito Europa SL	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Agrícola Majorera, S.A.	-	-	√	√	-	-	-	-	-
San Agustín Realty, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Patrimonial Balito.S.L.	√	-	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Antioquía, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Hontanares, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Palermo, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.U.	-	-	√	√	-	-	-	-	-
Residencial Quintana, S.L.U.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Apolo, S.L.U.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Viridiana, S.L.U	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Monteillunum, S.A.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Playful Space, S.L.U	-	-	√	√	-	-	-	-	-
SARL Meridional Pyrennes	-	√	-	-	√	-	-	-	-
Montebalito German Fund GMBH	√	-	-	-	√	-	-	-	-
Talia Developments One, S.R.L.	-	√	-	-	-	√	-	-	-
Talia Developments Two, S.R.L.	-	√	-	-	-	√	-	-	-
Inmobiliaria Meridional Marruecos	-	√	-	-	-	-	√	-	-
Veiramar, S.A.	√	-	-	-	-	-	-	√	-
Inversiones Veiramar, S.L.U.	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Antiguo Hotel Europa, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	√	-
Onosolar, S.L.U.	√	-	-	-	-	-	-	√	-
Montebalito Brasil. S.A.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Invercasa, S.L.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Inverluxo, LTDA	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Club Meridional Dois, S.L.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Inmobiliaria Astra, S.A.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Inmobiliaria Peninsular, S.L.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Metambiente Panamá, S.A.	-	√	-	-	-	-	-	√	-
Consorcio Dumont	-	√	-	-	-	-	-	√	-

No existen ventas entre segmentos.

**Información por segmentos principales:****Ejercicio 2019**

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS

	PATRIMONIO EN RENTA				PROMOCION							CONSTRUCCION	RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS				TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	PANAMA		
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>																	
1. Importe neto de la cifra de negocios.	1.065	61	196	178	1.966	1.388	1.767	-	-	-	941	3.059	-	355	-	10.976	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	-	-	-	-	188	(851)	(2.572)	33	-	-	1.017	170	-	-	-	(2.015)	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. Aprovisionamientos.	-	-	-	-	(5.718)	-	(1.341)	(1.804)	(2.490)	(95)	(2.722)	(2.635)	-	-	-	(16.805)	
5. Otros ingresos de explotación.	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
6. Gastos de personal.	-	-	(24)	(38)	-	(74)	(71)	-	-	-	(24)	(491)	(801)	(97)	-	(1.620)	
7. Otros gastos de explotación.	(175)	(47)	(141)	(250)	(500)	(139)	(219)	(17)	(5)	(85)	(240)	(42)	(762)	(302)	(4)	(2.928)	
8. Valoración inmuebles de inversión	(560)	(183)	(390)	(518)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.651)	
9. Amortización del inmovilizado.	-	-	-	(10)	(7)	-	-	-	-	(3)	(9)	(14)	(165)	(43)	-	(251)	
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11. Excesos de provisiones.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)	
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	
13. Otros resultados	-	(1)	-	69	5	-	(30)	-	-	23	-	(1)	(41)	-	-	24	
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>306</b>	<b>(169)</b>	<b>(359)</b>	<b>(569)</b>	<b>(4.066)</b>	<b>324</b>	<b>(2.466)</b>	<b>(1.788)</b>	<b>(2.495)</b>	<b>(160)</b>	<b>(1.054)</b>	<b>46</b>	<b>(1.769)</b>	<b>(87)</b>	<b>(4)</b>	<b>(14.310)</b>	
13. Ingresos financieros.	-	-	15	-	1.051	7	-	-	-	3	34	-	9	-	-	1.119	
14. Gastos financieros.	(158)	(9)	-	-	(16)	(3)	-	-	-	(68)	(5)	-	(407)	(77)	-	(743)	
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16. Diferencias de cambio.	-	-	(44)	(126)	-	789	-	(186)	-	(358)	(224)	-	(13)	(99)	(101)	(362)	
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>(158)</b>	<b>(9)</b>	<b>(29)</b>	<b>(126)</b>	<b>1.035</b>	<b>793</b>	<b>-</b>	<b>(186)</b>	<b>-</b>	<b>(423)</b>	<b>(195)</b>	<b>-</b>	<b>(411)</b>	<b>(176)</b>	<b>(101)</b>	<b>14</b>	
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>148</b>	<b>(178)</b>	<b>(388)</b>	<b>(695)</b>	<b>(3.031)</b>	<b>1.117</b>	<b>(2.466)</b>	<b>(1.974)</b>	<b>(2.495)</b>	<b>(583)</b>	<b>(1.249)</b>	<b>46</b>	<b>(2.180)</b>	<b>(263)</b>	<b>(105)</b>	<b>(14.296)</b>	
18. Impuesto sobre beneficios.	(98)	19	(47)	(320)	90	(376)	108	-	-	315	17	-	948	(19)	-	637	
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>50</b>	<b>(159)</b>	<b>(435)</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(2.941)</b>	<b>741</b>	<b>(2.358)</b>	<b>(1.974)</b>	<b>(2.495)</b>	<b>(268)</b>	<b>(1.232)</b>	<b>46</b>	<b>(1.232)</b>	<b>(282)</b>	<b>(105)</b>	<b>(13.658)</b>	
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>																	
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>50</b>	<b>(159)</b>	<b>(435)</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(2.941)</b>	<b>741</b>	<b>(2.358)</b>	<b>(1.974)</b>	<b>(2.495)</b>	<b>(268)</b>	<b>(1.232)</b>	<b>46</b>	<b>(1.232)</b>	<b>(282)</b>	<b>(105)</b>	<b>(13.658)</b>	
A.6) SOCIOS EXTERNOS																	
<b>A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>50</b>	<b>(159)</b>	<b>(435)</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(2.941)</b>	<b>741</b>	<b>(2.358)</b>	<b>(1.974)</b>	<b>(2.495)</b>	<b>(268)</b>	<b>(1.232)</b>	<b>46</b>	<b>(1.232)</b>	<b>(282)</b>	<b>(105)</b>	<b>(13.658)</b>	

## Ejercicio 2018

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA				PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES YNEGOCIOS			TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	PANAMA	
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>															
1. Importe neto de la cifra de negocios.	1.127	63	215	203	780	1.276	574				1.356	155	445		6.193
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.					3.911	(888)	(532)				(644)	4			1.851
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.															-
4. Aprovisionamientos.					(4.562)		(49)		(13)		(470)	(138)			(5.233)
5. Otros ingresos de explotación.		11					0								11
6. Gastos de personal.			(20)	(35)		(72)	(45)				(31)	(804)	(125)		(1.131)
7. Otros gastos de explotación.	(221)	(81)	(180)	(70)	(229)	(163)	(273)	(14)	(5)	(327)	(253)	(775)	(317)	(5)	(2.912)
8. Valoración inmuebles de inversión	729	70	73	(138)											733
9. Amortización del inmovilizado.					(4)						(8)	(17)	(62)		(91)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.															-
11. Excesos de provisiones.											122				122
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.															-
13. Otros resultados	7		(0)		(123)		(33)				12	49			(87)
<b>A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>1.642</b>	<b>62</b>	<b>87</b>	<b>(39)</b>	<b>(227)</b>	<b>153</b>	<b>(358)</b>	<b>(14)</b>	<b>(18)</b>	<b>(327)</b>	<b>83</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(58)</b>	<b>(5)</b>	<b>(545)</b>
13. Ingresos financieros.			1	6		7					56	92			162
14. Gastos financieros.	(160)	(10)		(84)	(133)		(29)				(2)	(446)	(50)		(913)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.												(62)			(62)
16. Diferencias de cambio.			(501)	(10)		431		6			(854)	0	(11)	(217)	(1.155)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.												(151)			(151)
<b>A.2 RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>(160)</b>	<b>(10)</b>	<b>(500)</b>	<b>(87)</b>	<b>(133)</b>	<b>438</b>	<b>(29)</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(799)</b>	<b>(566)</b>	<b>(61)</b>		<b>(2.119)</b>
<b>A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>1.483</b>	<b>52</b>	<b>(413)</b>	<b>(127)</b>	<b>(359)</b>	<b>591</b>	<b>(387)</b>	<b>(8)</b>	<b>(18)</b>	<b>(327)</b>	<b>(716)</b>	<b>(2.093)</b>	<b>(119)</b>		<b>(2.664)</b>
18. Impuesto sobre beneficios.	467		(27)	3	261	(220)	21				(79)	217	7		651
<b>A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>1.950</b>	<b>52</b>	<b>(440)</b>	<b>(123)</b>	<b>(98)</b>	<b>371</b>	<b>(365)</b>	<b>(8)</b>	<b>(18)</b>	<b>(327)</b>	<b>(795)</b>	<b>(1.876)</b>	<b>(112)</b>		<b>(2.013)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.															
<b>A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.950</b>	<b>52</b>	<b>(440)</b>	<b>(123)</b>	<b>(98)</b>	<b>371</b>	<b>(365)</b>	<b>(8)</b>	<b>(18)</b>	<b>(327)</b>	<b>(795)</b>	<b>(1.876)</b>	<b>(112)</b>		<b>(2.013)</b>
<b>A.6 SOCIOS EXTERNOS</b>															
<b>A.7 RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.950</b>	<b>52</b>	<b>(440)</b>	<b>(123)</b>	<b>(98)</b>	<b>371</b>	<b>(365)</b>	<b>(8)</b>	<b>(18)</b>	<b>(327)</b>	<b>(795)</b>	<b>(1.876)</b>	<b>(112)</b>		<b>(2.013)</b>

**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 2019:**

(miles de euros)

	PATRIMONIO EN RENTA				PROMOCION							CONSTRUCCION	RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS			TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	PANAMA	
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>																
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	6
Adiciones de activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	2	57	4	1.157	-	1.237
Amortización Acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(145)	(34)	(1)	(1.085)	(444)	-	(1.709)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados	(25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>																
<b>ACTIVO</b>																
Activos no corrientes	17.378	1.245	482	7.442	1.768	-	166	-	-	-	1.531	63	3.182	3.508	-	36.765
Activos corrientes	261	5	167	-	27.126	1.774	5.209	3.068	1.978	16.601	6.389	567	1.798	140	241	65.324
Participaciones en empresas asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>17.639</b>	<b>1.250</b>	<b>649</b>	<b>7.442</b>	<b>28.894</b>	<b>1.774</b>	<b>5.375</b>	<b>3.068</b>	<b>1.978</b>	<b>16.601</b>	<b>7.920</b>	<b>630</b>	<b>4.980</b>	<b>3.648</b>	<b>241</b>	<b>102.089</b>
<b>PASIVO</b>																
Pasivos no corrientes	5.170	491	22	1.353	2.475	-	457	-	1	-	21	51	5.155	-	-	15.196
Pasivos corrientes	358	42	12	697	820	385	147	9	-	-	1.067	614	4.174	-	-	8.325
<b>PASIVO TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5.528</b>	<b>533</b>	<b>34</b>	<b>2.050</b>	<b>3.295</b>	<b>385</b>	<b>604</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1.088</b>	<b>665</b>	<b>9.329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.521</b>

**Ejercicio 2018:**

(miles de euros)	PATRIMONIO EN RENTA				PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS			TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	PANAMA	
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>															
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro															-
Adiciones de activos fijos	-	22	49	56							1	7	121		256
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones			(516)	(339)											(855)
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro													6		6
Amortización Acumulada											(28)	(1.059)	(385)	(13)	(1.485)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos	(8)														(8)
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados															-
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>															
<b>ACTIVO</b>															
Activos no corrientes	17.937	1.404	2.477	8.088	912	-	166				78	2.544	2.467		36.073
Activos corrientes	606	767	443	641	33.900	3.568	8.999	4.871	4.384	16.827	7.280	126		316	82.730
Participaciones en empresas asociadas															
<b>ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>18.543</b>	<b>2.172</b>	<b>2.920</b>	<b>8.730</b>	<b>34.812</b>	<b>3.568</b>	<b>9.165</b>	<b>4.871</b>	<b>4.384</b>		<b>7.358</b>	<b>2.670</b>		<b>316</b>	<b>118.803</b>
<b>PASIVO</b>															
Pasivos no corrientes	5.499	520	-	1.568	42							5.224			12.852
Pasivos corrientes	344	696	15	1.138	4.240							5.946			12.380
<b>PASIVO TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5.844</b>	<b>1.216</b>	<b>15</b>	<b>2.706</b>	<b>4.282</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.170</b>		<b>-</b>	<b>25.232</b>

**NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmovilizado Intangible (miles de euros)							
	2017	Altas	Bajas	2018	Altas	Bajas	Incorporaciones	2019
<b>Coste</b>								
Aplicaciones Informáticas y otros	11	2	-	13	9	-	55	77
<b>Total Coste</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>55</b>	<b>77</b>
<b>Amortizaciones Acumuladas</b>								
Aplicaciones Informáticas y otros	(7)	(2)	-	(9)	(3)	-	-	(12)
<b>Total Amortizaciones Acumuladas</b>	<b>(7)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>
<b>Neto</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>55</b>	<b>65</b>

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 existen activos totalmente amortizados en uso, por importe de 5 miles de euros, en ambos ejercicios.

Las incorporaciones del ejercicio 2019, se corresponden a las incorporaciones del PlayFull al Grupo.

**NOTA 8. DERECHOS DE USO**

El detalle y movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Adiciones/Dotaciones	551	(165)	-	386
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>551</b>	<b>(165)</b>	<b>-</b>	<b>386</b>

Las adiciones del ejercicio se corresponden a la aplicación de la NIIF 16 que entró en Vigor el 1 de enero de 2019 (Notas 4c y 3 a). El valor neto contable de los derechos de usos, figura agrupado en el epígrafe “Inmovilizado material” del Estado de situación financiera consolidado.

**NOTA 9. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)											
	2017	Altas	Bajas	Otros ajustes	Tipo de cambio	2018	Altas	Bajas	Otros ajustes	Tipo de cambio	2019	
<b>Coste</b>												
Terrenos y construcciones	2.778	76	-	(162)	(14)	2.678	1.149	-	468	(75)	4.220	
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	1.730	50	-		(11)	1.769	79	-	(474)	(10)	1.364	
<b>Total Coste</b>	<b>4.508</b>	<b>126</b>	<b>-</b>	<b>(162)</b>	<b>(25)</b>	<b>4.447</b>	<b>1.228</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>(85)</b>	<b>5.584</b>	
<b>Amortizaciones Acumuladas</b>												
Terrenos y construcciones	(331)	(55)	-	35	1	(350)	(44)	-	(10)	7	(397)	
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(1.095)	(34)	-	-	4	(1.125)	(39)	-	22	7	(1.135)	
<b>Total Amortizaciones Acumuladas</b>	<b>(1.426)</b>	<b>(89)</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>(1.475)</b>	<b>(83)</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>(1.532)</b>	
<b>Deterioros</b>												
Terrenos y construcciones	(8)	-	-	-	-	(8)	(25)	-	-	-	(33)	
<b>Total Deterioros</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>	<b>(25)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(33)</b>	
<b>Neto</b>	<b>3.074</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>(127)</b>	<b>(20)</b>	<b>2.964</b>	<b>1.120</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>(71)</b>	<b>4.019</b>	

Estos datos se complementan con los derechos de uso explicados en la nota 8 y que ascienden a 386 miles de euros.

En el año 2019 se iniciaron las obras de rehabilitación del Hotel Colón adquirido en el año 2017 y que durante el ejercicio 2019 han ascendido a 1.046 miles de euros. El presupuesto total de rehabilitación asciende a 2,2 millones de dólares y se espera su finalización para el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 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 han realizado tasaciones por expertos independientes (Valtecsa).

