

**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 25 de marzo de 2019, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, Las Cuentas Anuales Consolidadas e individuales a 31 de diciembre de 2018 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo de Montebalito, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Montebalito, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.

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

Madrid, 25 de marzo de 2019
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 2018

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 2018, 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 2018, 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 2018, 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 74.604.343 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 2018, activos inmobiliarios por valor de 2.601.032 euros y 8.360.823 euros, respectivamente, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y construcciones destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros (Inversiones Inmobiliarias) o a su venta (Existencias). El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en las Notas 6 y 7 de la memoria adjunta.

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

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

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

Recuperabilidad de activos por Impuesto diferido

De acuerdo con las políticas contables de la Sociedad, que se explican en la Nota 3.10 de la memoria adjunta, los activos por impuesto diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos y, en cada cierre contable, se reconsideran los activos por impuesto diferidos registrados, efectuándose las correcciones a los mismos en la medida de que existan dudas sobre su recuperación futura. Según se indica en la Nota 12 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene, al 31 de diciembre de 2018, activos por impuesto diferidos por importe de 2.485.212 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 2019-2021 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión de Auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad de fecha 29 de abril de 2019.

Periodo de contratación

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

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

Servicios prestados

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han prestado por la sociedad de auditoría servicios distintos de la auditoría de cuentas a la entidad auditada ni a sus sociedades dependientes.

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

Alfredo Ciriaco
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

29 de abril de 2019

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTIVO (euros)	Notas a la memoria	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		113.735.220,52	111.928.634,04
Inmovilizado intangible	(Nota 4)	2.931,24	3.836,89
Patentes, licencias, marcas y similares		846,87	0,00
Aplicaciones informáticas		2.084,37	3.836,89
Inmovilizado material	(Nota 5)	32.896,80	40.276,14
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		32.896,80	40.276,14
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	2.601.032,74	2.647.046,37
Terrenos		921.058,31	921.058,31
Construcciones		1.679.974,43	1.725.988,06
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		108.590.175,27	106.728.558,42
Instrumentos de patrimonio	(Nota 9.3)	74.604.343,02	76.899.624,02
Créditos a empresas del grupo	(Nota 9.1 y 24)	33.985.832,25	29.828.934,40
Inversiones financieras a largo plazo		22.972,00	22.972,00
Otros activos financieros	(Nota 9.1)	22.972,00	22.972,00
Activos por Impuesto diferido	(Nota 12)	2.485.212,47	2.485.944,22
ACTIVO CORRIENTE		15.561.651,18	17.318.118,63
Existencias	(Nota 7)	8.360.823,75	8.179.406,68
Terrenos y solares		8.360.823,75	8.179.406,68
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(Nota 10)	932.656,70	464.195,71
Clientes empresas del grupo y asociadas		339,72	0,00
Deudores varios		0,00	57.258,76
Activos por impuesto corriente	(Notas 10 y 12)	94.095,93	56.059,73
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Notas 10 y 12)	838.221,05	350.877,22
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Notas 9.1 y 24)	4.646.592,40	5.621.776,95
Instrumentos de patrimonio		0,00	3.028.851,40
Créditos a empresas del grupo		8.640,00	1.352.447,32
Otros activos financieros		4.637.952,40	1.240.478,23
Inversiones financieras a corto plazo		403.025,00	181.637,88
Otros instrumentos de patrimonio	(Nota 9.1)	0,00	181.612,88
Otros activos financieros		403.025,00	25,00
Periodificaciones a corto plazo		186.387,62	317.567,10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 9.1)	1.032.165,71	2.553.534,31
Tesorería		1.032.165,71	2.553.534,31
TOTAL ACTIVO		129.296.871,70	129.246.752,67

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)	Notas a la Memoria	2018	2017
PATRIMONIO NETO		91.410.332,41	93.843.328,56
Fondos propios	(Nota 9.5)	91.410.332,41	93.843.328,56
Capital		31.920.000,00	31.450.101,00
Capital escriturado		31.920.000,00	31.450.101,00
Prima de emisión		83.945.373,30	82.770.625,80
Reservas		7.941.514,03	7.057.722,86
Legal y estatutarias		4.053.705,85	3.106.972,71
Otras Reservas		3.887.808,18	3.950.750,15
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(790.204,96)	0,00
Resultados de ejercicios anteriores		(28.381.854,24)	(36.902.452,54)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(28.381.854,24)	(36.902.452,54)
Resultado del ejercicio	(Nota 14)	(3.224.495,72)	9.467.331,44
PASIVO NO CORRIENTE		11.909.446,50	15.764.984,23
Deudas a largo plazo		4.000.000,00	8.000.000,00
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2)	4.000.000,00	8.000.000,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 9.2 y 24)	7.541.155,25	7.450.893,13
Pasivos por impuesto diferido	(Nota 12)	368.291,25	314.091,10
PASIVO CORRIENTE		25.977.092,79	19.638.439,88
Provisiones a corto plazo	(Nota 15)	751,00	751,00
Deudas a corto plazo	(Nota 9.2)	4.009.863,02	302.059,94
Deudas con entidades de crédito		0,00	292.559,94
Acreedores por arrendamiento financiero		-	0,00
Otros pasivos financieros		4.009.863,02	9.500,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 9.2 y 24)	21.786.017,80	19.170.424,84
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(Nota 10)	180.460,97	165.204,10
Acreedores varios		90.044,16	87.182,07
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		7,28	3.254,16
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Notas 10 y 12)	90.409,53	74.767,87
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		129.296.871,70	129.246.752,67