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2019 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros					
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	valoración 2019
Antiguo Hotel Europa	3.910	(400)	-	3.510	4.832	1.322
Oficinas General Vives	424	(63)	(33)	328	344	16
Otro inmovilizado material	1.250	(1.069)	-	181	181	-
<b>Total</b>	<b>5.584</b>	<b>(1.532)</b>	<b>(33)</b>	<b>4.019</b>	<b>5.357</b>	<b>1.338</b>

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2018 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros					
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	valoración 2018
Antiguo Hotel Europa	2.710	(249)	-	2.461	4.258	1.797
Oficinas General Vives	424	(57)	(8)	359	454	95
Otro inmovilizado material	1.300	(1.156)	-	144	144	-
<b>Total</b>	<b>4.434</b>	<b>(1.462)</b>	<b>(8)</b>	<b>2.964</b>	<b>4.856</b>	<b>1.892</b>

#### Elementos totalmente amortizados y en uso

En el ejercicio 2019 existen elementos totalmente amortizados por importe de 864 miles de euros. En el ejercicio 2018 existían elementos totalmente amortizados por importe de 862 miles de euros.

#### Arrendamientos financieros

En los ejercicios 2019 y 2018 no existe ningún arrendamiento financiero.

#### Gastos financieros capitalizados

En el ejercicio 2019 y en el ejercicio 2018 el Grupo no ha activado gastos financieros como inmovilizado material.

#### Otra información

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

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

#### NOTA 10. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El movimiento de los inmuebles de inversión a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmuebles de inversión (miles de euros). Ejercicio 2019					
	2018	Altas	Bajas	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	2019
<b>Coste</b>						
Construcciones	29.537		(154)	(69)	(1.651)	27.663
<b>Total Coste</b>	<b>29.537</b>	<b>0</b>	<b>(154)</b>	<b>(69)</b>	<b>(1.651)</b>	<b>27.663</b>

	Inmuebles de inversión (miles de euros). Ejercicio 2018						
	2017	Altas	Bajas	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	Reclas. de existencias y otros ajustes	2018
<b>Coste</b>							
Construcciones	30.068	128	(855)	(537)	733	--	29.537
<b>Total Coste</b>	<b>30.068</b>	<b>128</b>	<b>(855)</b>	<b>(537)</b>	<b>733</b>	<b>--</b>	<b>29.537</b>

En el año 2019 se ha producido la venta de una vivienda de Club Meridional. En el año 2018 se produjo la venta de dos viviendas de Club Meridional, así como una vivienda de la Torre Veiramar II.

Durante el ejercicio 2019, el valor razonable de los activos ha disminuido de manera global en 1.651 miles de euros (Notas 4.d y 3.g). En el ejercicio 2018, el valor razonable de los activos aumentó en 733 miles de euros.

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 variación de valor distinta de la que ha sido reflejada en el Estado de situación financiera consolidado adjunto

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha calculado en función de las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por los expertos independientes, Valtecsa siguiendo los métodos descritos en la Nota 4.d..

Inmuebles (miles de euros)	Valor tasación 2018	Valor tasación 2019	Altas de Inmovilizado	Bajas de Inmovilizado	Ajuste Valor	Diferencias de cambio
Villas de Tauro	3.084	2.900	-	-	(184)	-
Brüderstrasse	1.402	1.219	-	-	(183)	-
Edificio Iberia	14.746	14.370	-	-	(376)	-
Apartamentos Veiramar	7.829	7.253	-	-	(518)	(58)
Chalets y Apartamentos Club Meridional	2.477	1.921	-	(154)	(390)	(12)
<b>Subtotal</b>	<b>29.538</b>	<b>27.663</b>	-	<b>(154)</b>	<b>(1.651)</b>	<b>(70)</b>

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2019 derivado de las variaciones de valor razonable ha sido unas pérdidas por importe de (1.651) miles de euros netas del efecto impositivo.

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2018 derivado de las variaciones de valor razonable fue por importe de 733 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)	2019	2018
<b>Inmuebles</b>		
Edificios Alemania	61	74
Villas de Tauro	42	42
Edificio Iberia	972	971
Apartamentos Veiramar	178	161
Chalets y apartamentos Club Meridional	196	215
<b>Total ingresos</b>	<b>1.449</b>	<b>1.462</b>
Edificios Alemania	(47)	(81)
Villas de Tauro	(5)	(5)
Edificio Iberia	(175)	(213)
Apartamentos Veiramar	(250)	(251)
Chalets y apartamentos Club Meridional	(141)	(185)
<b>Total gastos</b>	<b>(618)</b>	<b>(735)</b>
<b>Total ingresos netos</b>	<b>831</b>	<b>727</b>

El detalle de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	
	2019	2018	2019	2018
Alemania	1.219	1.402	618	618
España	17.270	17.829	4.603	4.603
República Dominicana	7.253	7.829	5.117	5.117
Brasil	1.921	2.477	1.377	1.435
<b>Total</b>	<b>27.663</b>	<b>29.537</b>	<b>11.715</b>	<b>11.773</b>

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

Tipología	% sobre superficie	
	2019	2018
Viviendas	47,79%	47,42%
Oficinas	34,01%	33,75%
Turístico	18,20%	18,83%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Sobre los inmuebles de inversión del Grupo existen hipotecas cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2019 asciende a 6.361 miles de euros (7.282 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), según el siguiente detalle:

Sobre bienes situados en Berlín 519 miles de euros (549 miles de euros ejercicio anterior), 445 miles de euros sobre bienes situados en Santo Domingo (1.018 miles de euro en el año anterior) y sobre inmuebles ubicados en España 5.396 miles de euros (5.715 miles de euros del año anterior).

En el año 2018 se produjo la cancelación de la deuda pendiente que recaía sobre el Edificio Iberia en el momento de la compra del inmueble por importe de 4.704 miles de euros. Para hacer frente a dicho pago, se concedió otro préstamo hipotecario sobre el edificio por 6 millones de euros.

El desglose de las hipotecas, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

#### Ejercicio 2019

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2019	Hipotecas
Villas de Tauro	2.900	-
Brüderstrasse	1.219	519
Edificio Iberia	14.370	5.396
Apartamentos Veiramar	7.253	445
Chalets y Apartamentos Club Meridional	1.921	-
	<b>27.663</b>	<b>6.360</b>

#### Ejercicio 2018

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2018	Hipotecas
Villas de Tauro	3.084	-
Brüderstrasse	1.402	549
Edificio Iberia	14.745	5.715
Apartamentos Veiramar	7.829	1.018
Chalets y Apartamentos Club Meridional	2.477	-
	<b>29.537</b>	<b>7.282</b>

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 revisan 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 2019 y 2018 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	14.370	521	(492)
Brüderstrasse	1.219	70	(63)
<b>Total</b>	<b>15.589</b>	<b>591</b>	<b>(555)</b>

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	14.370	22	(22)
Brüderstrasse	1.219	8	(8)
<b>Total</b>	<b>15.589</b>	<b>30</b>	<b>(30)</b>

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	14.370	(740)	741
Brüderstrasse	1.219	(85)	85
<b>Total</b>	<b>15.589</b>	<b>(825)</b>	<b>826</b>

**NOTA 11. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR****11.1) Arrendamientos financieros (el Grupo como arrendatario)**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el grupo no tiene suscritos contratos de arrendamientos financieros.

**11.2) 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 10, y del subarrendamiento de un tercio de las oficinas de María de Molina, cuyo importe ha ascendido a 30 miles de euros (en el año 2018 los ingresos por subarrendamiento de las oficinas fueron de 76 miles de euros).

**NOTA 12. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

El detalle de los activos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en miles de euros es el siguiente:

	2019	2018
Fianzas entregadas y otros	220	285
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>285</b>

En este epígrafe se incluyen, principalmente, las fianzas y depósitos constituidos tanto por alquileres como por la obtención de suministros.

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

Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	220	285
	<b>220</b>	<b>285</b>

### **NOTA 13. EXISTENCIAS**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente, en miles de euros:

	2019	2018
Terrenos	25.609	35.832
Inmuebles en curso	18.859	18.266
Inmuebles terminados	14.394	17.599
Otros	292	78
<b>Total</b>	<b>59.153</b>	<b>71.775</b>

### **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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 por ubicación geográfica, así como los valores de tasación o estimaciones de valor obtenidos en los correspondientes test de deterioro realizados por el Grupo en dichas fechas, son los siguientes:

## 31.12.2019

(miles de euros)	2019				
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método valoración
<b>1.- TERRENOS</b>		<b>25.609</b>	<b>28.253</b>	<b>2.644</b>	
<b>RUMANIA</b>		<b>3.014</b>	<b>3.014</b>	-	
Servan Boda (Bucarest)		3.014	3.014	-	Residual
<b>ESPAÑA</b>		<b>18.831</b>	<b>20.336</b>	<b>1.505</b>	
Parcelas Balito residenciales MC		436	436	-	Residual
Parcelas Balito comerciales MC		429	429	-	Residual
Parcelas Balito Residenciales MTB		3.456	4.012	556	Residual
Parcelas Balito Hoteleras MTB		1.610	1.610	-	Residual
Suerte de la cruz (Mogán)		105	105	-	Comparables
San Agustin (Maspalomas)		6.011	6.011	-	Residual
Majorera (Fuerteventura)		1.010	1.010	-	Comparables
El Molar (Madrid)		1.012	1.012	-	Residual
Villalba		1.008	1.451	443	Residual
Quintana		2.265	2.535	270	Residual
Cartuja		1.489	1.725	236	Residual
<b>BRASIL</b>		<b>335</b>	<b>1.474</b>	<b>1.139</b>	
Terreno Club Meridional 2		159	1.042	883	Comparables
Brisa		176	432	256	Comparables
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>		<b>1.871</b>	<b>1.871</b>	-	
Porchella		1.871	1.871	-	Residual
<b>MARRUECOS</b>		<b>1.558</b>	<b>1.558</b>	-	
Terreno Tánger		1.558	1.558	-	Residual
<b>2.- INMUEBLES TERMINADOS</b>		<b>14.394</b>	<b>15.467</b>	<b>1.073</b>	
<b>ESPAÑA</b>		<b>674</b>	<b>704</b>	<b>34</b>	
Siete Palmas (Las Palmas)		155	155	-	Comparables
Locales Caideros (Mogán)		13	13	-	Comparables
Secretario Artilles (Las Palmas)		300	334	34	Comparables
Eurocan		195	195	-	Comparables
Elite		7	7	-	Comparables
<b>CHILE</b>		<b>695</b>	<b>1.081</b>	<b>386</b>	
Astra		695	1.081	386	Comparables
<b>FRANCIA</b>		<b>5.106</b>	<b>5.110</b>	<b>4</b>	
Chiberta 3		1.553	1.553	-	Comparables
Hendaya		256	256	-	Comparables
Port Vieux		3.297	3.301	4	Comparables
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>		<b>2.096</b>	<b>2.596</b>	<b>500</b>	
Veiramar		2.096	2.596	500	Comparables
<b>BRASIL</b>		<b>5.827</b>	<b>5.976</b>	<b>149</b>	
Club Meridional		5.342	5.491	149	Comparables
Edificio Ares		485	485	-	Comparables
<b>3.- INMUEBLES EN CURSO</b>		<b>18.859</b>	<b>24.989</b>	<b>6.131</b>	
<b>ESPAÑA</b>		<b>6.573</b>	<b>9.591</b>	<b>3.018</b>	
Residencial Hontanares		1.714	2.510	796	Comparables
María Lombillo (Madrid)		1.730	2.055	325	Residual
Cardenal Herrera Oria		3.129	5.026	1.897	Comparables
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>		<b>12.286</b>	<b>15.398</b>	<b>3.113</b>	
Veiramar III		12.286	15.398	3.113	Residual
<b>4.- ANTICIPOS</b>		<b>292</b>	<b>292</b>	-	
Otros		292	292	-	
<b>TOTAL</b>		<b>59.153</b>	<b>69.001</b>	<b>9.848</b>	

## 31.12.2018

(miles de euros)	2018				
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método de valoración
<b>1.- TERRENOS</b>		<b>35.832</b>	<b>42.714</b>	<b>6.882</b>	
<b>RUMANIA</b>		<b>4.871</b>	<b>4.871</b>	-	
Servan Boda (Bucarest)		4.871	4.871	-	Residual
<b>ESPAÑA</b>		<b>24.812</b>	<b>30.220</b>	<b>5.408</b>	
El Mirador de Cardenal Herrera Oria		2.617	3.421	804	Residual
Residencial Pintor Sorolla		998	1.274	276	Residual
Residencial Quintana		2.226	2.430	204	Residual
Terreno Cartuja		1.300	1.627	327	Residual
Parcelas Balito residenciales MC		809	809	-	Residual
Parcelas Balito comerciales MC		483	1.238	755	Residual
Parcelas Balito Residenciales MTB		3.786	5.845	2.059	Residual
Parcelas Balito Comerciales MTB		2.598	2.591	(7)	Residual
Suerte de la cruz (Mogán)		212	212	-	Comparables
San Agustín (Maspalomas)		6.683	6.790	107	Residual
Majorera (Fuerteventura)		1.084	1.967	883	Comparables
El Molar (Madrid)		2.016	2.016	-	Residual
<b>BRASIL</b>		<b>158</b>	<b>886</b>	<b>728</b>	
Terreno Tamandare		158	886	728	Comparables
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>		<b>2.020</b>	<b>2.766</b>	<b>746</b>	
Porchella		2.020	2.766	746	Residual
<b>MARRUECOS</b>		<b>3.971</b>	<b>3.971</b>	-	
Terreno Tánger		3.971	3.971	-	Residual
<b>2.- INMUEBLES TERMINADOS</b>		<b>17.598</b>	<b>20.276</b>	<b>2.677</b>	
<b>ESPAÑA</b>		<b>2.616</b>	<b>2.828</b>	<b>212</b>	
Siete Palmas (Las Palmas)		169	166	(3)	Comparables
Elite (San Fernando)		1.601	1.601	-	-
Caideros (mogán)		177	194	17	Comparables
Secretario Artilles (Las Palmas)		299	308	9	Comparables
Eurocan		370	559	189	Comparables
<b>CHILE</b>		<b>1.529</b>	<b>2.427</b>	<b>898</b>	
Astra		1.529	2.427	898	Comparables
<b>FRANCIA</b>		<b>8.923</b>	<b>9.314</b>	<b>390</b>	
Chiberta 1 y 2		2.148	2.164	16	Comparables
Chiberta 3		2.215	2.215	-	Comparables
Hendaya		623	623	-	Comparables
Port Vieux		3.937	4.312	375	Comparables
<b>BRASIL</b>		<b>2.373</b>	<b>2.897</b>	<b>524</b>	
Club Meridional		2.206	2.665	459	Comparables
Promoción España		167	232	65	Comparables
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>		<b>2.157</b>	<b>2.810</b>	<b>653</b>	
Veiramar I		1.010	1.403	393	Comparables
Veiramar II		1.147	1.407	260	Comparables
<b>3.- INMUEBLES EN CURSO</b>		<b>18.266</b>	<b>21.712</b>	<b>3.446</b>	
<b>ESPAÑA</b>		<b>2.051</b>	<b>2.790</b>	<b>739</b>	
Residencial Hontanares		1.108	1.556	448	-
María Lombillo (Madrid)		943	1.234	291	Residual
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>		<b>15.803</b>	<b>18.514</b>	<b>2.711</b>	
Veiramar III		12.650	14.694	2.044	Residual
Club Meridional		3.153	3.820	667	Comparables
<b>BRASIL</b>		<b>412</b>	<b>408</b>	<b>(4)</b>	
Promoción Ares		412	408	(4)	Comparables
<b>4.- ANTICIPOS</b>		<b>78</b>	<b>78</b>	-	
Otros		78	78	-	
<b>TOTAL</b>		<b>71.774</b>	<b>84.780</b>	<b>13.005</b>	

Las existencias registradas como anticipos, para los ejercicios 2019 y 2018 (292 miles de euros y 78 miles de euros respectivamente) se corresponden con stocks de aprovisionamientos de la actividad hotelera de la sociedad Antiguo Hotel Europa y de la sociedad constructora.

Tanto para el año 2019 como en 2018, las valoraciones han sido realizadas por Valtecsa. Dichas tasaciones se realizaron con fecha 31 de diciembre de 2019.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha registrado unas pérdidas de 10.204 miles de euros, como consecuencia de los deterioros contabilizados sobre las existencias. En el año 2018 se registraron reversiones de deterioros por importe de 284 miles de euros (Ver notas 3g, 4g y 25).

El detalle sobre la aplicación de deterioros y reversiones de existencias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, es el siguiente:

**31.12.2019**

<b>Dotación deterioros 2019</b>	
Parcelas Balito residenciales MC	(368)
Parcelas Residenciales MTB	(473)
Parcelas Hoteleras MTB	(981)
Parcelas Hoteleras MC	(54)
Secretario Artilles	1
Suerte de la Cruz	(107)
El Molar	(1.054)
Siete Palmas	5
Residencial Elite	363
Locales Caideros	1
San Agustín	(672)
Eurocan	(175)
Finca Agrícola	(74)
Serban Voda	(1.771)
Hendaya	56
Port Vieux	(734)
Chiberta 3	(662)
Terreno Tanger	(2.490)
Club Meridional	(921)
Terreno Porchella	(94)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(10.204)</b>

**31.12.2018**

<b>Dotación deterioros 2018</b>	
Parcelas Balito residenciales MC	89
Parcelas Residenciales MTB	8
Parcelas Hoteleras MTB	15
Secretario Artilles	77
Suerte de la Cruz	26
El Molar	60
Hellín	639
Siete Palmas	3
Residencial Élite	(363)
Locales Caideros	(28)
Serban Voda	(179)
Hendaya	15
Port Vieux	(18)
Chiberta 3	(46)
Terreno Tánger	(13)
<b>Total Deterioros</b>	<b>285</b>

Durante el ejercicio 2019, se han dado de baja de existencias tanto por ventas, por pérdidas total de la inversión, por salidas de perímetro o por traspasos entre Inmuebles de inversión y existencias, un total de 9.111 miles de euros (9.962 miles de euros en el ejercicio anterior) (ver nota 25.2 de Variación de Existencias).

El detalle de las bajas de existencias para los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente, es el siguiente:

**31.12.2019**

<b>Área de Promoción</b>	<b>(6.348)</b>
Residencial Elite	(1.957)
Siete Palmas	(19)
Vivienda Caideros	(165)
Chiberta 1 y 2	(2.149)
Hendaya	(423)
Club Meridional	(615)
Edificio España	(169)
Astra	(851)
<b>Área de Construcción</b>	<b>(2.763)</b>
<b>Total Coste</b>	<b>(9.111)</b>

**31.12.2018**

<b>Área Promoción</b>	<b>Coste (miles de euros)</b>
Siete Palmas	(21)
Hellín	(1.176)
Hendaya	(615)
Club Meridional	(1.087)
Promoción España	(27)
Astra	(889)
Otros	(147)
<b>Total Coste</b>	<b>(3.962)</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen activos en garantía de diversos préstamos hipotecarios y promotores, vinculados a promociones en curso, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a 2.021 miles de euros y 2.623 miles de euros respectivamente. Dicho detalle es el siguiente:

<b>Prestamos asociados existencias (miles de euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Área Promoción</b>		
Residencial Élite	-	2.623
Monsalves	511	-
María Lombillo	710	-
Residencial Quintana	800	-
<b>Total</b>	<b>2.021</b>	<b>2.623</b>

En el año 2019 se ha cancelado el préstamo asociado a las viviendas de Residencial Élite por importe de 2,6 millones de euros mediante dación en pago de las unidades objeto de garantía. La enajenación de estas viviendas ha supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero por importe de 1.027 miles de euros (nota 25.10).

En el año 2018 se canceló el préstamo con la entidad financiera Credit Agricole asociado a la promoción de Port Vieux por importe de 2,4 millones de euros.

**Período de realización de existencias**

A continuación, se detalla una estimación, a 31 de diciembre de 2019, sobre el periodo de realización de las existencias:

(miles de euros) Elemento	2019		
	Coste neto	1 año	Más de 1 año
<b>1.- TERRENOS</b>	<b>25.609</b>	-	<b>25.609</b>
<b>RUMANIA</b>	<b>3.014</b>	-	<b>3.014</b>
Servan Boda (Bucarest)	3.014		3.014
<b>ESPAÑA</b>	<b>18.831</b>	-	<b>18.831</b>
Parcelas Balito residenciales MC	436		436
Parcelas Balito comerciales MC	429		429
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.456		3.456
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.610		1.610
Suerte de la cruz (Mogán)	105		105
San Agustin (Maspalomas)	6.011		6.011
Majorera (Fuerteventura)	1.010		1.010
El Molar (Madrid)	1.012		1.012
Villalba	1.008		1.008
Quintana	2.265		2.265
Cartuja	1.489		1.489
<b>BRASIL</b>	<b>335</b>	-	<b>335</b>
Terreno Club Meridional 2	159		159
Brisa	176		176
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>	<b>1.871</b>	-	<b>1.871</b>
Porchella	1.871		1.871
<b>MARRUECOS</b>	<b>1.558</b>	-	<b>1.558</b>
Terreno Tánger	1.558		1.558
<b>2.- INMUEBLES TERMINADOS</b>	<b>13.814</b>	<b>6.479</b>	<b>7.915</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>670</b>	<b>50</b>	<b>620</b>
Siete Palmas (Las Palmas)	155	50	105
Locales Caideros (Mogán)	13		13
Secretario Artiles (Las Palmas)	300		300
Eurocan	195		195
Elite	7		7
<b>CHILE</b>	<b>695</b>	<b>695</b>	<b>0</b>
Astra	695	695	0
<b>FRANCIA</b>	<b>5.106</b>	<b>3.578</b>	<b>1.528</b>
Chiberta 3	1.553	1.553	0
Hendaya	256	256	0
Port Vieux	3.297	1.769	1.528
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>	<b>2.096</b>	<b>204</b>	<b>1.892</b>
Veiramar	2.096	204	1.892
<b>BRASIL</b>	<b>5.827</b>	<b>1.952</b>	<b>3.875</b>
Club Meridional	5.342	1.467	3.875
Edificio Ares	485	485	0
<b>3.- INMUEBLES EN CURSO</b>	<b>18.859</b>	<b>1.730</b>	<b>17.129</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>6.573</b>	<b>1.730</b>	<b>4.843</b>
Residencial Hontanares	1.714		1.714
María Lombillo (Madrid)	1.730	1.730	0
Cardenal Herrera Oria	3.129		3.129
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>	<b>12.286</b>	-	<b>12.286</b>
Veiramar III	12.286		12.286
<b>4.- ANTICIPOS</b>	<b>291</b>	-	<b>291</b>
Otros	291		291
<b>TOTAL</b>	<b>59.153</b>	<b>8.209</b>	<b>50.944</b>

A continuación, se detalla una estimación, 31 de diciembre de 2018 sobre el periodo de realización de las existencias:

(miles de euros) Elemento	2018		
	Coste neto	1 año	Más de 1 año
<b>1.- TERRENOS</b>	<b>35.832</b>	-	<b>35.832</b>
<b>RUMANIA</b>	<b>4.871</b>	-	<b>4.871</b>
Servan Boda (Bucarest)	4.871		4.871
<b>ESPAÑA</b>	<b>24.812</b>	-	<b>24.812</b>
El Mirador de Cardenal Herrera Oria	2.617		2.617
Residencial Pintor Sorolla	998		998
Residencial Quintana	2.226		2.226
Terreno Cartuja	1.300		1.300
Parcelas Balito residenciales MC	809		809
Parcelas Balito comerciales MC	483		483
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.786		3.786
Parcelas Balito Comerciales MTB	2.598		2.598
Suerte de la cruz (Mogán)	212		212
San Agustin (Maspalomas)	6.683		6.683
Majorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	2.016		2.016
<b>BRASIL</b>	<b>158</b>	-	<b>158</b>
Terreno Tamandare	158		158
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>	<b>2.020</b>	-	<b>2.020</b>
Porchella	2.020		2.020
<b>MARRUECOS</b>	<b>3.971</b>	-	<b>3.971</b>
Terreno Tánger	3.971		3.971
<b>2.- INMUEBLES TERMINADOS</b>	<b>17.598</b>	<b>6.976</b>	<b>10.622</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>2.616</b>	<b>1.827</b>	<b>789</b>
Siete Palmas (Las Palmas)	169	49	120
Elite (San Fernando)	1.601	1.601	-
Caideros (mogán)	177	177	-
Secretario Artilles (Las Palmas)	299		299
Eurocan	370		370
<b>CHILE</b>	<b>1.529</b>	<b>1.529</b>	-
Astra	1.529	1.529	-
<b>FRANCIA</b>	<b>8.923</b>	<b>2.772</b>	<b>6.151</b>
Chiberta 1 y 2	2.148	2.148	
Chiberta 3	2.215		2.215
Hendaya	623	624	(1)
Port Vieux	3.937		3.937
<b>BRASIL</b>	<b>2.373</b>	<b>848</b>	<b>1.525</b>
Club Meridional	2.206	681	1.525
Promoción España	167	167	
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>	<b>2.157</b>	<b>210</b>	<b>1.947</b>
Veiramar I	1.010		1.010
Veiramar II	1.147	210	937
<b>3.- INMUEBLES EN CURSO</b>	<b>18.266</b>	<b>2.265</b>	<b>16.001</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>2.051</b>	<b>1.108</b>	<b>943</b>
Residencial Hontanares	1.108	1.108	-
María Lombillo (Madrid)	943		943
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>	<b>15.803</b>	<b>745</b>	<b>15.058</b>
Veiramar III	12.650		12.650
Club Meridional	3.153	745	2.408
<b>BRASIL</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	
Promoción Ares	412	412	
<b>4.- ANTICIPOS</b>	<b>78</b>	-	<b>78</b>
Otros	78		78
<b>TOTAL</b>	<b>71.774</b>	<b>9.241</b>	<b>62.533</b>

**NOTA 14. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 en miles de euros es la siguiente:

	2019	2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.416	1.687
Deudores varios	127	649
Anticipos al personal	14	10
Activos por impuesto corriente (nota 23)	-	94
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 23)	826	1.220
<b>Deterioros</b>	<b>(180)</b>	<b>(180)</b>
Clientes	(180)	(180)
Deudores varios	-	-
<b>Total</b>	<b>2.203</b>	<b>3.480</b>

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

Deudores varios	2019	2018
Anticipos a proveedores	127	39
Garantías recuperadas	-	610
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>649</b>

En los ejercicios 2019 y 2018 los saldos deudores se corresponden con anticipos realizados a proveedores previos a la prestación de servicios y a saldos pendientes de cobro por resoluciones judiciales.

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 15. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES****Inversiones financieras a corto plazo**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente, en miles de euros:

	2019	2018
Activos de renta variable	58	3
Fianzas y depósitos	-	10
Otros créditos	469	450
Créditos con empresas del Grupo	155	282
<b>Total</b>	<b>682</b>	<b>745</b>

- (1) Las operaciones realizadas en cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde con las coberturas en el capital a las que obligan las cooperativas de crédito en el momento de financiar alguna operación.
- (2) La partida más importante reconocida en el año 2019 y 2018, se corresponde con el anticipo realizado a Inversiones Malleo, S.L. por importe de 400 miles de euros. Dicho anticipo se realiza con cargo al precio pactado en el preacuerdo que se ha llegado con la anterior sociedad para la adquisición de 19.000 metros cuadrados de suelo residencial en las Palmas de Gran Canarias. Si el mismo no se llevara a cabo dicha cantidad sería devuelta.

El detalle de la valoración de la cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Títulos	2019		2018	
	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)
<b>Fondos de Inversión</b>	<b>4.790</b>	<b>58</b>	<b>16</b>	<b>3</b>
TREA MANAGEMENT SGIIC, S.A	4.775	56		
EDM Spanish Equity	15	2	16	3
<b>TOTAL</b>	<b>4.790</b>	<b>58</b>	<b>16</b>	<b>3</b>

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Activos a valor razonable mantenidos para negociar	58	3	-	-	-	-	58	3
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	624	742	-	-	624	742
Efectivo	-	-	-	-	2.990	6.471	2.990	6.471
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>624</b>	<b>742</b>	<b>2.990</b>	<b>6.471</b>	<b>3.672</b>	<b>7.216</b>

#### **NOTA 16. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente, en miles de euros:

	2019	2018
<b>Periodificaciones</b>		
Gastos anticipados	294	258
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>258</b>

En la partida de gastos anticipados se encuentran incluidos principalmente 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 397.100 euros y que se periodifican a lo largo de la vida del préstamo.

#### **NOTA 17. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS**

El detalle de dichos activos, en miles de euros, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, es como sigue:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes	
	Efectivo	
	2019	2018
Caja y Bancos	2.990	6.473
<b>Total</b>	<b>2.990</b>	<b>6.473</b>

Dentro del saldo de tesorería no existen 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:

	2019	2018
<b>Amortización</b>	<b>251</b>	
<b>Periodificaciones</b>	<b>(1)</b>	<b>122</b>
Otras	(1)	122
<b>Deterioros</b>	<b>10.779</b>	<b>(277)</b>
Inmovilizado	25	0
Existencias	10.204	(285)
Otros	(28)	8
<b>Provisiones</b>	<b>7</b>	<b>(161)</b>
<b>Resultados por venta de cartera valores</b>	<b>-</b>	<b>151</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>(1.120)</b>	<b>(162)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>743</b>	<b>913</b>
<b>Variación valor inmuebles de inversión</b>	<b>1.651</b>	<b>(733)</b>
<b>Variación cartera valores</b>	<b>-</b>	<b>62</b>
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>363</b>	<b>1.155</b>
<b>Resultado por venta activos fijos</b>	<b>154</b>	<b>(1.649)</b>
<b>Resultado ventas existencias</b>	<b>6.348</b>	<b>(130)</b>
<b>Resultado ventas existencias</b>	<b>2.763</b>	<b>(33)</b>
<b>Impuestos diferidos</b>	<b>-</b>	<b>(650)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21.357</b>	<b>(1.392)</b>

## **NOTA 18. PATRIMONIO NETO**

### **18.1) Capital Social**

A 31 de diciembre de 2019 el Capital Social de la sociedad está representada por 32.000.000 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 2019 se amplió el Capital Social con la emisión de 80.000 acciones nuevas respecto de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2019. La emisión fue de un 1 euro (1€) de valor nominal unitario, emitidas con una prima de emisión de un euro (1€) por acción, es decir, un total de dos euros por acción (2€). El 22 de octubre de 2019 se aprobó el expediente de admisión a cotización de dichas acciones y el 24 de octubre de 2019 se admitieron a cotización.

En el año 2018 se amplió el Capital Social con la emisión de 469.899 acciones nuevas respecto de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018. La emisión fue de un 1 euro (1€) de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de dos euros cincuenta céntimos (2,5€) por acción, es decir, un total de tres euros y cincuenta céntimos de euro por acción (3,5€).

Desde el 2 de octubre de 2019, todas las acciones cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia.

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

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

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta es titular de 26.120.618 acciones, representativas del 81,63 % del capital según el siguiente detalle:

Sociedad	Nº acciones	% s/ total
METAMBIENTE, S.A.	18.651.408	58,29%
LUXCATERA	3.265.000	10,20%
INVERSIONES TEMARAN CAPITAL, S.A.	2.068.949	6,47%
GESTION DE NEGOCIOS ARGOS, S.A. (1)	1.138.846	3,56%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L. (2)	630.000	1,97%
METAEXPANSION DOS, S.A.	259.268	0,81%
METAINVERSION, S.A.	107.147	0,33%
	<b>26.120.618</b>	<b>81,63%</b>

(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 10,02%.

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 1,97%.