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A MONTEBALITO	Nota de la memoria	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	(Nota 14)	80.367,78	118.037,82
b) Prestaciones de servicios.		80.367,78	118.037,82
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(Notas 7 y 14)	99.128,49	27.098,70
4. Aprovisionamientos.		16.840,09	258.505,50
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(65.448,49)	(2.458,70)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(Notas 7 y 14)	82.288,58	260.964,20
6. Gastos de personal.	(Nota 14)	(725.643,35)	(721.142,63)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(566.750,44)	(560.649,38)
b) Cargas sociales.		(158.892,91)	(160.493,25)
7. Otros gastos de explotación.	(Nota 14)	(829.523,38)	(860.134,09)
a) Servicios exteriores.		(800.535,12)	(818.702,18)
b) Tributos.		(28.988,26)	(41.431,91)
8. Amortización del inmovilizado.	(Notas 4, 5 y 6)	(57.390,26)	(66.629,58)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(Nota 6)	0,00	12.036,14
a) Deterioros y pérdidas.		0,00	12.036,14
12. Otros resultados.	(Nota 14)	48.675,52	22.152,94
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.367.545,11)	(1.210.075,20)
12. Ingresos financieros.	(Nota 14)	1.539.526,84	19.351.593,55
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		806.147,91	18.696.982,36
a 1) En empresas del grupo y asociadas.	(Nota 24)	800.000,00	18.679.602,36
a 2) En terceros.		6.147,91	17.380,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		733.378,93	654.611,19
b 1) De empresas del grupo y asociadas.		695.658,85	654.608,95
b 2) De terceros.		37.720,08	2,24
13. Gastos financieros.	(Nota 14)	(991.825,11)	(1.039.646,31)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		(628.719,25)	(764.410,83)
b) Por deudas con terceros.		(363.105,86)	(275.235,48)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(Nota 9.1.a)	(39.213,76)	283.804,63
a) Cartera de negociacion y otros.		(39.213,76)	283.804,63
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(Nota 24)	(2.509.041,96)	(8.791.546,86)
a) Deterioros y pérdidas.		(2.411.962,00)	(8.759.662,09)
b) Resultados por enajenaciones y otras.	(Nota 9.1.a)	(97.079,96)	(31.884,77)
RESULTADO FINANCIERO		(2.000.553,99)	9.804.205,01
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.368.099,10)	8.594.129,81
17. Impuesto sobre beneficios.	(Nota 12)	143.603,38	873.201,63
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.224.495,72)	9.467.331,44
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.224.495,72)	9.467.331,44

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 2018

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Uds.: Euros)	2018	2017
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	(3.224.495,72)	9.467.331,44
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:		
1. Por valoración de instrumentos financieros:		
a) Activos financieros disponibles para la venta		
b) Otros ingresos/(gastos)		
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
6. Efecto impositivo		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
1. Por valoración de instrumentos financieros:		
a) Activos financieros disponibles para la venta		
b) Otros ingresos/(gastos)		
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
5. Efecto impositivo		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	(3.224.495,72)	9.467.331,44

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			
Saldo inicial 31/12/2017	31.450.101,00	82.770.625,80	(29.844.729,68)	0,00	9.467.331,44	0,00	0,00	0,00	93.843.328,56
Ajuste por cambios de criterio contable									
Ajuste por errores									
Saldo inicial ajustado 01/01/2018	31.450.101,00	82.770.625,80	(29.844.729,68)	0,00	9.467.331,44	0,00	0,00	0,00	93.843.328,56
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos						(3.224.495,72)			(3.224.495,72)
II. Operaciones con socios o propietarios	469.899,00	1.174.747,50	35.996,30	(790.204,96)	0,00	0,00	0,00	0,00	890.437,84
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital (Nota 9.5)	469.899,00	1.174.747,50							1.644.646,50
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									
3. Distribución de dividendos									
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 9.5)			35.996,30	(790.204,96)					(754.208,66)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									
6. Otras operaciones con socios o propietarios									
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	9.368.393,17	0,00	(9.467.331,44)	0,00	0,00	0,00	(98.938,27)
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)						(98.938,27)
Saldo final al 31/12/2018	31.920.000,00	83.945.373,30	(20.440.340,21)	(790.204,96)	(3.224.495,72)	0,00	0,00	0,00	91.410.332,41

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

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 2018

Uds.: Euros	2018	2017
ESTADOS FLUJOS DE EFECTIVO MONTEBALITO, S.A.		
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	(1.812.818,25)	(10.929.676,70)
Resultado antes de impuestos	(3.368.099,10)	8.594.129,81
Ajustes del resultado:	1.975.655,67	(10.010.575,77)
Amortización del inmovilizado	57.390,26	66.629,58
Deterioros Inmovilizado material	0,00	(12.036,14)
Otros ajustes del resultado (netos)	1.918.265,41	(10.065.169,21)
Cambios en el capital corriente	(458.094,90)	(9.513.232,98)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	37.720,08	2,24
Cobros de intereses	37.720,08	2,24
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	(2.613.544,15)	11.110.631,38
Pagos por inversiones:	(6.631.656,34)	(7.623.378,98)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(12.000,00)	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(3.091,64)	(42.953,37)
Otros activos financieros	(6.616.564,70)	(2.926.659,65)
Otros activos		(4.653.765,96)
Cobros por desinversiones:	3.211.964,28	37.028,00
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1.500,00	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0,00	
Otros activos financieros	3.210.464,28	37.028,00
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	806.147,91	18.696.982,36
Cobros de dividendos	806.147,91	18.696.982,36
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	2.904.993,80	858.407,70
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	854.441,50	3.341.083,24
Emisión	1.644.646,50	3.037.712,10
Adquisición	(839.220,00)	(571.628,86)
Enajenación	49.015,00	875.000,00
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	2.413.658,16	2.292.559,94
Emisión	2.706.218,10	4.292.559,94
Devolución y amortización	(292.559,94)	(2.000.000,00)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.500.000,00)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(363.105,86)	(275.235,48)
Pagos de intereses	(363.105,86)	(275.235,48)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	(1.521.368,60)	1.039.362,38
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	2.553.534,31	1.514.171,93
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	1.032.165,71	2.553.534,31

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

**MEMORIA MONTEBALITO, S.A.
31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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 2018, 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 118.804 miles de euros, 93.571 miles de euros y -2.013 miles de euros, respectivamente.

Estos estados financieros se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

Nota 1. Bases de presentación de las cuentas anuales

Imagen fiel.

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) La Orden de 28 de diciembre de 1994 por las que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) Real Decreto 602/2017, 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 2018 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 25 de marzo de 2019, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 27 de junio de 2018.

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 2018 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 perdidas 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 2018 y 2017 la sociedad presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 10.415.441,61 euros y 2.320.321,25 euros, respectivamente, que incluye "Existencias" por importe de 8.360.823,75 euros y 8.179.406,68 euros respectivamente.

No obstante, lo anterior, este Fondo de Maniobra negativo incluye cuentas a pagar a empresas del grupo por importes de 21.786.017,80 euros y 19.170.424,84 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 2018 presenta unas pérdidas de 2.013 miles de euros (687 miles de euros de beneficio en el año anterior). El fondo de maniobra es positivo en los ejercicios 2018 y 2017 por importes de 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) y 70.895 miles de euros (que incluye existencias por importe de 70.217 miles de euros, de las cuales 8.675 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente.

Por otra parte, el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias 8.034 miles de euros (11.487 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 25.233 miles de euros (28.505 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 21% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2018 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 2017, ha realizado inversiones en Madrid (Capital y Villalba) mediante la adquisición de cuatro terrenos urbanos para el desarrollo y promoción de 83 viviendas. Además, en 2018, se han adquirido dos terrenos en Sevilla para la construcción de 8 apartamentos turísticos y un hotel de 100 habitaciones. Esto va unido a la adquisición, en el año 2017, de un edificio de oficinas en renta en Las Palmas de Gran Canarias. En este sentido, los Administradores consideran que el año 2018 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo, pasando de unos años en los que se destinaban los principales recursos al saneamiento financiero, a concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2017 y 2018 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 22 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 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 2018 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

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

Importancia relativa y prudencia valorativa.

La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

Comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 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 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

Corrección de errores

En el año 2018 no se han producido correcciones de errores contables. Sin embargo, en el año 2017 y, con efectos en el año 2016, se registró un error contable correspondiente al deterioro de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Meridional Marruecos por importe de 1.928.304 euros como consecuencia de la pérdida patrimonial correspondiente al procedimiento de expropiación de 2.176 metros cuadrados del terreno ubicado en Tánger supuso la pérdida de un 45% del total de la superficie del terreno. Dicha expropiación no fue recogida en los estados financieros consolidados del año 2016 al no haber sido utilizada de forma adecuada la información facilitada por parte de la sociedad participada y entender que aún no se había perfeccionado la misma y, por tanto, no se habían transferido los derechos y obligaciones a la ONCF (Oficina Nacional del Ferrocarril) de Tánger, por lo que el valor recuperable de dicha participada a 31 de diciembre de 2016 no se encontraba adecuadamente valorada debiendo registrar su correspondiente pérdida por deterioro.

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	2018	2017
Resultado del ejercicio (pérdida) / beneficio	(3.224.495,72)	9.467.331,44
Aplicación		
A Reserva Legal	0,00	946.733,14
Pérdidas de ejercicios anteriores	(3.224.495,72)	0,00
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	0,00	8.520.598,30
Total	(3.224.495,72)	9.467.331,44

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 2018 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, entendiendo por éstos, en su caso, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- c) Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiación.
- d) Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- e) Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.
- f) Valor razonable: es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Con carácter general se calculará por referencia a un valor fiable de mercado.
- g) Valor actual: es el valor presente de los flujos de efectivo a recibir o pagar, actualizados a un tipo de descuento adecuado.
- h) Valor en uso: es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de un activo o de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que está vinculado.
- i) Unidad generadora de efectivo (UGE): es el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.
- j) Clasificación entre corriente y no corriente: En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

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

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

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en el punto 2 de esta nota.

En el presente ejercicio no se han reconocido “Pérdidas netas por deterioro” derivadas de los activos intangibles.

a) Aplicaciones informáticas.

Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad. Los gastos de personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe “Trabajos realizados por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a resultados del ejercicio en el momento en que se incurren.

2. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora según su coste de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año. También forma parte del precio de adquisición, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Durante el presente ejercicio no se han activado importes por este concepto.

Las políticas de la empresa para los trabajos efectuados por la misma para su propio inmovilizado material se contabilizan por el precio de producción, que se valora teniendo en cuenta el coste de los materiales incorporados más los demás gastos directos necesarios para la producción del bien, así como el porcentaje proporcional de los costes y gastos indirectos derivados del proceso de producción.

Las sustituciones o renovaciones de elemento completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización (para el ejercicio 2018 y 2017) 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 perdida 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, prorrataeando 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 2018 y 2017 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 2018, valorador independiente no vinculado a la Sociedad asciende a 3.084.254 euros (2.950.156 en el año 2017).

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:

1. Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.
4. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrado y asociadas.

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 2018 y 2017, 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 existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha de balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para la deuda a largo plazo se utilizan precios cotizados de mercado o cotizaciones de agentes. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados. El valor razonable de las permutas de tipos de interés se calcula como el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados. El valor razonable de los contratos de tipo de cambio a plazo se determina usando los tipos de cambio a plazo cotizados en el mercado en la fecha de balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

7. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La empresa está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

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

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

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

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

8. Existencias.

Este epígrafe del Balance recoge los activos que las entidades:

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

Se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Terrenos y solares

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

Deterioro de valor de existencias

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

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

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

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

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha registrado reversión de deterioros de existencias por valor de 82.288,58 euros. En el año 2017 se registró una reversión de deterioros por importe de 260.964,20 euros.

9. Transacciones en moneda extranjera.

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

10. Impuesto sobre beneficios.

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativos 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. 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 2019-2021 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 24).

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen, en su caso, como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

12. Ingresos y gastos

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

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias 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.

13. Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las cuentas anuales, los Administradores diferencian entre:

- a) Provisiones. Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- b) Pasivos contingentes. Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

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

14. Criterios empleados para el registro y valoración de gastos de personal.

- a) Indemnizaciones por despido.

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

- b) Planes de pensiones.

La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

15. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

Las acciones adquiridas, se presentan en el balance como menos patrimonio propio y en su momento se asignarán, si se cumplen las cláusulas contractuales firmadas, a los definitivos titulares con la contrapartida de los correspondientes gastos de personal.

16. Operaciones entre empresas del grupo.

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

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13^a 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 13^a.
- 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 15^a.

17. 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 2018 y 2017 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)				
	2016	altas	2017	altas	2018
Coste					
Patentes	0,00	0,00	0,00	915,54	915,54
Aplicaciones informáticas	7.872,00	2.841,00	10.713,00	0,00	10.713,00
Total Coste	7.872,00	2.841,00	10.713,00	915,54	11.628,54
Amortizaciones Acumuladas					
Patentes	0,00	0,00	0,00	(68,67)	(68,67)
Aplicaciones informáticas	(5.418,24)	(1.457,87)	(6.876,11)	(1.752,52)	(8.628,63)
Total Amortizaciones Acumuladas	(5.418,24)	(1.457,87)	(6.876,11)	(1.821,19)	(8.697,30)
Neto	2.453,76	1.383,13	3.836,89	(905,65)	2.931,24