Por tanto, del 81,62% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 11,99% 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.		19.017.823	19.017.823	59,43%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	1.138.846	2.068.949	3.207.795	10,03%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.265.000		3.265.000	10,20%
	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	630.000		630.000	1,97%
<b>TOTAL, GENERAL</b>		<b>5.033.846</b>	<b>21.086.772</b>	<b>26.120.618</b>	<b>81,62%</b>

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de las 19.017.823 acciones, representativas del 59,43% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total, derechos de voto	% de control
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	18.651.408		18.651.408	58,29%
Meta inversión, S.A.	Meta inversión, S.A.	107.147		107.147	0,33%
Meta inversión, S.A.	Metaexpansion Dos, S.A.	259.268		259.268	0,81%
<b>TOTAL, GENERAL</b>		<b>19.017.823</b>	<b>0</b>	<b>19.017.823</b>	<b>59,43%</b>

3.- LUXCATERA., que de forma directa Es titular de 3.265.000 acciones, representativas del 10,20% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 3.207.795 acciones, representativas del 10,02% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Gestión de Negocios Argos, S.A.	1.138.846	3,56%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.068.949	6,47%
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3.207.795</b>	<b>10,03%</b>

**18.2) Prima de Emisión**

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

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 84.025.373,30 euros y 83.945.373,30 euros, respectivamente.

**18.3) 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 tal fin. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante tiene dotada la reserva legal por importe de 4.053.705,85 euros (mismo importe en el ejercicio 2018), la cual no está dotada en su totalidad.

**18.4) Reserva de Inversión en Canarias**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no tiene dotaciones a la reserva de inversión en Canarias.

**Reservas Voluntarias**

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo dispone de reservas de libre disposición por importe de 22.236 miles de euros (16.900 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Durante el ejercicio 2019, la Sociedad matriz ha procedido a realizar un cargo a reservas por importe de 9.896 euros, correspondientes a los gastos derivados de la ampliación de capital.

**18.5) Reservas en Sociedades Consolidadas**

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

Sociedad	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2019	2018
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	(6.668)	(7.052)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	29	(27)
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	427	700
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	94	(143)
PATRIMONIAL BALITO	3.326	1.742
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	(2)	(2)
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	(1)	(1)
MONTEILLUNUM, S.A.	(1.134)	(1.238)
VALDIVIA OBRAS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.	(58)	0
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	(1)	0
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	(1)	0
MONTEBALITO GERMAN FUND	(45)	(78)
TALIA 1 DEVELOPMENT	(5.397)	(5.392)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(2.357)	(2.069)
VEIRAMAR, S.A	(2.819)	(2.217)
INVERSIONES VEIRAMAR, S.A.	(3)	(2)
ONOSOLAR, SARL	156	157
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	3.069	3.262

CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT	(59)	(58)
INVERLUXO	(1.172)	(846)
CLUB MERIDIONAL DOIS	(18)	(17)
INVERCASA	(33)	8
MONTEBALITO BRASIL	(4.382)	(3.315)
SARL MERIDIONAL PYRENEES	(1.393)	(964)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(1.663)	(1.645)
INMOBILIARIA ASTRA	2.458	1.871
ANTIGUO HOTEL EUROPA	(187)	(72)
<b>Total</b>	<b>(17.835)</b>	<b>(17.399)</b>

### **18.6) Limitaciones a la distribución de dividendos**

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

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

### **18.7) Acciones propias en cartera**

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Valor	Euros							
	Saldo 2018		Entradas		Salidas		Saldo 2019	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)						
Montebalito	400.000	790	450.000	758			850.000	1.548

En el año 2019 se han adquirido 450.000 acciones propias con motivo del contrato que suscribieron Montebalito, S.A. e Inversiones Malleo, S.L el día 27 de noviembre de 2018, mediante el cual acordaron desarrollar conjuntamente una promoción inmobiliaria sobre determinados solares en la isla de Gran Canaria. Dicho desarrollo conjunto se realizaría a través de la adquisición por Montebalito, S.A. de una participación mayoritaria en una sociedad de nueva constitución, en la que Inversiones Malleo, S.L. debería aportar, previamente, los solares objeto de promoción.

El coste medio de la adquisición ha sido de 1,68 euros acción.

Valor	Euros							
	Saldo 2017		Entradas		Salidas		Saldo 2018	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)						
Montebalito	0	0	424.289	839	(24.289)	(49)	400.000	790

En el año 2018 se adquirieron 424.289 acciones propias y se vendieron 24.289 acciones 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 definitivo del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. La mencionada venta de acciones propias a dicho acreedor se ha realizado por un importe de 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 1,98 euros acción.

**18.8) Ajustes por cambio de valor**

El detalle de los ajustes por cambio de valor al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en miles de euros es el siguiente:

Ajustes cambio de valor	2019	2018
Diferencias de conversión	899	1.104
	<b>899</b>	<b>1.104</b>

Las diferencias de conversión se corresponden con el efecto de los tipos de cambio sobre 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 19. PROVISIONES NO CORRIENTES**

El detalle y movimiento en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2019 y 2018, en miles de euros, es el siguiente:

	2017	Dotaciones	Anulaciones	2018	Dotaciones	Anulaciones	2019
Provisión para impuestos	46	--	(45)	1	-	(1)	-
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)								
		Tipo de interés	Vencimiento	2019			2018			
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo	
<b>Financiación Patrimonio</b>				<b>6.361</b>	<b>808</b>	<b>5.552</b>	<b>7.282</b>	<b>1.371</b>	<b>5.911</b>	
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	521	28	491	549	29	520	
LOPEZ DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2019 (prorrogable)	445	445	-	1.018	1.018	-	
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.395	335	5.062	5.715	324	5.391	
<b>Financiación Promoción</b>				<b>2.022</b>	<b>43</b>	<b>1.979</b>	-	-	-	
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	511	39	472	-	-	-	
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	801	4	797	-	-	-	
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	710	-	710	-	-	-	
<b>Financiación otras actividades</b>				<b>1.579</b>	<b>1.580</b>	-	<b>752</b>	<b>752</b>	-	
LOPEZ DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2018 (prorrogable)	1.487	1.488	-	752	752	-	
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	14	14	-	-	-	-	
SABADELL	Línea de crédito	2,20%	02/08/2020 (anual prorrogable)	78	78	-	-	-	-	
<b>Total</b>				<b>9.962</b>	<b>2.431</b>	<b>7.531</b>	<b>8.034</b>	<b>2.123</b>	<b>5.911</b>	

Las operaciones de financiación más importantes acometidas en el año 2019 se corresponden con la financiación de tres de las promociones del Grupo que se encuentran en fase de desarrollo y a la financiación obtenida para la rehabilitación del Hotel Colón. El detalle se desglosa a continuación:

ENTIDAD	PROMOCIÓN	LIMITE (miles de euros)
CAJAMAR	APARTAMENTOS TURISTICOS MOSALVES (SEVILLA)	600
TARGO BANK	PROMOCION MARIA LOMBILLO (MADRID)	1.840
KUTXABANK	FINANCIACION SUELO QUINTANA (MADRID)	2.000
LOPEZ DE HARO	FINANCIACIÓN REHABILITACION HOTEL COLON (SANTO SOMINGO)	1.962
<b>TOTAL</b>		<b>6.402</b>

Las operaciones de financiación más importantes acometidas en el año 2018 se correspondieron, por un lado, con la cancelación del préstamo hipotecario asociado al Edificio Iberia por importe de 4.704 miles de euros, con vencimiento a corto plazo, mediante la formalización de un nuevo préstamo, con la entidad financiera Liberbank, de 6.000 miles de euros a 15 años; y por otro lado con la cancelación del préstamo de la entidad financiera Credit Agricole por importe de 2,4 millones de euros.

Por otro lado, en el ejercicio 2018 el Grupo formalizó y se subrogó en préstamos por valor de 5.766 miles de euros. La operación más importante se corresponde con la subrogación en el préstamo con garantía hipotecaria del Edificio Iberia por importe de 4.704 miles de euros. Además, el Grupo formalizó una línea de crédito con límite de 2,2 millones de dólares con garantía hipotecaria del hotel Antiguo Hotel Europa y que, a 31 de diciembre de 2018 se encontraba dispuesta en 194 miles de euros.

A 31 de diciembre de los ejercicios 2019 y 2018 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 2019 se han realizado pagos por amortización y devolución de préstamos por importe de 5.976 miles de euros (7.376 miles de euros en 2018).

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
<b>Financiación Patrimonio</b>		<b>809</b>	<b>374</b>	<b>383</b>	<b>394</b>	<b>404</b>	<b>3.996</b>	<b>6.361</b>
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	29	29	29	29	29	376	521
LOPEZ DE HARO	Línea de crédito	445	-	-	-	-	-	445
LIBERBANK	Hipotecario	335	345	355	365	375	3.620	5.395
<b>Financiación Promoción</b>		<b>43</b>	<b>20</b>	<b>1.527</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>392</b>	<b>2.022</b>
CAJAMAR	Préstamo promotor	39	20	20	20	20	392	511
KUTXABANK	Préstamo promotor	4	-	797	-	-	-	801
TARGO BANK	Préstamo promotor	-	-	710	-	-	-	710
<b>Financiación otras actividades</b>		<b>1.579</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.579</b>
LOPEZ DE HARO	Línea de crédito	1.487	-	-	-	-	-	1.487
CAJAMAR	Línea de crédito	14	-	-	-	-	-	14
SABADELL	Línea de crédito	78	-	-	-	-	-	78
<b>Total</b>		<b>2.431</b>	<b>393</b>	<b>1.910</b>	<b>413</b>	<b>423</b>	<b>4.392</b>	<b>9.962</b>

(1) Los saldos con vencimiento hasta un año están clasificados en el Estado de Situación 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 (años)						
		1(1)	2	3	4	5	Más de 5	Total
<b>Financiación Patrimonio</b>		<b>1.371</b>	<b>370</b>	<b>380</b>	<b>390</b>	<b>400</b>	<b>4.371</b>	<b>7.282</b>
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	29	29	29	29	29	404	549
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.018	-	-	-	-	-	1.018
LIBERBANK	Hipotecario	324	341	351	361	371	3.967	5.715
<b>Financiación otras actividades</b>		<b>752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752</b>
LOPE DE HARO	Línea de crédito	752	-	-	-	-	-	752
<b>Total</b>		<b>2.123</b>	<b>370</b>	<b>380</b>	<b>390</b>	<b>400</b>	<b>4.371</b>	<b>8.034</b>

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

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

Clases	Créditos derivados y otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	9.962	8.034
<b>Total</b>	<b>9.962</b>	<b>8.034</b>

Se clasifican 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.

El Estado de Situación Financiera Consolidado presenta clasificadas, en el pasivo corriente, las deudas con vencimiento superior a un año en los casos que existían cuotas impagadas y existía riesgo de que la entidad financiera pudiera dar por vencido el préstamo y aquellos préstamos cuyo periodo de realización de los activos que lo garantizaban fuera inferior al año.

#### **NOTA 21. OTROS PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	2019	2018
<b>Otros pasivos financieros a l/p</b>		
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.1)	3.500	4.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos	226	-
Fianzas recibidas l/p y otros	107	108
<b>Subtotal</b>	<b>3.833</b>	<b>4.108</b>
<b>Otros pasivos financieros a c/p</b>		
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.1)	2.000	6.644
Pasivos sobre arrendamientos operativos	161	-
Fianzas recibidas l/p y otros	125	32
<b>Subtotal</b>	<b>2.286</b>	<b>6.676</b>
<b>Total</b>	<b>6.119</b>	<b>10.784</b>

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

Clases	Créditos, derivados y otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a pagar	6.119	10.784
<b>Total</b>	<b>6.119</b>	<b>10.784</b>

Adicionalmente, en los epígrafes “otros pasivos financieros a largo plazo” y “otros pasivos financieros a corto plazo” del estado de situación financiera consolidado incluye 1.171 miles de euros y 20 miles de euros, respectivamente, correspondientes a saldos con empresas vinculadas, que no forman del grupo consolidado (ver nota 27.2)

#### **21.1) Préstamos empresas no financieras y otros aplazamientos**

El detalle de los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2019, 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 septiembre 2020	1.500	1.500	
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoraticia	4,50%	20 de septiembre 2022	4.000	500	3.500
<b>Total</b>				<b>5.500</b>	<b>2.000</b>	<b>3.500</b>

El detalle de los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2018, 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	4.005	4.005	0
Préstamo externo	Préstamo con garantía hipotecaria		Vencido	2.635	2.635	0
<b>Total</b>				<b>10.644</b>	<b>6.644</b>	<b>4.000</b>

Con fecha 22 de diciembre de 2016 se formalizó un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA. Dicho préstamo tenía 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. En el mes de abril de 2019, se acordó con el acreedor la refinanciación de dicho préstamo pasando de amortizar 1 millón de euros trimestrales a 500 miles de euros trimestrales y, aplazando su vencimiento hasta el 22 de septiembre de 2020.

Con fecha 20 de junio de 2017 se formalizó un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA. Dicho préstamo tenía 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 mes de abril de 2019, se acordó con el acreedor la refinanciación de dicho préstamo pasando de amortizar 1 millón de euros trimestrales a 500 miles de euros trimestrales y, aplazando su vencimiento hasta el 20 de septiembre de 2022.

En el año 2018 se procedió a la reclasificación de la deuda con Pirineos Investment de deudas con entidades financieras (deuda adquirida a Caixabank) a “otros pasivos financieros” que ascendía a 2.635 miles de euros. Dicha deuda ha sido cancelada mediante la entrega de las viviendas que servía como garantía (Nota 13).

En el ejercicio 2019 el detalle por vencimientos dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados es el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						
		1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Préstamo externo	IMESA	1.500	-	-	-	-	-	1.500
Préstamo externo	IMESA	500	2.000	1.500	-	-	-	4.000
		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.500</b>	-	-	-	<b>5.500</b>

En el ejercicio 2018 el detalle por vencimientos dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados es el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						
		1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Préstamo externo	IMESA	4.004	-	-	-	-	-	4.004
Préstamo externo	IMESA	-	4.005	-	-	-	-	4.005
Préstamo externo	Pirineos Investment	2.635	-	-	-	-	-	2.635
		<b>6.639</b>	<b>4.005</b>	-	-	-	-	<b>10.644</b>

Como se ha comentado con anterioridad, la deuda con la sociedad Pirineos Investment se ha satisfecho en su totalidad mediante la entrega de los activos inmobiliarios que servían como garantía.

## **NOTA 22. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente, en miles de euros:

	2019	2018
Proveedores	508	108
Acreedores varios	688	1.631
Remuneraciones pendientes de pago	6	4
Pasivos por impuesto corriente	581	151
Otras deudas con las administraciones públicas	520	969
Anticipos de clientes	1.127	437
<b>Total</b>	<b>3.430</b>	<b>3.300</b>

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	2019	2018
Patrimonial	3	5
Promoción	357	59
Construcción	18	0
Otros	130	44
<b>Total</b>	<b>508</b>	<b>108</b>

El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la Nota 23 siguiente.

La partida de Anticipos de Clientes recoge anticipos recibidos por reservas de unidades de promociones en curso (766 miles de euros, 357 miles de euros en el año anterior), de anticipos de obra en el área de construcción por importe de 157 miles de euros, y aquellos anticipos reclamados judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de promociones entregadas en Canarias por importe de 203 miles de euros (203 miles de euros 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	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	2.329	2.180
<b>Total</b>	<b>2.329</b>	<b>2.180</b>

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 2019 y 2018:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	50
Ratio de Operaciones pagadas	89,86%	78,85%
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,14%	21,15%

	2019	2018
	Importe	Importe
Total pagos realizados	10.604	6.482
Total pagos pendientes	1.197	1.739
<b>Total</b>	<b>11.801</b>	<b>8.222</b>

**NOTA 23. SITUACIÓN FISCAL****a) Saldos mantenidos con administraciones públicas**

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

(miles de euros)	2019				2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>	<b>826</b>	-	<b>520</b>	-	<b>1.219</b>	-	<b>969</b>	-
IRPF	306	-	165	-	279	-	173	-
IVA/IGIC	502	-	51	-	937	-	28	-
Seguridad Social	-	-	118	-	-	-	93	-
Otros	15	-	185	-	3	-	2	-
IS	3	-	1	-	-	-	674	-
<b>Saldos por impuesto corrientes</b>	-	-	<b>581</b>	-	-	-	<b>151</b>	-
IS	-	-	581	-	94	-	151	-
<b>Impuesto sobre Beneficios diferido</b>	-	<b>4.412</b>	-	<b>2.661</b>	-	<b>3.283</b>	-	<b>2.833</b>
<b>Total</b>	<b>826</b>	<b>4.412</b>	<b>1.101</b>	<b>2.661</b>	<b>1.314</b>	<b>3.283</b>	<b>1.120</b>	<b>2.833</b>

En el ejercicio 2019 el Grupo fiscal de IVA en España ha solicitado a devolver la cantidad de 425 miles de euros correspondiente a IVA (487 miles de euros del año anterior).

En el año 2019 dentro del saldo acreedor por Impuesto de sociedades se corresponde principalmente con el impuesto a pagar por este concepto de Impuesto de Sociedades en Chile por el año 2019 por importe de 382 miles de euros.

En el año 2018 el saldo acreedor por Impuesto de sociedades se correspondía principalmente con el impuesto a pagar por este concepto en Alemania por el año 2017 por importe de 641 miles de euros.

**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.

**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 70 por 100, excluidas las filiales extranjeras.

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2019:

Activos por impuestos diferidos	2018	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Tipo de cambio	2019
<b>Ajustes Consolidación fiscal</b>	<b>387</b>	-	<b>1.023</b>	-	<b>1.410</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	387	-	1.023	-	1.410
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-
<b>Otras diferencias temporales pendientes de aplicar</b>	<b>329</b>	-	<b>108</b>	-	<b>437</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	329	-	42	-	371
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	66	-	66
<b>Créditos por pérdidas a compensar</b>	<b>1.521</b>	-	-	<b>(2)</b>	<b>1.519</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	1.214	-	-	-	1.214
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	307	-	-	(2)	305
<b>Deducciones de cuotas pendientes de compensar</b>	<b>1.046</b>	-	-	-	<b>1.046</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	1.046	-	-	-	1.046
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-
	<b>3.283</b>	-	<b>1.131</b>	<b>(2)</b>	<b>4.412</b>

Pasivos por impuestos diferidos	2018	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Bajas Ventas de Activos	Ajustes tipos de cambio	2019
<b>Ajustes Consolidación fiscal</b>	<b>411</b>	-	<b>125</b>	-	-	<b>536</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	411	-	125	-	-	536
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Valoración Activos</b>	<b>2.422</b>	<b>(330)</b>	-	<b>(2)</b>	<b>35</b>	<b>2.125</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	2.422	(330)	-	(2)	35	2.125
	<b>2.833</b>	<b>(330)</b>	<b>125</b>	<b>(2)</b>	<b>35</b>	<b>2.661</b>

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2018:

Activos por impuestos diferidos	2017	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Salidas perímetro de consolidación	Ajuste de tipos impositivos	2018
<b>Ajustes Consolidación fiscal</b>	<b>359</b>	<b>(62)</b>	<b>90</b>	-	-	<b>387</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	359	(62)	90	-	-	387
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Otras diferencias temporales pendientes de aplicar</b>	<b>337</b>	-	-	-	-	<b>337</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	337	-	-	-	-	337
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Créditos por pérdidas a compensar</b>	<b>1.677</b>	<b>(143)</b>	-	-	<b>(13)</b>	<b>1.521</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	1.216	(2)	-	-	-	1.214
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	461	(141)	-	-	(13)	307
<b>Deducciones de cuotas pendientes de compensar</b>	<b>1.047</b>	<b>(9)</b>	-	-	-	<b>1.038</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	1.047	(9)	-	-	-	1.038
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-	-
	<b>3.420</b>	<b>(214)</b>	<b>90</b>	-	<b>(13)</b>	<b>3.283</b>

Pasivos por impuestos diferidos	2017	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Ajuste de tipos impositivos	Bajas Ventas de Activos	Ajustes tipos de cambio	2018
<b>Ajustes Consolidación fiscal</b>	<b>355</b>	-	<b>56</b>	-	-	-	<b>411</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	355	-	56	-	-	-	411
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Valoración Activos</b>	<b>3.483</b>	<b>(1.043)</b>	-	-	-	<b>(18)</b>	<b>2.422</b>
<i>Grupo Fiscal</i>	941	(941)	-	-	-	-	-
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	2.542	(102)	-	-	-	(18)	2.422
	<b>3.838</b>	<b>(1.043)</b>	<b>56</b>	-	-	<b>(18)</b>	<b>2.833</b>

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 3 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 3/2019, 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.

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

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

El tipo aplicado para el Grupo fiscal para el año 2019 y 2018 ha sido del 25%.

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2019 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	<b>Importe (miles de euros)</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>(14.296)</b>
<b>Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal</b>	<b>(9.739)</b>
<b>Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal</b>	<b>(4.557)</b>
<b>Diferencias permanentes Grupo Fiscal</b>	<b>(1.080)</b>
<b>Diferencias temporales Grupo Fiscal</b>	<b>5.026</b>
Activos por impuestos diferidos	4.524
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	4.524
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	-
Pasivos por impuestos diferidos	502
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	502
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	
<b>Base Imponible previa</b>	<b>(611)</b>
<b>Base Imponible Grupo Fiscal</b>	<b>(611)</b>

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2018 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	<b>Importe (miles de euros)</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>(2.663)</b>
<b>Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal</b>	<b>(2.155)</b>
<b>Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal</b>	<b>(508)</b>
<b>Diferencias permanentes Grupo Fiscal</b>	<b>(158)</b>
<b>Diferencias temporales Grupo Fiscal</b>	<b>(535)</b>
Activos por impuestos diferidos	412
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	360
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	52
Pasivos por impuestos diferidos	(947)
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	(955)
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	8
<b>Base Imponible previa</b>	<b>(1.201)</b>
<b>Base Imponible Grupo Fiscal</b>	<b>(1.201)</b>

Los cálculos realizados a efectos de la determinación del “Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades” consolidado correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 han sido los siguientes, en miles de euros:

	2019	2018
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>(14.296)</b>	<b>(2.663)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>8.659</b>	<b>1.997</b>
Eliminación resultados antes de impuestos fuera Grupo Fiscal	(9.739)	2.155
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(1.080)	(158)
<b>Resultado Grupo fiscal ajustado</b>	<b>(5.637)</b>	<b>(666)</b>
Gasto por Impuesto Grupo Fiscal	1.409	167
Gasto por Impuesto de Sociedades no incluidas en el Grupo Fiscal	(494)	(314)
<b>Otros ajustes realizados que afectan al gasto por impuesto de sociedades</b>		
Eliminación Pasivos Impuestos diferidos asociados a inmuebles de inversión	332	1.165
Eliminación crédito por pérdidas generadas en el Grupo Fiscal	(610)	(368)
<b>Total gasto por impuesto de sociedades</b>	<b>637</b>	<b>650</b>

En el ejercicio 2019 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	3.263	816	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
2018	1.201	300	Indefinida
2019	611	153	Indefinida
<b>Total</b>	<b>15.805</b>	<b>3.952</b>	

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera de todo el Grupo Montebalito asciende a 5.367 miles de euros (cuota de 1.352 miles de euros).

En el ejercicio 2018 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
2018	1.201	300	Indefinida
<b>Total</b>	<b>15.074</b>	<b>3.769</b>	

Al 31 de diciembre de 2018 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera de todo el Grupo Montebalito asciende a 5.876 miles de euros (cuota de 1.521 miles de euros).

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

#### 2019

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	2020
<b>Total</b>		<b>1.047</b>	

#### 2018

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	2020
<b>Total</b>		<b>1.047</b>	

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

### **NOTA 24. PROVISIONES, CONTINGENCIAS, AVALES Y GARANTÍAS**

#### **24.1) Provisiones**

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene dotadas provisiones por contingencias de 156 miles de euros (278 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 de que se produzca impagos al personal.

Adicionalmente, se encuentra registrada la cantidad de 55 miles de euros correspondientes a reclamaciones judiciales por indemnización por despidos.

#### **24.2) 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 Montebalito 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 2019 se falla, en primera instancia, en favor de la sociedad desestimando la demanda de la Comunidad de propietarios. Se ha presentado recurso de apelación por parte de la demandante, encontrándose pendiente de resolución.

## 2- Terreno en Tánger

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la ciudad de Tánger, en donde el Grupo posee un terreno registrado dentro del epígrafe de existencias, tiene pendiente la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbanística en el cual se prevé que las parcelas mínimas a efectos de construcción deban de ser superiores a los 2.000 metros cuadrados. Dado el incremento de la ocupación ferroviaria, infraestructura colindante con la parcela propiedad del Grupo, es posible que los metros cuadrados de la parcela sean definitivamente inferiores a los 2.000 metros cuadrados establecidos como requisito mínimo para su construcción. De aprobarse definitivamente esta normativa, la valoración de la parcela podría estar expuesta a nuevos deterioros de valor, que a la fecha no son posibles de cuantificar.

**24.3) Avaluos y garantías comprometidos con terceros**

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2019, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
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
<b>TOTAL</b>	<b>403</b>	

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2018, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
BANKIA	5.133	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
<b>TOTAL</b>	<b>5.536</b>	

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

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

Área	Importe (miles de euros)	
	2019	2018
<b>Área Inmobiliaria</b>		
<b>Alquileres:</b>		
España	1.065	1.127
Alemania	61	63
República Dominicana	178	161
Brasil	203	214
<b>Venta de Activos</b>		
España	-	-
Alemania	-	-
República Dominicana	-	42
Brasil	(8)	-
<b>Subtotal:</b>	<b>1.499</b>	<b>1.607</b>
<b>Área Promoción:</b>		
España	1.966	780
Chile	1.388	1.276
Brasil	942	1.355
Francia	1.767	574
<b>Subtotal:</b>	<b>6.063</b>	<b>3.985</b>
<b>Turístico:</b>		
República Dominicana	355	445
<b>Construcción:</b>		
España	3.059	156
<b>Subtotal:</b>	<b>3.414</b>	<b>601</b>
<b>Total</b>	<b>10.976</b>	<b>6.193</b>

Tanto en el año 2019 como en el 2018, con 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 durante el ejercicio 2018.

**25.2) Variación de existencias de productos en curso o terminados**

El detalle del ejercicio 2019 es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2018	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Incorporaciones y trasposos	2019
<b>Construcción</b>	<b>78</b>	<b>2.933</b>	<b>(2.763)</b>	-	<b>43</b>	<b>291</b>
Proyectos	78	2.933	(2.763)		43	291
<b>Area Promoción</b>	<b>77.190</b>	<b>4.163</b>	<b>(6.348)</b>	<b>(497)</b>	<b>0</b>	<b>74.508</b>
María Lombillo	943	787				1.730
Cardenal Herrera Oria	2.617	512				3.129
Residencial Pintor Sorolla	998	10				1.008
Residencial Quintana	2.226	39				2.265
Residencial Hontanares	1.108	606				1.714
Terreno Cartuja	1.300	189				1.489
Residencial Elite	1.964		(1.957)			7
Siete Palmas	190		(19)			171
Secretario Artilles	311					311
Vivienda Caideros	165		(165)			-
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.171				(5)	1.166
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.063	131			12	4.206
Parcelas hoteleras MTB	3.542				(7)	3.535
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.606	50				4.656
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Serban Voda	5.349	34		(207)		5.176
Chiberta 1 y 2	2.149		(2.149)			-
Chiberta 3	2.261					2.261
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	705		(423)			282
Terreno Tanger	4.242			221		4.463
Veiramar I	1.010			(28)		982
Veiramar II	1.147			(32)		1.115
Veiramar III	12.650			(363)		12.287
Terreno Porchella	2.020			(58)		1.962
Club Meridional	5.359	1.540	(615)	(34)		6.250
Edificio España	167		(169)	2		
Edificio Ares	412	88		(15)		485
Terreno Bitácora	0	177		(1)		176
Terreno Tamandaré	158			1		159
Astra	1.529		(851)	17		695
<b>Total Coste</b>	<b>77.268</b>	<b>7.096</b>	<b>(9.111)</b>	<b>(497)</b>	<b>43</b>	<b>74.799</b>
Parcelas Balito residenciales MC	(362)	(368)				(730)
Parcelas Residenciales MTB	(277)	(473)				(750)
Parcelas Hoteleras MTB	(944)	(981)				(1.925)
Parcelas Hoteleras MC		(54)				(54)
Secretario Artilles	(12)	0	1			(11)
Suerte de la Cruz	(1)	(107)				(108)
El Molar	(2.590)	(1.054)				(3.644)
Siete Palmas	(21)	0	5			(16)
Residencial Elite	(363)	0	363			-
Locales Caideros	(28)	0	1			(27)
San Agustin		(672)				(672)
Eurocan		(175)				(175)
Finca Agricola		(74)				(74)
Serban Voda	(478)	(1.771)		87		(2.162)
Hendaya	(82)	(26)	83	(1)		(26)
Port Vieux	(18)	(734)			94	(658)
Chiberta 3	(46)	(662)				(708)
Terreno Tanger	(271)	(2.490)		(143)		(2.904)
Club Meridional		(922)		12		(910)
Terreno Porchella		(94)		2		(92)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(5.493)</b>	<b>(10.657)</b>	<b>453</b>	<b>(55)</b>	<b>94</b>	<b>(15.646)</b>
<b>Neto</b>	<b>71.775</b>	<b>(3.547)</b>	<b>(8.658)</b>	<b>(540)</b>	<b>137</b>	<b>59.153</b>

El detalle del ejercicio 2018 el detalle es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2017	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Anticipos	2018
<b>Otros negocios</b>	<b>2</b>	<b>109</b>	<b>(147)</b>	<b>25</b>	<b>89</b>	<b>78</b>
Anticipos y otros	2	109	(147)	25	89	78
<b>Area Promoción</b>	<b>75.986</b>	<b>5.760</b>	<b>(3.815)</b>	<b>(742)</b>	<b>0</b>	<b>77.189</b>
María Lombillo	876	67				943
El Mirador de Cardenal Herrera Oria	2.536	81				2.617
Residencial Pintor Sorolla		998				998
Residencial Quintana		2.226				2.226
Residencial Hontanares	928	180				1.108
Terreno Cartuja		1.300				1.300
Residencial Elite	1.957	7				1.964
Siete Palmas	211		(21)			190
Secretario Artilles	311					311
Vivienda Caideros	95	70				165
Locales Caideros		40				40
Parcelas Balito residenciales MC	1.171					1.171
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	3.992	71				4.063
Parcelas Comerciales MTB	3.542					3.542
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.541	65				4.606
Hellín	1.131	45	(1.176)			0
Terreno San Agustín	6.683					6.683
Serban Voda	5.334			15		5.349
Chiberta 1	813					813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177	84				2.261
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	1.320		(615)			705
Duchatel						0
Terreno Tanger	4.144			98		4.242
Apartamentos Veiramar I	960	56		(6)		1.010
Apartamentos Veiramar II	1.154			(7)		1.147
Veiramar III	12.739			(89)		12.650
Terreno Porchella	2.032			(12)		2.020
Club Meridional	6.881	182	(1.087)	(617)		5.359
Promoción España	189	10	(27)	(5)		167
Promoción Ares	176	278		(42)		412
Terreno Tamandaré	176			(18)		158
Astra	2.477		(889)	(59)		1.529
<b>Total Coste</b>	<b>75.988</b>	<b>5.869</b>	<b>(3.962)</b>	<b>(717)</b>	<b>89</b>	<b>77.267</b>
<b>Deterioros</b>						
Parcelas Balito residenciales MC	(451)		89			(362)
Parcelas Residenciales MTB	(285)		8			(277)
Parcelas Hoteleras MTB	(959)		15			(944)
Secretario Artilles	(89)		77			(12)
Suerte de la Cruz	(27)		26			(1)
El Molar	(2.650)		60			(2.590)
Hellín	(639)		639			0
Siete Palmas	(24)		3			(21)
Residencial Élite		(363)				(363)
Locales Caideros		(28)				(28)
Serban Voda	(298)	(179)		(1)		(478)
Hendaya	(97)	(81)	96			(82)
Port Vieux		(18)				(18)
Chiberta 3		(46)				(46)
Terreno Tánger	(252)	(13)		(6)		(271)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(5.771)</b>	<b>(728)</b>	<b>1.013</b>	<b>(7)</b>	<b>0</b>	<b>(5.493)</b>
<b>Neto</b>	<b>70.217</b>	<b>5.141</b>	<b>(2.949)</b>	<b>(724)</b>	<b>89</b>	<b>71.775</b>

**25.3) Aprovisionamientos**

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

	2019			2018		
	Promoción Inmobiliaria	Construcción	Total	Promoción Inmobiliaria	Construcción	Total
Montebalito	83		83	65		65
Montebalito Canarias	83		83	76		76
Talia Two	33		33			0
Monteillunum	815		815	23		23
Residencial Antioquía	389		389	71		71
Residencial Hontanares	644		644	180		180
Residencial Apolo	102		102	1.300		1.300
Valdivia		2.635	2.635		138	138
Residencial Quintana	1		1	2.214		2.214
Residencial Palermo	15		15	980		980
Metambiente Brasil	1.539		1.539	183		183
Invercasa	262		262	288		288
<b>Total</b>	<b>3.966</b>	<b>2.635</b>	<b>6.601</b>	<b>5.380</b>	<b>138</b>	<b>5.518</b>

El resto de gastos relativos a los aprovisionamientos del ejercicio 2019 se corresponden con unas pérdidas por deterioros, neto de reversiones, de 10.784 miles de euros, ya explicado en la nota 13.