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 2018 y 2017, la sociedad tiene elementos totalmente amortizados y en uso por valor de 5.812 euros y 4.919,60 euros respectivamente. En el año 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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)					
	2016	Altas	Ajustes	2017	Altas	2018
Coste						
Terrenos y construcciones	1.114,00			1.114,00		1.114,00
Instalaciones técnicas	45.002,88	16.538,96		61.541,84		61.541,84
Mobiliario	108.505,84	7.667,57		116.173,41		116.173,41
Equipos proceso de información	12.287,94	4.840,59		17.128,53	2.176,10	19.304,63
Otro inmovilizado	2.039,00			2.039,00		2.039,00
Total Coste	168.949,66	29.047,12	0,00	197.996,78	2.176,10	200.172,88
Amortizaciones Acumuladas						
Terrenos y construcciones	(871,53)	(243,75)	1,28	(1.114,00)		(1.114,00)
Instalaciones técnicas	(37.491,10)	(7.666,77)		(45.157,87)	(2.051,88)	(47.209,75)
Mobiliario	(92.094,08)	(8.437,43)		(100.531,51)	(4.220,61)	(104.752,12)
Equipos proceso de información	(6.296,39)	(2.581,87)		(8.878,26)	(3.282,95)	(12.161,21)
Otro inmovilizado	(2.039,00)			(2.039,00)		(2.039,00)
Total Amortizaciones Acumuladas	(138.792,10)	(18.929,82)	1,28	(157.720,64)	(9.555,44)	(167.276,08)
Deterioro de inmovilizado material						
Terrenos y construcciones	0,00			0,00		0,00
Total Deterioros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neto	30.157,56	10.117,30	1,28	40.276,14	(7.379,34)	32.896,80

Por lo que respecta a Instalaciones técnicas y otro inmovilizado, éstas se corresponden con las incorporadas a la oficina de Madrid.

Las vidas útiles que se han considerado a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio son las siguientes para las cuentas del inmovilizado material:

	<u>Años vida útil estimada</u>
Construcciones y edificios	50
Instalaciones técnicas	20-10
Maquinaria	10
Utilaje	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 2018 y 2017 asciende a 145.097,39 euros y 135.268,91 euros respectivamente. En los años 2018 Y 2017 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 2018 y 2017 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

	INMUEBLES DE INVERSIÓN (euros)					
	2016	Altas	Bajas	2017	Altas	2017
Coste						
Terrenos	921.058,31			921.058,31		921.058,31
Construcciones	2.501.989,02	2.065,25		2.504.054,27		2.504.054,27
Total, Coste	3.423.047,33	2.065,25	0,00	3.425.112,58	0,00	3.425.112,58
Amortizaciones Acumuladas						
Construcciones	(731.824,32)	(46.241,89)		(778.066,21)	(46.013,63)	(824.079,84)
Total, Amortizaciones Acumuladas	(731.824,32)	(46.241,89)	0,00	(778.066,21)	(46.013,63)	(824.079,84)
Deterioros Acumulados						
Construcciones	(12.036,14)		12.036,14			0,00
Total, Deterioros Acumulados	(12.036,14)	0,00	12.036,14	0,00	0,00	0,00
Neto	2.679.186,87	(44.176,64)	12.036,14	2.647.046,37	(46.013,63)	2.601.032,74

Los ingresos derivados de los inmuebles de inversión de los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

Inmuebles	Ingresos y gastos derivados Inmuebles de Inversión	
	(euros)	
	2018	2017
Villas de Tauro	42.000,00	42.000,00
Total, ingresos	42.000,00	42.000,00
Villas de Tauro	(4.952,77)	(8.950,02)
Total, gastos	(4.952,77)	(8.950,02)
Total, ingresos netos	37.047,23	33.049,98

Emplazamiento	Superficie sobre rasante (m ²)	
	2018	2017
Canarias	3.186	3.186
Total	3.186	3.186

Tipología	% sobre superficie	
	2018	2017
Alquiler villas turísticas	100,00%	100,00%
Total	100,00%	100,00%

Dichos inmuebles carecen de carga hipotecaria.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de dichos inmuebles asciende a 3.084.254 euros y 2.950.156 euros, respectivamente. Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

Los inmuebles se han valorado de manera individual.

El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones de las inversiones inmobiliarias es el nivel 3.

El método de valoración utilizado es el del método de 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 2018

Inmueble de Inversión	euros				
	Coste	Amortización	Depreciación	Valor Neto Contable	Plusvalía /Minusvalía
Villas de Tauro	3.425.112,58	(824.079,84)		2.601.032,74	483.221,26
Total	3.425.112,58	(824.079,84)	0,00	2.601.032,74	483.221,26

Ejercicio 2017

Inmueble de Inversión	euros				
	Coste	Amortización	Depreciación	Valor Neto Contable	Plusvalía /Minusvalía
Villas de Tauro	3.425.112,58	(778.066,21)		2.647.046,37	303.109,63
Total	3.425.112,58	(778.066,21)	0,00	2.647.046,37	303.109,63

Política de seguros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de 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 la localidad de Mogán (Las Palmas) y los ubicados en El Molar (Madrid).

	(Euros)						
	2016	Altas	Bajas	2017	Altas	Bajas	2018
Coste	12.013.944,08	27.098,70	0,00	12.041.042,78	99.128,49	0,00	12.140.171,27
Terrenos Balito	7.473.178,82	27.098,70		7.500.277,52	33.680,00		7.533.957,52
Terrenos El Molar	4.540.765,26			4.540.765,26	65.448,49		4.606.213,75
Deterioros	(4.122.600,30)	0,00	260.964,20	(3.861.636,10)	0,00	82.288,58	(3.779.347,52)
Terrenos Balito	(1.252.015,04)		41.144,20	(1.210.870,84)		22.737,07	(1.188.133,77)
Terrenos El Molar	(2.870.585,26)		219.820,00	(2.650.765,26)		59.551,51	(2.591.213,75)
Total	7.891.343,78	27.098,70	260.964,20	8.179.406,68	99.128,49	82.288,58	8.360.823,75

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
Total	12.140.171,27	(3.779.347,52)	8.360.823,75	10.450.440,00	2.089.616,25

(*) 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 2017 de dichos activos es el siguiente:

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

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

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 se han realizado los test de deterioro a partir de las tasaciones realizadas por la sociedad tasadora Valtecsa, registrando una reversión neta de 82.288,58 euros en 2018 y de 260.964,20 euros en 2017.

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 2018 todos los inmuebles que componen la partida de existencias están libres de garantías y cargas.

Período de realización de existencias

Los administradores estiman que el periodo de realización de las existencias es superior al año.

Nota 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

8.1. Arrendamientos financieros.

Los valores iniciales por los cuales se reconocen y se activan los bienes es por el menor entre el valor razonable y el valor actual. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no tiene contratados arrendamiento financiero alguno.

▪ Pagos futuros pendientes.