**25.4) Otros ingresos de explotación**

En el ejercicio 2019 existen 2 miles de euros correspondientes a otros ingresos accesorios (11 miles de euros en el año anterior).

**25.5) Gastos de personal y plantilla media**

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

	2019	2018
Sueldos y salarios	1.276	908
Seguridad Social	337	218
Otros	7	5
<b>Gastos de personal</b>	<b>1.620</b>	<b>1.131</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Personal Directivo	4	-	4	4	-	4
Personal Administrativo	29	19	48	20	20	40
Arquitectos/ingenieros	2	2	4	4	-	4
Comerciales	-	-	-	-	2	2
Personal Agrícola	1	-	1	1	-	1
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>57</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>51</b>

La distribución geográfica de los empleados es la siguiente:

	2019	2018
España	30	18
Francia	1	1
República Dominicana	22	23
Brasil	4	6
Chile		3
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>51</b>

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

#### **25.6) Otros gastos de explotación**

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

	(miles de euros)	
	2019	2018
Servicios exteriores	2.366	2.686
Pérdidas, deterioros y variación provisiones operaciones comerciales	(29)	8
Otros gastos de gestión	119	265
Tributos	472	9
<b>Total</b>	<b>2.928</b>	<b>2.968</b>

#### **25.7) Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado**

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente, en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2019	2018
<b>Deterioro o pérdidas inmovilizado material</b>	<b>(25)</b>	<b>--</b>
General Vives	(25)	--
<b>Resultados por enajenación de inmovilizado</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Total</b>	<b>(25)</b>	<b>--</b>

#### **25.8) Ajuste de valor razonable de inversiones inmobiliarias**

Esta partida de los Estados de Resultados Consolidados recoge el efecto neto de los ajustes por las variaciones experimentadas en el valor razonable de los inmuebles de inversión durante los ejercicios 2019 y 2018 (nota 10).

Inmuebles (miles de euros)	2019	2019
Villas de Tauro	(184)	134
Brüderstrasse	(183)	70
Edificio Iberia	(376)	595
Apartamentos Veiramar	(518)	(138)
Chalets y Apartamentos Club Meridional	(390)	73
<b>Subtotal</b>	<b>(1.651)</b>	<b>733</b>

El ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha calculado en función de las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por los expertos independientes, Valtecsa siguiendo los métodos descritos en la Nota 4.d..

**25.9) Otros resultados**

El saldo de la cuenta “Otros resultados” de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición, en miles de euros:

	2019	2018
<b>Gastos</b>		
Regularización deducciones IVA por ventas	(30)	-
Tasas años anteriores	-	(33)
Regularización Intereses	-	(74)
Pérdidas de fianzas	-	(43)
Otros	(38)	(18)
Provisiones	(16)	-
<b>Ingresos</b>		
Beneficio demanda Haussmann (Nota 13)	-	14
Regularización Impuestos sociedades	91	-
Concesión Rebaja Impuestos República Dominicana	-	-
Recuperación provisión impuestos	-	49
Otros	-	18
Provisiones	-	-
<b>Neto</b>	<b>7</b>	<b>(87)</b>

**25.10) Ingresos financieros**

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2019	2018
Dividendos	-	7
Intereses c/c	93	141
Quitas	1.027	-
Otros	-	14
<b>Total</b>	<b>1.120</b>	<b>162</b>

En la partida de quitas se refleja la condonación de parte de la deuda de Pirineos Investment tras la dación pago en la entrega de 8 unidades de la Promoción de Residencial Élite que se encontraban registradas en el epígrafe de “existencias”.

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

**25.11) Gastos financieros**

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2019	2018
Intereses pólizas de crédito	70	212
Intereses créditos hipotecarios y promotores	247	125
Otros (avales, prestamos no bancarios, etc.)	322	496
Intereses empresas del Grupo	104	80
<b>Total</b>	<b>743</b>	<b>913</b>

En el ejercicio 2019 y 2018 el Grupo no ha capitalizado gasto financiero alguno.

**25.12) 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).

**25.13) Diferencias de cambio**

Las diferencias de cambio producidas en el ejercicio han sido de pérdidas de 361 miles de euros (1.155 miles de euros del año anterior) provocado, principalmente, por un empeoramiento del valor del real brasileño frente al euro y dólar y un deterioro del Lei frente al euro.

**25.14) Resultados por enajenaciones de instrumentos financieros**

En esta partida se incluyen los beneficios o pérdidas resultantes por la venta de cartera de valores. En el ejercicio 2019 no se han obtenido resultados por estos conceptos (en el año anterior se recogieron pérdidas por valor de 151 miles de euros).

**NOTA 26. RESULTADO CONSOLIDADO**

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

Sociedad	Miles de Euros	
	2019	2018
	Resultado atribuido a la dominante	Resultado atribuido a la dominante
<b>Integración Global</b>		
MONTEBALITO	(3.429)	(1.577)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(537)	56
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	(56)	384
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	(253)	(273)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	(81)	237
MONTEILLUNUM, S.A.	65	104
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	164	1.584
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	25	
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	141	
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	62	
VALDIVIA OBRAS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.	(124)	(58)
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	28	(1)
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	48	(1)
RESIDENCIAL VIRIDIANA, S.L.	0	
PLAYFUL SPACE, S.L.	(1)	
MONTEBALITO GERMAN FUND	(159)	33
SAS MERIDIONAL PYRENNES	(2.356)	(429)
TALIA 1 DEVELOPMENT	(6)	(5)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(2.078)	(288)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(2.494)	(18)
VEIRAMAR, S.A.	(1.155)	(602)
INVERSIONES VEIRAMAR, S.L.	(1)	(1)
ONOSOLAR, S.L.	(125)	(1)
ANTIGUO HOTEL EUROPA	(284)	(115)
MONTEBALITO BRASIL, S.A.	(1.669)	(1.067)
INVERCASA, S.L.	34	(41)
INVERLUXO, S.L.	(62)	(326)
CLUB MERIDIONAL DOIS, S.L.	0	(1)
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	786	587
INMOBILIARIA PENINSULAR, S.L.	(44)	
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	(96)	(194)
CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT	(1)	(1)
<b>Total</b>	<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>

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	
	2019	2018
<b>Resultado Agregado</b>	<b>(28.598)</b>	<b>(3.713)</b>
Eliminación resultados transacciones internas	(535)	(231)
Dividendos	-	(800)
Deterioro créditos empresas del Grupo	3.006	387
Deterioro activos no corrientes/existencias	755	52
Deterioros participaciones empresas del Grupo	11.714	2.292
<b>Resultado Consolidado Atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>

a) **Transacciones internas.**

En los ejercicios 2019 y 2018 se corresponden con los márgenes y amortización de los mismos, eliminaciones de fondos de comercio, así como imputación de los gastos financieros como mayor coste de las promociones.

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

El detalle es el siguiente:

Sociedad que realiza el deterioro	Participación deteriorada	Importe (miles de euros)	
		2019	2018
MONTEBALITO, S.A.	MONTEBALITO EUROPA, S.L.	1.972	(208)
	MONTEBALITO CANARIAS	1.185	531
	MONTEBALITO BRASIL, S.A.	328	725
	VEIRAMAR, S.A.	1.381	-
	INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	-	(82)
	CLUB MERIDIONAL DOIS	9	84
	MERIDIONAL PIRENEES	2.286	1.035
	INMOB. MERIDIONAL MARRUECOS	2.407	-
	INVERCASA	(158)	176
	MONTEBALITO GERMAN FUND	160	44
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	494	-
MONTEBALITO CANARIAS, S.A.	MONTEBALITO EUROPA	296	(13)
		<b>10.360</b>	<b>2.292</b>

Sociedad que realiza el deterioro	Crédito deteriorado	Importe (miles de euros)	
		2019	2018
MONTEBALITO, S.A.	MONTEILLUNUM	91	(26)
	MONTEBALITO BRASIL, S.A.	688	--
	MERIDIONAL PYRENEES	360	--
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	TALIA TWO, S.R.L.	971	280
INVERLUXO	MONTEBALITO BRASIL, S.A.	--	133
		<b>2.110</b>	<b>387</b>

**NOTA 27. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****27.1) Saldos con partes vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas mantenidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes, expresados en miles de euros:

Saldos no comerciales	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2019	2018	2019	2018
Cartera Meridonal, S.A.	11	18	1.171	
Metambiente, S.A.	144	139		
Playfull Space		57		
Biarritz Properties		64		
Residencial Quintana, S.L.		1		
Rensol			19	
<b>Total Saldos no Comerciales</b>	<b>155</b>	<b>279</b>	<b>1.190</b>	<b>0</b>

El saldo que se mantiene, actualmente, y que asciende a 144 miles de euros se corresponde con un pago de impuestos realizado por la sociedad Veiramar por cuenta de Metambiente, S.A. El saldo acreedor de 1.170 miles de euros se corresponde con el saldo dispuesto de la póliza de crédito concedida por Metambiente, S.A a Montebalito con un límite de 3 millones de euros con vencimiento 2022 y tipo de interés del 4%.

**27.2) Transacciones con partes vinculadas**

(miles de euros)	2019				2018		
	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros	Garantías prestadas	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros
MTBren, S.A.	31	-	-	-	31	15	-
Marina Elite, S.L.	42	-	-	-	106	-	-
Metambiente, S.A.	-	-	104	307	-	-	80
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>307</b>	<b>137</b>	<b>15</b>	<b>80</b>

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

(euros)	2019		2018
	cancelación créditos (como cesionario)	Crédito (como cesionario)	cancelación créditos (como cedente)
MTBren, S.A.	-	-	1.000
Metambiente, S.A.	579	1.750	-
<b>Total</b>	<b>579</b>	<b>1.750</b>	<b>1.000</b>

**27.3 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 2019 y 2018 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2019	2018
Retribución	380	352
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>352</b>

Adicionalmente, a estas retribuciones el secretario del Consejo de Administración (no consejero) ha recibido la cantidad de 10 miles de euros en 2019 y en 2018.

Por otro lado, en el ejercicio 2019 y 2018 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	
	2019	2018
Dominicales	210	200
Independientes	40	29
Ejecutivo	110	104
Otros externos	20	19
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>352</b>

Dentro de las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración se incorporan 90 miles de euros de sueldos de ejecutivos (86 miles de euros del año anterior). No existen saldos pendientes de pago con los administradores de la sociedad.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que durante el ejercicio 2019 ni los Administradores de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés del Grupo.

En el año 2018 las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los Administradores de la Sociedad Dominante o personas vinculadas a ellos han tenido con el interés del Grupo fueron las siguientes:

D. Enrique Ayala Cañón

Socio de Inversiones Malleo, S.L.

#### **NOTA 28. HONORARIOS POR SERVICIOS PRESTADOS POR LOS AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 de las distintas sociedades que componen el Grupo Montebalito y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 59 miles de euros (45 miles de euros al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018). Asimismo, los honorarios relativos a otros servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre han ascendido a 3,7 miles de euros. En el ejercicio 2018 el auditor no prestó ningún otro tipo de servicio.

#### **NOTA 29. 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 30. 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 las notas 20 y 21, 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 la ratio Endeudamiento Financiero Neto/Fondos propios. Actualmente, dicho ratio está en torno al 17% (13% en el año anterior). Respecto al ratio endeudamiento total/GAV (incluidas plusvalías no reflejadas en Balance) es de un 21% (14% 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 31, 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 31. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS. EXPOSICIÓN AL RIESGO Y SU GESTIÓN**

El Grupo Montebalito distingue dos tipos de riesgos financieros principales.

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

**Riesgo de mercado:**

- 1.- Riesgo de tipos de interés: se refiere al impacto que pueda registrar la 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 utilizaba operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés era alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Estado de Resultados.

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

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2019 y 2018 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)	2019	2018
A tipo de interés fijo o protegido	8.477	5.716
A tipo de interés variable	1.475	2.318
<b>Endeudamiento</b>	<b>9.952</b>	<b>8.034</b>
<b>% tipo fijo/deuda</b>	<b>85,17%</b>	<b>71,15%</b>

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 protegerse ante 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 361 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (1.155 miles de euros en el ejercicio 2018).

#### 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 2019 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 7.584 miles de euros.

#### *Riesgo de liquidez 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 2019 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 adquirieron participaciones en ejercicios pasados tras la ampliación de capital, han tenido como consecuencia unas pérdidas netas de tipo de cambio de 361 miles 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 2020-2022:**

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.

**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, reversiones y ajustes de valor registrados a 31 de diciembre de 2019 han supuesto una pérdida de 11.855 miles de euros.

**NOTA 32. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, entre ellos España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en los primeros meses de 2020, el Grupo se ha visto afectado por una paralización temporal de las transacciones y una ralentización de las operaciones a la espera de la finalización del estado de alarma en España y a la apertura gradual de la actividad en otros países. En estas circunstancias, el Grupo ha visto disminuido su ritmo de ventas en el primer semestre del año, en especial en Brasil en donde el inicio del año fue muy positivo, y en consecuencia, se ha ralentizado la ejecución del Plan de negocios establecido por la Dirección del Grupo.

Si bien, la Dirección del Grupo considera un aumento del volumen de negocio en el segundo semestre del año, similar a la del ejercicio anterior, aunque todo dependerá de la duración e intensidad de la pandemia, de la ausencia de rebrotes y los efectos económicos derivados de la alerta sanitaria. En este sentido, cabe destacar que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han cancelado ninguna de las reservas de viviendas formalizadas.

Adicionalmente, el efecto, tanto del COVID -19 como de la reforma y ampliación que se está ejecutando en los hoteles propiedad del Grupo, han tenido un impacto considerable en los ingresos de la actividad hotelera.

No obstante, los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez: debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. Sin embargo, las ventas estimadas del año, la concesión de préstamos para financiar nuevas inversiones y las ayudas del Gobierno en la concesión de avales para formalización de nuevos créditos ICO van a permitir al Grupo disminuir esas tensiones de liquidez.