Montebalito, S.A. no tiene pagos futuros pendientes ni en el ejercicio 2018 ni en el 2017. No existen acuerdos por subarriendos financieros no cancelables que vayan a generar ingresos futuros.

8.2. Arrendamientos operativos.

Montebalito, S.A. como arrendataria:

Tiene un contrato de arrendamiento sobre las oficinas ubicadas en Madrid, en las oficinas de María de Molina 39.

Las características de dicho arrendamiento son las siguientes:

Características del contrato

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

	2018	2017
Hasta un año (12 meses)	135.300	132.000
Entre uno y cinco años	365.826	501.126
Total	501.126	633.126

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos relacionadas con estos contratos durante los ejercicios 2018 y 2017 ha ascendido a 133.518 euros y 126.609,84 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 dicho arrendamiento son las siguientes:

Características del contrato

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

	2018	2017
Hasta un año (12 meses)	30.750	30.000
Entre uno y cinco años	83.142	113.892
Total	113.892	143.892

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)

	2018	2017
Hasta un año (12 meses)	43.050	42.000
Entre uno y cinco años	183.235	178.766
Más de cinco años	0	47.519
Total	226.285	268.285

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	
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	34.008.804,25	29.851.906,40
Total	34.008.804,25	29.851.906,40

Dichos activos financieros se corresponden con fianzas entregadas por las oficinas de María de Molina por importe de 22.972 euros (22.972 euros en 2017) y créditos con empresas del grupo por importe de 33.985.832,25 euros (29.828.934,40 euros en 2017).

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 2018, son:

	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
Inverluxo, S.L.	255.826,15	(133.091)	3,00%	31 de diciembre de 2018	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
Total	34.118.923,25	(133.091)			

A 31 de diciembre de 2017 el detalle de dichos créditos era el siguiente:

	Importe	Tipo de interés	Plazo	Amortización
MTBren		4%	24 de diciembre 2018	Vencimiento
SARL Meridional Pyrennees	3.668.150,58	Eurbor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Metambiente Brasil, S.A.	3.187.814,10	Eurbor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Veiramar, S.A.	10.832.712,32	Eurbor 12 meses + 1%	27 de octubre 2018	Vencimiento
Patrimonial Balito, S.L.U.	5.673.198,09	4,50%	20 de julio 2022	Vencimiento
Invercasaluxo, S.L.	248.626,15	3,00%	31 de mayo de 2019	Vencimiento
Invercasa, S.L.	628.934,23	Eurbor 12 meses + 2%	26 agosto de 2020	Vencimiento
Monteillunum, S.A.	959.271,85	4,50%	15 diciembre de 2019	Vencimiento
Residencial Hontanares, S.L.U.	1.006.981,81	4,50%	21 de noviembre 2020	Vencimiento
Antiguo Hotel Europa	1.009.096,33	Eurbor 12 meses + 2%	20 de abril de 2022	Vencimiento
Residencial Antioquía, S.L.U.	2.614.148,94	4,50%	6 de abril de 2020	Vencimiento
Total	29.828.934,40			

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

	Activos financieros corrientes (euros)			
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros	
	2018	2017	2018	2017
Activos mantenidos para negociar	0,00	181.612,88	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	5.049.617,40	2.592.950,55
Total	0,00	181.612,88	5.049.617,40	2.592.950,55

En esta clasificación no se incluyen los saldos de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar ya que los mismos se especifican en la nota 10 de la memoria.

En esta clasificación se incluyen la cartera de valores de renta variable (activos mantenidos para negociar) y créditos a corto plazo a empresas del grupo (préstamos y partidas a cobrar).

Efectivos y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes (euros)	
	Efectivo	
	2018	2017
Caja y Bancos	1.032.165,71	2.553.534,31
Total	1.032.165,71	2.553.534,31

a.- Activos mantenidos para negociar.

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

VALOR	2017	COMPRAS	VENTAS	2018	VALOR RAZONABLE 2018	VALOR RAZONABLE 2017
	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS	Nº TITULOS		
SANTANDER	33.232	0	(33.232)	0	0,00	181.612,88
Partes vinculadas						
EYQUEM CAPITAL SICAV	108.580	0	(108.580)	0	0,00	502.544,84
METAVALOR INVERSIONES SICAV	248.000	0	(248.000)	0	0,00	2.526.306,56
TOTAL	356.812	0	(356.812)	0	0,00	3.028.851,40

En el ejercicio 2018 se han obtenido unas pérdidas netas por ventas de 97.079,96 euros (pérdidas netas de 31.884,77 euros en el ejercicio anterior).

b.- Préstamos y partidas a cobrar

En este epígrafe se incluyen cuentas con empresas del grupo por importe de 4.646.592,40 euros (2.592.925,55 euros en el ejercicio anterior) según se detallan en la nota 24.

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)			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos derivados y otros	
	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	11.541.155,25	15.450.893,13
Total	0,00	0,00	11.541.155,25	15.450.893,13

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

	Pasivos financieros corrientes (euros)			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos derivados y otros	
	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	0,00	292.559,94	25.795.880,82	19.179.924,84
Total	0,00	292.559,94	25.795.880,82	19.179.924,84

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 2018, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es 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	0,00	0,00	0,00	0,00	29.327.173,05
Préstamo externo	4.009.863,02	4.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.009.863,02
Total	25.795.880,82	11.541.155,25	0,00	0,00	0,00	0,00	37.337.036,07

A 31 de diciembre de 2017, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros es el siguiente:

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

a.- Deudas con entidades de crédito

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

ENTIDAD	VENCIMIENTO	(euros)					
		2018			2017		
		LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
Financiación corriente		0,00	0,00	0,00	0,00	292.559,94	292.559,94
CREDIT SUISSE	21-nov-18	0,00	0,00	0,00	0,00	292.559,94	292.559,94
Total		0,00	0,00	0,00	0,00	292.559,94	292.559,94

La deuda con Credit Suisse se correspondía con una línea de crédito de 300.000 euros de límite. En el ejercicio 2018 no existen deudas con entidades de crédito.

b.- Débitos y partidas a pagar a otras entidades

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

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

Por tanto, la deuda pendiente por ambos préstamos es de 8.009.863,02 euros incluyendo intereses devengados no vencidos, de los cuales, 4.009.863,02 euros vencen en el ejercicio 2019 (corto plazo) y 4.000.000,00 euros vencen en el ejercicio 2020 (largo plazo).

Además, existen deudas con empresas del Grupo por importe de 29.327.173,05 euros (26.621.317,97 euros en 2017) 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 2018 el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas asciende 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	% PARTICIPACIÓN INDIRECTA	SOCIEDAD MATERIZ	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
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	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
MERIDIONAL 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 ANTIOQUIA, 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
MONTELLUNUM (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)	Hotelera
MET. PANAMA	Ciudad de Panamá	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
MET. BRASIL	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
TOTAL		92.504.462,81	(17.900.119,79)				69.474.540,21	17.718.351,94	(442.197,98)	77.320.960,74	(5.646.426,43)	

(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.

Por ello, tanto en Meridional Canarias, S.A., Meridional Europa, S.L., Residencial Antioquia, 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
TOTAL	8.696.786

En el caso de Monteillunum, S.A., existe un préstamo participativo con Montebalito, S.A., por importe de 1.400 miles de euros, que fue renovado el día 2 de enero de 2018 de euros, a efectos de cómputo de fondos propios. En el año 2017, el importe de dicho préstamo era de 1.050 miles de euros.

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.

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

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACIÓN	DETERIORO	% PARTICIPACIÓN DIRECTA	% PARTICIPACIÓN INDIRECTA	SOCIEDAD MATRIZ	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MTB GERMAN FUND	Berlín	1.000.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	1.000.000,00	595.268,69	169.472,78	1.764.741,47	0,00	Inmobiliaria
MERIDIONAL EUROPA	Madrid	42.115.470,00	(11.811.777,32)	86,96%	13,04%	Montebalito, S.A.	23.000.000,00	9.930.407,46	1.820.288,34	30.217.996,35	(85.696,33)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL CANARIAS	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(683.159,55)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.400.000,00	3.888.133,72	462.939,28	6.751.073,00	(1.869.689,82)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA	Madrid	3.000,00	(1,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(326,21)	(52,12)	2.621,67	(377,33)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL HONTANARES	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(393,90)	(17,85)	2.588,25	(411,75)	Promotora/Inmobiliaria
MONTELLUMINUM (1)	Madrid	1,00		100,00%		Montebalito, S.A.	139.700,00	(1.102.182,61)	(16.184,50)	(978.667,11)	(978.668,11)	Promotora/Inmobiliaria
PATRIMONIAL BALITO	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(316.699,10)	2.060.469,75	1.746.773,65	0,00	Promotora/Inmobiliaria
VERRAMAR	Santo Domingo	13.246.506,00		100,00%		Montebalito, S.A.	10.271.344,87	3.595.598,68	(1.305.110,94)	12.561.832,60	(684.673,40)	Promotora/Inmobiliaria
MER. PYRENEES	Biarritz	3.479.400,00	(158.836,18)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.700.000,00	4.439,17	(229.682,24)	2.474.756,93	(845.806,89)	Promotora/Inmobiliaria
ANT. HOTEL EUROPA	Santo Domingo	1.093.709,78		100,00%		Montebalito, S.A.	245.700,49	1.001.153,32	(133.025,96)	1.114.011,85	0,00	Hotelería
MET. PANAMA	Ciudad de Panamá	2.909.302,49		100,00%		Montebalito, S.A.	3.333.888,98	1.735.399,78	464.146,50	5.533.435,26	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MET. BRASIL	Recife	2.210.858,32	(1.157.420,35)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.767.783,01	(1.554.456,89)	(802.591,61)	400.734,51	(652.703,45)	Promotora/Inmobiliaria
CLUB MERIDIONAL DOIS	Recife	95.257,00	(174.247,71)	100,00%		Montebalito, S.A.	770.928,21	6.984,48	411,59	778.324,29	(0,00)	Promotora/Inmobiliaria
INVERCASA	Recife	660.371,00		100,00%		Montebalito, S.A.	539.793,17	44.028,62	(65.151,14)	518.670,66	(141.700,34)	Promotora/Inmobiliaria
ASTRA	Santiago de Chile	9.605.310,85		100,00%		Montebalito, S.A.	9.371.382,89	3.454.760,83	(747.479,19)	12.078.664,53	0,00	Promotora/Inmobiliaria
MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00	(1.608.896,68)	100,00%		Montebalito, S.A.	7.513.770,79	(3.824.805,95)	609.067,48	4.298.032,32	(0,00)	Promotora/Inmobiliaria
MERIDIONAL SOLAR	Madrid	10,00		0,00%		MTBren, S.A.	6.003.020,00	(1.531.069,14)	195.071,22	7,77	(2,23)	Energías Renovables
TOTAL		92.493.962,81	(15.594.338,79)				72.036.590,50	36.377.229,17	6.147.451,11	74.967.557,90	(5.259.727,44)	

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 742.629,83 euros.

En los datos del cuadro anterior, sólo se compara la información contable por lo que no se están incluyendo las plusvalías asociadas a las distintas sociedades filiales. En este sentido, la sociedad ha estado revisando el valor de las mismas y no ha apreciado deterioro distinto del ya registrado contablemente.

Por ello, tanto en Meridional Canarias, S.A., Meridional Europa, S.L., Meridional Pyrenees y Metambiente Brasil, no se ha dotado deterioro ya que existen plusvalías latentes sobre activos inmobiliarios que no han sido registrados contablemente pero que se han tenido en cuenta a la hora de valoración de la sociedad.

En relación a lo anterior, en Meridional Canarias, existen 2.309 miles de euros de plusvalías latentes, en Meridional Pyrenees existen 1.489 miles de euros de plusvalías y, en el caso de Metambiente Brasil, existen 2.359 miles de euros.

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

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

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

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

Dichas sociedades no cotizan en Bolsa.

9.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) Riesgo de crédito

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones. Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Por otra parte, se mantienen políticas para que las ventas se realicen con clientes con un historial de crédito adecuado.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

En cualquier caso, la Entidad no ha realizado operaciones significativas, durante el ejercicio, de inversiones, compras o ventas en monedas distintas del euro.

d) Riesgo de Valoración de Sociedades Participadas

Se refiere al impacto que puede tener en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias las variaciones de valor de las inversiones en sociedades participadas en países distintos de la zona euro y no encontrarse la sociedad cubierta sobre este tipo de variaciones.

e) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

En la actualidad, Montebalito no utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

f) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

Por otra parte, se está observando, en la actualidad, una tendencia negativa en los mercados en los cuales la Entidad está operando y la administración está analizando los presupuestos y estrategias previstas para el próximo ejercicio con la finalidad de estar preparados ante eventuales cambios en precios, ventas o márgenes.

9.5. Fondos Propios

a. Capital y Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2018 el Capital Social de la sociedad está representada por 31.920.000 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 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€).