- Riesgo de operaciones: la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la producción/ventas o, en su caso, una ruptura puntual de la cadena de suministro. Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.
- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como “Importe neto de la cifra de negocios”, “Resultado operativo” o “Beneficio antes/después de impuestos”, “Resultados por las variaciones de tipos de cambio”, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de producción, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. del Grupo podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, especialmente de los activos inmobiliarios y de los activos por impuesto diferido, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 3.h sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

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

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

**I. INFORME DE GESTIÓN**

**1. Nota de resultados**

En el año 2018, el grupo Montebalito diseñó un Plan de Negocios basado en la desinversión de activos situados en países no estratégicos con largo periodo de maduración, o no esenciales.

El objetivo fundamental del Plan era la obtención de liquidez para aprovechar las oportunidades de negocio que presentaba el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo.

La inestable situación socio-política y/o económica en algunos países ha dificultado el cumplimiento de buena parte de la desinversión prevista en el Plan de Negocios, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen.

Esta situación se ha mantenido en el tiempo, por lo que, a fin de acelerar el proceso de venta de activos, Montebalito decidió, en el último trimestre del ejercicio 2019, reducir los precios de venta de los activos inmobiliarios, en su mayoría libres de cargas, ubicados en Chile, Brasil, República Dominicana, Francia, Alemania, Marruecos y Rumania. Esta medida se ha traducido en un aumento de las ventas y una mejora sustancial del Cash Flow de explotación del ejercicio, aunque a nivel contable esa actuación sobre los precios haya supuesto importantes pérdidas.

En este escenario, la Sociedad Dominante procedió a informar a los valoradores de los activos inmobiliarios afectados por la bajada de precios de venta sobre las circunstancias previamente detalladas para que, si lo estimaban pertinente, las tomaran en consideración en la emisión de los correspondientes informes de tasación.

A la vista de esta nueva situación, los expertos independientes han emitido sus informes de valoración de activos, cuya aplicación contable parcial ha contribuido a generar un resultado consolidado de 13,7 millones de euros de pérdidas, principalmente, producidas por deterioro de activos inmobiliarios por importe de 11,9 millones de euros y 361 miles de euros por pérdidas por diferencias de cambio.

Este impacto se genera contablemente, sin salidas de caja, y permitirá continuar con la estrategia de desinversión en países considerados no estratégicos, acelerando la generación de Cash Flow, lo que va a permitir que en los próximos años la compañía pueda seguir invirtiendo con fuerza en España a la vez que prevé reiniciar su política de remuneración al accionista a partir del año 2021 tal y como contemplaba el Plan de Negocio.

Finalmente indicar que con este ajuste el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 2,81 €, que supone un margen de un 81% sobre la cotización a 31 de diciembre de 2019, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

**2. Desarrollo del negocio**

El año 2019 ha supuesto la consolidación de un cambio de tendencia que se inició durante el ejercicio 2018, generando una cifra de negocio muy superior al alcanzado durante el mismo periodo del ejercicio anterior, en particular, los ingresos brutos han alcanzado la cifra de 11 millones de euros que supone un incremento de un 77% con respecto al año anterior.

Actualmente, el grupo cuenta con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de 88 viviendas y una residencia de estudiantes con 204 camas proyectadas en 177 habitaciones.

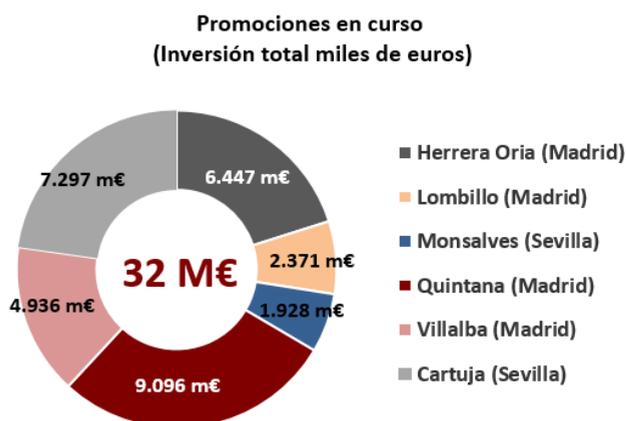
Todas estas promociones, forman parte, entre otras, del Plan de Negocios comprendido entre los años 2019 y 2021.



Durante el año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m<sup>2</sup>, el plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m<sup>2</sup>. En este caso, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2020 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m<sup>2</sup> y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m<sup>2</sup>.

Por lo que respecta a otras provincias, en el año 2019 se han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos que se han ejecutado en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados y se prevé comenzar su comercialización turística en breve. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m<sup>2</sup>. El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.



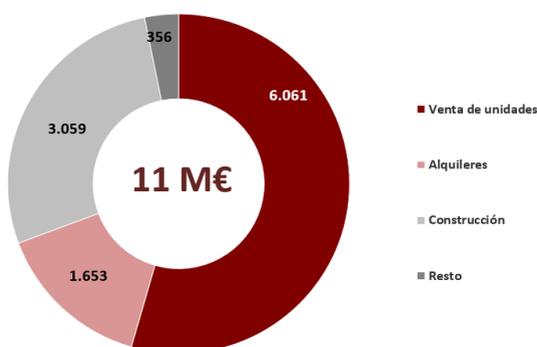
Se estima que la inversión total a realizar, para todas las promociones, será de unos 32 millones de euros aproximadamente.

Todas las inversiones realizadas en suelo, a excepción del adquirido en la zona de Quintana en Madrid, han sido financiadas con los fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes de financiación, tanto bancaria como a través de socios financieros.

Adicionalmente, el Grupo ha llegado a preacuerdos para la adquisición de nuevos terrenos que van a permitir la construcción de 200 viviendas en los próximos 5 años y se mantiene en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales con una inversión total de, aproximadamente, 50 millones de euros.

### 3.Cifra de Negocios

Cifra de negocios (miles de euros)



En el año 2019, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 11 millones de euros, esto supone un incremento de los ingresos de un 77% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ventas de 6,1 millones de euros que representa un incremento de un 52% respecto al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor conjunto de 3 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

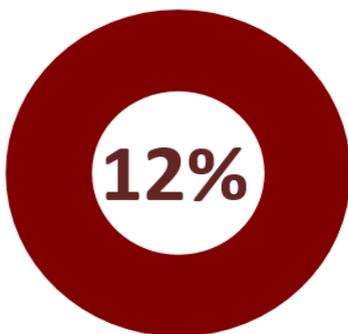
País	(unidades)	Importe (miles de euros)
<b>España</b>	<b>9</b>	<b>1.966</b>
Residencial Élite	8	1.616
Caideros	1	350
<b>Chile</b>	<b>3</b>	<b>1.388</b>
Astra	3	1.388
<b>Brasil</b>	<b>9</b>	<b>1.088</b>
Promoción Edificio España	6	241
Club Meridional	3	847
<b>Francia</b>	<b>3</b>	<b>1.766</b>
Chiberta 1 y 2	2	1.464
Hendaya	1	302
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>6.208</b>

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción creada a finales del año 2018 que han ascendido a 3,1 millones de euros en el año 2019.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han descendido un 4% provocado por las pérdidas de los alquileres provenientes de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas y por la disminución de alquileres de los apartamentos de Veiramar (República Dominicana).

## 4. Financiación

### LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera Neta / GAV inmobiliario

financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle María Lombillo (Madrid) y el suelo de la promoción de Estrecho de Gibraltar (Madrid) por un límite global de 4,7 millones de euros.

La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está

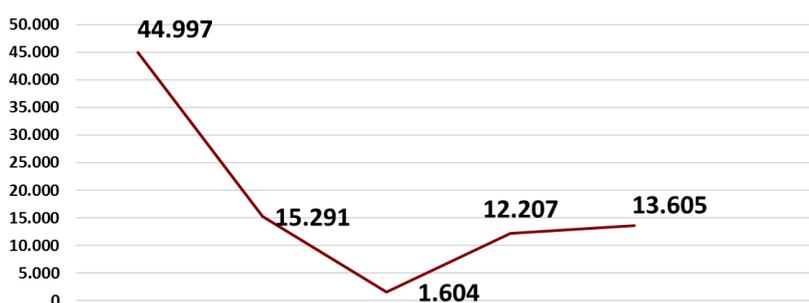
acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos tres años, la deuda financiera neta ha aumentado en 8 millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los 20 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

En el año 2019 la deuda financiera Neta del Grupo asciende a 16,5 millones de euros lo que supone una reducción de un 11,16% respecto del año 2018, una vez se han amortizado 3,8 millones de euros brutos en el año 2019.

A cierre del ejercicio 2019, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 13,6 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 12% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

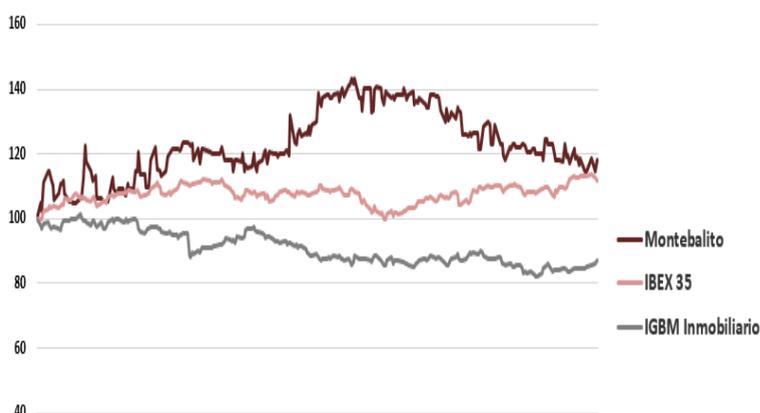
En relación con la gestión financiera, tal y como se puede apreciar en el gráfico inferior, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo que le ha permitido acceder a nuevas fuentes de financiación. Tal es así, que en el año 2019 se han aprobado tres operaciones de

Evolución Deuda financiera neta



## 5. Evolución de la acción

Evolución cotización Montebalito base 100 (año 2019)



A continuación, se detalla la evolución de la acción de Montebalito en base 100 frente a la evolución del índice del sector inmobiliario y el IBEX 35. En el año 2019 la acción de Montebalito se ha apreciado un 18% frente a una caída del 13% del índice sectorial de las inmobiliarias.

## II. EVOLUCION DE LAS AREAS DE NEGOCIOS .

### a.- Negocio Patrimonial

En el año 2019 los ingresos por alquiler han disminuido un 4% con respecto al año anterior motivado por la pérdida de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas.

En el siguiente cuadro, se incluyen los ingresos por alquiler tanto de activos clasificados como inmuebles de inversión, así como el alquiler de terrenos o viviendas clasificadas como existencias.

Ingresos por alquiler	(miles de euros)		% variación
	2019	2018	
<b>PAISES</b>			
España	1.072	1.127	(4,90%)
Alemania	61	64	(4,72%)
República Dominicana	178	160	11,01%
Brasil	197	215	(8,31%)
<b>TOTAL</b>	<b>1.507</b>	<b>1.566</b>	<b>(3,74%)</b>

En el siguiente detalle, se especifica la cartera inmobiliaria de aquellos inmuebles clasificados como inmuebles de inversión:

EDIFICIOS	País	m <sup>2</sup>	Valoración (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			2019	2018		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.745	5.396	971
Villas de Tauro	España	671	2.900	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.219	1.402	519	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	7.253	7.829	445	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.921	2.477		200
<b>TOTAL</b>		<b>13.494</b>	<b>27.663</b>	<b>29.537</b>	<b>6.361</b>	<b>1.621</b>

En el año 2019 se han vendido un apartamento del Club Meridional que se encontraba en alquiler por importe de 146 miles de euros.

Las valoraciones han sido actualizadas a 31 de diciembre de 2019 y han sido realizadas por la sociedad VALTECSA. Como consecuencia de las mismas, el Grupo ha dotado un deterioro de 1,7 millones de euros, la mayoría procedente de los ajustes de valor de las unidades de República Dominicana y Brasil.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el área patrimonial, se han producido 170 miles de euros de diferencias negativas de cambio. En el año anterior, las diferencias de cambio fueron de 511 miles de euros negativas.

**b.- Actividad de Promoción**

En el año 2019 se han producido las siguientes ventas:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
<b>España</b>	<b>9</b>	<b>1.966</b>
Residencial Élite	8	1.616
Caideros	1	350
<b>Chile</b>	<b>2</b>	<b>1.388</b>
Astra	2	1.388
<b>Brasil</b>	<b>9</b>	<b>941</b>
Promoción Edificio España	6	241
Club Meridional	3	700
<b>Francia</b>	<b>3</b>	<b>1.766</b>
Chiberta 1 y 2	2	1.464
Hendaya	1	302
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>6.061</b>

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 52% respecto del año anterior que ascendió a 4 millones de euros.

En el año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m<sup>2</sup>. El plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m<sup>2</sup>. En este caso, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2020 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m<sup>2</sup> y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m<sup>2</sup>.

Por lo que respecta a otras provincias, han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m<sup>2</sup>. El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla y en octubre de 2019 se ha solicitado licencia.

En lo que va de año, se han aprobado tres operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle María Lombillo (Madrid) y la financiación del terreno sobre la que se va a ubicar la promoción de Estrecho de Gibraltar (Barrio Quintana) en Madrid. El límite global de la financiación obtenida es de 4,4 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el año 2019, se han producido unas diferencias de cambio positivas de 21 miles de euros provocado por una devaluación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar frente al euro y una devaluación del Real Brasileño y el Peso Dominicano frente al euro. En el año anterior, hubo diferencias negativas de 417 miles de euros.

Las valoraciones de los activos clasificados en esta área, han sido realizadas por la sociedad VALTECSA a 31 de diciembre de 2019. Como consecuencia de las mismas, el Grupo ha dotado deterioros de 10,2 millones de euros, la mayoría procedentes de terrenos y unidades terminadas en Brasil y Francia.

**c.- Construcción**

Hay que destacar los ingresos del área de construcción creada a finales del año 2018, que han ascendido a 3 millones de euros en el año 2019. Actualmente, la constructora ha ejecutado 31 proyectos y están pendientes de ejecutar 10 proyectos con un presupuesto total valorado en 8,4 millones de euros, incluidas las obras realizadas

en promociones del Grupo Montebalito. Adicionalmente, se encuentran en fase de estudio obras por valor de 8,6 millones de euros.

#### **d.- Resto de Actividades y Negocios**

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 359 miles de euros, lo que supone una disminución de un 20% respecto del mismo periodo del año 2018 como consecuencia de las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.