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

Desde el 2 de octubre de 2018, 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 2018 asciende a 83.945.373,30 euros (82.770.625,80 euros en 2017). En el ejercicio 2017, en la Junta General del 15 de junio de 2017 se autorizó la distribución, con cargo a prima de emisión, la cantidad de 0,15 euros por acción.

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

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta es titular de 25.901.648 acciones, representativas del 81,15 % del capital según el siguiente detalle:

Nombre o Denominación Social del titular directo de la participación	Nº derechos de voto directos	% control del titular último de las acciones
METAMBIENTE SA	17.949.912	56,23%
LUXCARTERA, S.A.	3.632.142	11,38%
INVERSIONES TEMARAN CAPITAL SL (1)	2.068.949	6,48%
GESTIÓN DE NEGOCIOS ARGOS SA (1)	1.138.846	3,57%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA SL (2)	630.000	1,97%
METAEXPANSION DOS SA (1)	259.268	0,81%
HERMES OMNIA DESARROLLOS EMPRESARIALES SL	115.384	0,36%
METAINVERSION SA	107.147	0,34%
Total	25.901.648	81,15%

(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 10,86%.

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 81,15% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 12,83% 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.		18.057.059	18.057.059	56,57%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	1.138.846	2.328.217	3.467.063	10,86%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.632.142		3.632.142	11,38%
	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	630.000		630.000	1,97%
D. José Alberto Barreras Barreras	Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	115.384		115.384	0,36%
TOTAL, GENERAL		5.516.372	20.385.276	25.901.648	81,15%

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de las 18.057.059 acciones, representativas del 56,57% 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.	17.949.912		17.949.912	56,23%
Metainversión, S.A.		107.147		107.147	0,34%
TOTAL, GENERAL		18.057.059	0	18.057.059	56,57%

3.- LUXCARTERA., que de forma directa Es titular de 3.632.142 acciones, representativas del 11,38% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 3.467.063 acciones, representativas del 10,86% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	1.138.846	3,57%
Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.068.949	6,48%
Metaexpansion DOS, S..	259.268	0,81%
TOTAL GENERAL	3.467.063	10,86%

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 2018 la sociedad tiene dotada reserva legal por 4.053.705,85 euros y en el año 2017 de 3.106.972,71 euros, la cual no está dotada en su totalidad.

c. Reserva Voluntaria

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dispone de reservas voluntarias de libre disposición por importe de 3.887.808,18 euros. (3.950.750,15 euros al 31 de diciembre de 2017).

d. Acciones propias

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

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

En el año 2018 se han adquirido 424.289 acciones propias y se han vendido 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.

Valor	Euros							
	2016		Entradas		Salidas		2017	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	0	0	250.000	572	(250.000)	(572)	0	0

En el año 2017 se adquirieron acciones propias con motivo del acuerdo entre Patrimonial Balito, S.L. (filial de Montebalito, S.A.) e Inversiones Malleo, S.L. (anterior propietario del edificio Iberia) para hacer frente al pago del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. Dichas acciones propias se vendieron a dicho acreedor por un importe equivalente a 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 2,286 euros acción por lo que el resultado de dicha venta ascendió a 303 miles de euros registrados en el Patrimonio Neto.

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)	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	0,00	0,00
Clientes, empresas del grupo y asociadas.	339,72	0,00
Deudores varios.	0,00	57.258,76
Personal.	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente.	94.095,93	56.059,73
Otros créditos con las AdministracionesPúblicas.	838.221,05	350.877,22
Total	932.656,70	464.195,71

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

	Activos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	932.656,70	464.195,71
Total	932.656,70	464.195,71

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

	(euros)	
	2018	2017
Acreedores varios	90.044,16	87.182,07
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7,28	3.254,16
Otras deudas con las Administraciones Pùblicas	90.409,53	74.767,87
Total	180.460,97	165.204,10

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

	Pasivos financieros corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	180.460,97	165.204,10
Total	180.460,97	165.204,10

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 2018 y 2017:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6,41	38
Ratio de Operaciones pagadas	89,38%	93,91%
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,62%	6,09%

	2018	2017
	Importe	Importe
Total, pagos realizados	1.035.390,07	644.701,64
Total, pagos pendientes	90.044,16	87.182,07

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 2018 y 2017 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	2018				2017			
	Activos fiscales		Pasivos Fiscales		Activos fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con las Administraciones Públicas.	838.221,05	0,00	90.409,53	0,00	350.877,22	0	74.767,87	0
IVA/IGIC	838.221,05				350.877,22			
Hda. Pca Acreedora Por IRPF			75.043,29				59.384,56	
Seguridad Social			15.366,24				15.383,31	
Otros								
Saldos por impuestos corrientes	94.095,93	0,00	0,00	0,00	56.059,73	0,00	0,00	0,00
IS 2017	56.059,73				56.059,73			
IS 2018	38.036,20							
Impuesto sobre beneficios diferido		2.485.212,47		368.291,25		2.485.944,22		314.091,10
Total	932.316,98	2.485.212,47	90.409,53	368.291,25	406.936,95	2.485.944,22	74.767,87	314.091,10

1. Impuesto sobre Sociedades.

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

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 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 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón de euros. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

El impuesto de sociedades del ejercicio 2018 es el siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente contra el patrimonio	
Saldo de ingresos y gastos	(3.368.099,10)			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	2.801.705,60	1.163.955,32	0,00	98.938,27
Ingresos no computables	2.801.705,60	1.163.955,32		98.938,27
Gastos no deducibles	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporales	0,00	219.727,23	0,00	0,00
Amortización Contable	0,00	2.926,98	0,00	0,00
Ajustes consolidación fiscal	0,00	216.800,25	0,00	0,00
Deterioro participaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioro créditos	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00
Base Imponible previa	(1.950.076,05)		(98.938,27)	
Compensación B.I.Negativas				
Base Imponible	(1.950.076,05)		(98.938,27)	
Cuota	0,00		0,00	
Deducción doble Imposición				
Retenciones	(25.951,94)			
Cuota líquida	(25.951,94)			

El impuesto de sociedades de 2017 era el siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente contra el patrimonio	
Saldo de ingresos y gastos	8.594.129,81			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	9.664.652,80	19.612.266,18	0,00	0,00
Ingresos no computables	0,00	19.612.266,18		
Gastos no deducibles	9.664.652,80	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporales	16.397,22	14.963,12	0,00	0,00
Amortización Contable	0,00	2.926,98	0,00	0,00
Deterioro activos	0,00	12.036,14	0,00	0,00
Deterioro participaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioro créditos	16.397,22	0,00	0,00	0,00
Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00
Base Imponible previa	(1.352.049,47)		0,00	
Base Imponible	(1.352.049,47)		0,00	
Cuota	0,00		0,00	
Retenciones	(39.549,28)			
Cuota líquida	(39.549,28)			