#### **d.- Cartera patrimonial y de promoción**

##### d.1. Inmuebles de inversión

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 <sup>2</sup> )	
	2019	2018	2019	2018
Alemania	1.219	1.402	618	618
España	17.270	17.829	4.602	4.602
República Dominicana	7.253	7.829	5.117	5.117
Brasil	1.921	2.477	1.377	1.435
<b>Total</b>	<b>27.663</b>	<b>29.537</b>	<b>11.714</b>	<b>11.772</b>

Tipología	% sobre superficie	
	2019	2018
Viviendas	48,96%	48,71%
Oficinas	33,57%	33,40%
Turístico	17,48%	17,88%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

	2019	2018	% var 19-18
<b>PATRIMONIO EN RENTA</b>			
<b>Residencial</b>			
<i>Metros cuadrados</i>	5.735	5.735	0,00%
<i>Nº de unidades</i>	30	30	0,00%
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	8.472	9.231	(8,22%)
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	239	224	6,70%
<b>Oficinas y locales</b>			
<i>Metros cuadrados</i>	3.932	3.932	(0,00%)
<i>Nº de unidades</i>	11	11	0,00%
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	14.370	15.119	(4,95%)
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	971	971	0,00%
<b>Turístico</b>			
<i>Metros cuadrados</i>	2.047	2.105	(2,76%)
<i>Nº de unidades</i>	31	32	(3,13%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	4.821	9.819	(50,90%)
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	238	257	(7,39%)
<b>Total</b>			
<i>Metros cuadrados</i>	11.714	11.772	(0,49%)
<i>Nº de unidades</i>	72	73	(1,37%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	27.663	34.169	(19,04%)
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	1.448	1.452	(0,28%)
<i>Ventas de Patrimonio</i>	154	470	(67,23%)

## d.2. Promoción

País	Terrenos													
	Residencial		Comercial		Industrial		oficinas		Hotelero		Rústico		Total	
	M <sup>2</sup>	%												
España	56.268	90,67%	16.733	100,00%	48.974	100,00%			4.503	100,00%	26.357	23,40%	152.835	61,36%
Rumanía		0,00%					4.180	100,00%					4.180	1,68%
Brasil	720	1,16%							0,00%		86.264	76,60%	86.984	34,92%
República Dominicana	2.427	3,91%											2.427	0,97%
Marruecos	2.641	4,26%											2.641	1,06%
<b>Total</b>	<b>62.056</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.733</b>	<b>100,00%</b>	<b>48.974</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.180</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.503</b>	<b>100,00%</b>	<b>112.621</b>	<b>100,00%</b>	<b>249.067</b>	<b>100,00%</b>

País	Inmuebles terminados					
	Residencial		Comercial		Total	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
España	663	10,02%	243	100,00%	906	13,20%
Chile	557	8,41%		0,00%	557	8,11%
Brasil	2.764	41,76%		0,00%	2.764	40,28%
República Dominicana	1.843	27,85%		0,00%	1.843	26,86%
Francia	792	11,97%		0,00%	792	11,55%
<b>Total</b>	<b>6.618</b>	<b>100,00%</b>	<b>243</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.861</b>	<b>100,00%</b>

País	Inmuebles en curso					
	Residencial		Oficina		Total	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
España	3.087	61,12%		0,00%	3.087	10,48%
Brasil	1.963	38,88%		0,00%	1.963	6,67%
República Dominicana		0,00%	24.400	100,00%	24.400	82,85%
<b>Total</b>	<b>5.050</b>	<b>100,00%</b>	<b>24.400</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.450</b>	<b>100,00%</b>

	2019	2018	% var 19-18
<b>ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN</b>			
<b>Promoción Residencial</b>			
<i>Preventas del periodo (unidades)</i>			
<i>Escrituras del periodo (unidades)</i>	23	14	64,29%
<i>Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)</i>	129	108	19,44%
<i>Cartera de preventas a fecha (unidades)</i>	7	4	75,00%
<i>Valoración cartera residencial (miles de euros)</i>	12.871	20.348	(36,75%)
<i>Metros cuadrados gestionados</i>	6.861	7.904	(13,19%)
<b>Cartera de suelo</b>			
<i>Metros cuadrados</i>	253.248	252.522	0,29%
- Residencial	62.056	62.298	(0,39%)
- Industrial	48.974	48.974	0,00%
- Oficinas	4.180	4.180	0,01%
- Comercial	16.733	16.733	0,00%
- Hotelero	4.503	4.503	0,00%
- Resto terciario	4.180	3213	30,11%
- Rústico	112.621	112.621	0,00%
<i>Valoración cartera de suelo (en miles de euros)</i>	28.253	32.180	(12,20%)
<i>Derechos sobre suelo (euros)</i>			
<b>Cartera de obra en curso</b>			
<i>Metros cuadrados</i>	29.450	32.422	(9,17%)
- Residencial	5.050	7.433	(32,05%)
- Oficinas	24.400	24.400	0,00%
- Turístico		589	(100,00%)
<i>Valoración cartera obra en curso</i>	24.990	20.883	19,67%

**e.- Magnitudes Financieras**

El endeudamiento financiero neto bancario con los intereses devengados a cierre del año 2019 y 2018, en miles de euros, se muestra en el siguiente detalle:

<b>MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)</b>			
<b>Resultados</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variación</b>
<b>INGRESOS BRUTOS</b>	<b>11.129</b>	<b>7.049</b>	<b>57,89%</b>
Ventas Promoción	6.061	3.986	52,07%
Rentas Patrimonio	1.507	1.574	(4,22%)
Ventas Patrimonio	146	889	(83,55%)
Resto	3.414	600	469,04%
<b>EBITDA</b>	<b>(14.017)</b>	<b>(1.586)</b>	<b>38,23%</b>
<b>EBIT</b>	<b>(14.309)</b>	<b>(545)</b>	<b>2.530,77%</b>
<b>BAI</b>	<b>(14.295)</b>	<b>(2.663)</b>	<b>436,81%</b>
<b>BDI</b>	<b>(13.658)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>578,37%</b>
<b>Estructura Financiera</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variación</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>78.567</b>	<b>93.571</b>	<b>(16,03%)</b>
<b>NAV</b>	<b>89.933</b>	<b>111.454</b>	<b>(19,31%)</b>
<b>GAV</b>	<b>113.452</b>	<b>136.685</b>	<b>(17,00%)</b>
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)</b>	<b>16.594</b>	<b>18.678</b>	<b>(11,16%)</b>
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.361	7.282	(12,65%)
A.2 Préstamos promotor	1.983		
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.488	752	97,85%
A.4 Otras deudas bancarias	92		
A.5 Otras deudas no bancarias	6.671	10.644	(37,33%)
<b>ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)</b>	<b>(2.990)</b>	<b>(6.471)</b>	<b>(53,80%)</b>
B.1 Tesorería	(2.990)	(6.471)	(53,80%)
<b>DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)</b>	<b>13.605</b>	<b>12.207</b>	<b>11,45%</b>
<b>Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)</b>	<b>11,99</b>	<b>8,93%</b>	<b>34,27%</b>

**f. Valoración Patrimonial**

<b>RATIOS VALORACION EMPRESA</b>							
<b>RATIOS</b>	<b>Actividad Patrimonial</b>		<b>Promoción</b>		<b>Resto</b>		<b>TOTAL</b>
	<b>2019</b>	<b>% TOTAL</b>	<b>2019</b>	<b>% TOTAL</b>	<b>2019</b>	<b>% TOTAL</b>	
Deuda Finan. Neta / GAV		20,19%		-0,11%		55,29%	11,99%
GAV	29.508	26,01%	73.170	64,49%	10.774	9,50%	113.452
NAV	21.872	24,32%	66.969	74,47%	1.092	1,21%	89.933
NNAV	21.868	25,06%	64.677	74,10%	733	0,84%	87.278
NAV/acción	0,68	24,32%	2,09	74,47%	0,03	1,21%	2,81
NNAV/acción	0,68	25,06%	2,02	74,10%	0,02	0,84%	2,73

**III. RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE**

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

	Plantilla
Montebalito, S.A.	12
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.	18
Antiguo Hotel Europa, S.A.	19
Veiramar, S.A.	3
Metambiente Brasil, S.A.	1
Inverluxe, S.L.	3
SARL Meridional Pyrenees	1
<b>Total</b>	<b>57</b>

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.

**IV.- 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
<b>Financiación Patrimonio</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>182</b>	<b>5.997</b>	<b>6.361</b>
DEUTSCHE BANK	7	7	14	491	519
LOPE DE HARO				445	445
LIBERBANK	84	84	168	5.062	5.398
<b>Financiación Promoción</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>1.979</b>	<b>2.022</b>
CAJAMAR	10	10	19	472	511
KUTXABANK	4			797	801
TARGO BANK	0			710	710
<b>Financiación otras actividades</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.501</b>	<b>1.579</b>
LOPE DE HARO				1.487	1.487
CAJAMAR				14	14
SABADELL	78				78
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>101</b>	<b>201</b>	<b>9.477</b>	<b>9.962</b>

**1.- 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 la entidad LIBERBANK, se satisfacen con las rentas generadas por el inmueble que sirve de garantía.

c) La deuda con la entidad financiera Lopez de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 9 de abril de 2020. 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.

**1.- Financiación de Promoción**

a) Los préstamos de CAJAMAR, TARGOBANK y KUTXABANK tienen vencimiento a largo plazo con carencia de capital de un año y se cancelará con la venta de las unidades en promoción que sirven de garantía.

**2.- Financiación de otras actividades**

La deuda con la entidad financiera Lopez de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 28 de noviembre de 2020 prorrogable año a año. Dicha póliza, con límite de 2,2 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.

**3.- Otros pasivos financieros**

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			Más de 1 año	Total
	1-3 meses	3-6 meses	6 meses - 1 año		
Préstamos empresas no financieras	500	500	1.000	3.500	5.500
Fianzas recibidas				232	232
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.000</b>	<b>3.732</b>	<b>5.732</b>

Respecto al resto de deuda pendiente, el Grupo está en negociaciones para poder refinanciar los créditos y amortizarlos a más largo plazo.

**V.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta tanto Montebalito, S.A., como las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil. Los riesgos detallados abarcan 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 2019, 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 33.000 euros.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2019 y 2018 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

<b>(miles de euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
A tipo de interés fijo o protegido	8.477	5.716
A tipo de interés variable	1.475	2.318
<b>Endeudamiento</b>	<b>9.953</b>	<b>8.034</b>
<b>% tipo fijo/deuda</b>	<b>85,17%</b>	<b>71,15%</b>

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 363 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

**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 2019 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

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

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

*8.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.*

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería del 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 2019 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 7.584 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, entre otros factores

*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 2020-2022:*

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 las dotaciones registradas a 31 de diciembre de 2019 ha sido de 11,9 millones de euros.

*11.- Impacto de la NIC 16 sobre arrendamientos.*

Al 31 de diciembre de 2019, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito la aplicación de NIIF 16 ha supuesto un incremento de 386 miles de euros en el pasivo del Grupo y un aumento de los activos por derechos de uso por un valor neto contable de 386 miles de euros.

### **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 18,85 %.

### **6.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO**

No existen circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio, diferentes a los ya mencionados en la nota de hechos posteriores de la memoria consolidada adjunta y en el punto siguiente.

## **7.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DEL GRUPO**

Con la crisis sanitaria provocada por el virus COVID19 se ha creado un nuevo escenario que el Grupo tendrá que valorarlo una vez se conozcan, con más claridad, los efectos de la pandemia en la economía mundial y, en particular, en el sector inmobiliario en cada uno de los países donde Montebalito opera.

Para el sector inmobiliario, se está resumiendo en una paralización temporal de las transacciones y al mismo tiempo en una ralentización de operaciones a la espera de la finalización del Estado de Alarma en España y de confinamiento en otros países.

Igualmente, hay que tener en consideración que las nuevas establecidas por los Organismos Públicos deberían ayudar a revitalizar la economía y a agilizar los trámites que facilitarán la obtención licencias para el desarrollo de nuevos negocios.

La volatilidad de los mercados financieros y los tipos de interés bajos hacen que el mercado inmobiliario se vea reforzado como valor refugio de la inversión lo que esperamos ayude a agilizar su recuperación. La crisis económica mundial provocada por la pandemia está dificultando el cumplimiento del Plan de Negocios previsto, al tiempo que está suponiendo una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen generando unas diferencias negativas de cambio importantes.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en los primeros meses de 2020, el Grupo se ha visto afectado por una paralización temporal de las transacciones y una ralentización de las operaciones a la espera de la finalización del estado de alarma en España y a la apertura gradual de la actividad en otros países. En estas circunstancias, el Grupo ha visto disminuido su ritmo de ventas en el primer semestre del año, en especial en Brasil en donde el inicio del año fue muy positivo, y en consecuencia, se ha ralentizado la ejecución del Plan de negocios establecido por la Dirección del Grupo.

Si bien, la Dirección del Grupo considera un aumento del volumen de negocio en el segundo semestre del año, similar a la del ejercicio anterior, aunque todo dependerá de la duración e intensidad de la pandemia, de la ausencia de rebrotes y los efectos económicos derivados de la alerta sanitaria. En este sentido, cabe destacar que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han cancelado ninguna de las reservas de viviendas formalizadas.

Adicionalmente, el efecto el COVID -19 y de la reforma y ampliación que se está ejecutando en los hoteles propiedad del Grupo, han tenido un impacto considerable en los ingresos de la actividad hotelera.

No obstante, los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. Sin embargo, las ventas estimadas del año, la concesión de préstamos para financiar nuevas inversiones y las ayudas del Gobierno en la concesión de avales para formalización de nuevos créditos ICO van a permitir al Grupo disminuir esas tensiones de liquidez.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la producción/ventas o, en su caso, una ruptura puntual de la cadena de suministro. Por ello, el Grupo ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones.

- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras: los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como “Importe neto de la cifra de negocios”, “Resultado operativo” o “Beneficio antes/después de impuestos” o “Resultados por variaciones de tipos de cambio”, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de producción, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. del Grupo podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, especialmente de los activos inmobiliarios y de los activos por impuesto diferido, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.
- Riesgo de continuidad (going concern): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la conclusión detallada en la Nota 3.h sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En cualquier caso, el Grupo mantiene su estrategia de crecimiento enmarcada en la inversión y en el desarrollo de nuevos proyectos. Esta estrategia se ve justificada con la inversión de más de 20 millones de euros, desde el año 2017, en la adquisición de nuevos suelos urbanizables y patrimonio en renta así como desarrollo urbanístico de suelos en Las Palmas de Gran Canarias y que ya eran propiedad del Grupo. Estas inversiones permitirán al Grupo de desarrollar proyectos en el medio y largo plazo y permitan retornar una 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 2019 y 2018 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	2018		Entradas		Salidas (1)		2019	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito	400.000	790.205	450.000	757.476,88			850.000	1.547.681,88

	2017		Entradas		Salidas (1)		2018	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste Medio	Nº Acciones	Coste Medio
Montebalito			424.289	839.220	(24.289)	(49.015)	400.000	790.205

(1) Acciones entregadas como consecuencia de la dación en pago de deuda a Inversiones Malleo, S.L. por la compra del Edificio Iberia

A fecha de este informe, el total de acciones propias asciende a 1.600.000, tras la adquisición de 750.000 acciones adicionales en 2020 al accionista Inversiones Malleo, S.L. Dicha compra de autocartera se realizó en el marco de un contrato suscrito con Inversiones Malleo, S.L., en relación a un negocio conjunto de promoción inmobiliaria en las Las Palmas de Gran Canaria. Una vez que las obligaciones contenidas en dicho contrato no han podido llevarse a cumplido efecto, las partes han buscado una solución consensuada para finalizar la relación contractual.

En este sentido, Inversiones Malleo, S.L. adeudaba a la Sociedad Dominante la cantidad de 400.000 € entregada a cuenta en virtud de dicho contrato y que, dada la imposibilidad de su cumplimiento, estaba pendiente de devolución. Ante la falta de liquidez del deudor, quien también era accionista de la Sociedad Dominante, se negoció la adquisición de un paquete accionarial suficiente para compensar dicha deuda, más sus intereses. Dado que Inversiones Malleo, S.L. tenía todas sus acciones pignoradas a favor de un tercero, fue necesario adquirir todo su paquete accionarial, a fin de que Inversiones Malleo pudiera levantar la carga pignoraticia y realizar la transmisión. Esta adquisición se ha realizado mediante escritura pública fuera de la operativa del mercado bursátil.

#### **10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE**

##### a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2019 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2018	1,310
Cotización a cierre de ejercicio 2019	1,55
Variación Cotización	
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	49.600
Cotización máxima del periodo	1,895
Cotización mínima del periodo	1,28
Efectivo medio diario negociado	4.392
Volumen Medio diario contratación (acciones)	2.707

##### 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:

<b>DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Importe	--	--	4.500
Euros/acción	--	--	0,15

#### **11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.**

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 48 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 2019 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 114

Madrid, 29 de junio de 2020  
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. Francisco Javier Jiménez de Cisneros  
Consejero

---

D. Germán Rovira Murillo  
Consejero

---

D. Enrique Ayala Cañón  
Consejero

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

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2019, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente Dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={85efde45-fb39-4f80-a0b5-c7a6893f106c}> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <https://www.montebalito.com/wp-content/uploads/2020/06/IAGP-2019.pdf>