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

	(miles de euros)	
	2018	2017
Resultado antes de impuestos	(3.368.099,10)	8.594.129,81
Diferencias permanentes	1.538.812,01	(9.937.613,38)
Ingresos no computables	(48.047,32)	(19.612.266,18)
Gastos no deducibles	73.835,60	9.664.652,80
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	2.313.023,73	10.000,00
Exención dividendos	(800.000,00)	0,00
Diferencias temporales	(219.727,56)	(8.565,90)
Amortización Contable	(2.926,98)	(2.926,98)
Deterioros activos	0,00	(22.036,14)
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	0,00	16.397,22
Ajustes consolidación fiscal	(216.800,58)	0,00
Base Imponible previa	(2.049.014,65)	(1.352.049,47)
%	25,00%	25,00%
Gastos por impuesto	(457.321,77)	(335.870,89)
Cuotas sobre bases imponibles negativas no registradas	0,00	(125.126,48)
Eliminación créditos fiscales	313.718,39	0,00
Registro cuotas Bases Imponibles Negativas	0,00	(551.596,38)
Compensación de cuotas doble imposición	0,00	139.392,12
Total Gasto por impuesto	(143.603,38)	(873.201,63)

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
Activos por impuestos diferidos					
Activos por impuestos diferidos	272.432,38	0,00	0,00	0,00	272.432,38
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	8.599,34	0,00	(731,75)	0,00	7.867,59
Deducciones de cuota pendientes de compensar	1.038.316,12	0,00	0,00	0,00	1.038.316,12
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal	1.166.596,38	0,00	0,00	0,00	1.166.596,38
Total Activos por impuestos diferidos	2.485.944,22	0,00	(731,75)	0,00	2.485.212,47
Impuestos diferidos pasivos:					
Ajustes consolidación fiscal	314.091,10	54.200,15	0,00	0,00	368.291,25
Total Pasivos por impuestos diferidos	314.091,10	54.200,15	0,00	0,00	368.291,25

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

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

Los administradores de la Sociedad consideran completamente recuperables estos activos por impuestos diferidos ya que tiene amplias perspectivas en base al Plan de Negocios aprobado para los próximos 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 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
2017	1.356	339	Indefinida
2018	1.201	300	Indefinida
Total	15.194	3.799	

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 2017, las bases imponibles negativas pendientes de compensar y las cuotas pendientes de aplicar del Grupo Fiscal, no registradas en balance, se resumen en el siguiente cuadro, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal
2008	3.263	816
2009	1.644	411
2010	175	44
2012	3.391	848
2013	2.982	746
2015	1.182	296
2017	1.356	339
Total	13.993	3.500

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 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
Total		1.047	

A 31 de diciembre de 2017, 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
Total		1.047	

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. Avales y Garantías y contingencias

13.1 Avales y garantías comprometidos con terceros

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

Avales		
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
TOTAL	11.092	

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

Avales		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	1.614	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACIÓN PARQUE HERAS AYUSO
BANKIA	5.556	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR EL LEASING LA CAROLINA
BANKIA	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
TOTAL	7.315	

Los Administradores de la Sociedad no prevén que surja un pasivo significativo como consecuencia de los mencionados avales 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 2018 y 2017 es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	euros	
	2018	2017
Alquileres	80.367,78	118.037,82
Total	80.367,78	118.037,82

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	2018	2017
España	80.367,78	118.037,82
Importe Ventas Netas	80.367,78	118.037,82

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 2018 y 2017 es el siguiente, en euros:

	(Euros)						
	2016	Altas	Bajas	2017	Altas	Bajas	2018
Coste	12.013.944,08	27.098,70	0,00	12.041.042,78	99.128,49	0,00	12.140.171,27
Terrenos Balito	7.473.178,82	27.098,70	0,00	7.500.277,52	33.680,00	0,00	7.533.957,52
Terrenos El Molar	4.540.765,26	0,00	0,00	4.540.765,26	65.448,49	0,00	4.606.213,75
Deterioros	(4.122.600,30)	0,00	260.964,20	(3.861.636,10)	0,00	82.288,58	(3.779.347,52)
Terrenos Balito	(1.252.015,04)	0,00	41.144,20	(1.210.870,84)	0,00	22.737,07	(1.188.133,77)
Terrenos El Molar	(2.870.585,26)	0,00	219.820,00	(2.650.765,26)	0,00	59.551,51	(2.591.213,75)
Total	7.891.343,78	27.098,70	260.964,20	8.179.406,68	99.128,49	82.288,58	8.360.823,75

Gastos de personal

La composición de los Gastos de personal es la siguiente:

Gastos de personal	euros	
	2018	2017
Sueldos y Salarios	566.750,44	560.649,38
Seguridad Social a cargo de la empresa	150.920,92	150.056,85
Otros gastos sociales	7.971,99	10.436,40
Total	725.643,35	721.142,63

Otros gastos de explotación

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

Otros gastos de explotación	euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	140.398,90	134.161,85
Reparación y conservación	26.907,69	22.651,39
Servicios Profesionales	502.578,30	519.302,73
De los que personal externo	51.750,00	0,00
De los que consejo de Administración	278.000,00	265.000,00
Primas de seguros	10.754,85	9.061,55
Servicios Bancarios y similares	977,67	1.929,05
Publicidad y relaciones públicas	4.516,80	6.810,67
Suministros	20.591,79	8.986,59
Otros gastos de explotación	93.809,12	115.798,35
De los que gastos relacionados con la cotización	13.759,65	41.969,50
Total	800.535,12	818.702,18

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

Otros gastos de explotación	euros	
	2018	2017
Otros tributos	28.988,26	41.431,91
Total	28.988,26	41.431,91

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 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

Otros Resultados. ingresos / (gastos)	euros	
	2018	2017
Recuperación de fianzas	0,00	12.000,00
Regularización de saldos	0,00	6.000,00
Recuperación provisión impuestos	48.675,52	0,00
Otros	0,00	4.152,94
Total	48.675,52	22.152,94

Ingresos y gastos financieros

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

Ingresos Financieros	euros	
	2018	2017
Dividendos externos	6.147,91	17.380,00
Dividendos empresas del grupo	800.000,00	18.679.602,36
Intereses empresas del grupo	695.658,85	654.608,95
Intereses bancarios	37.720,08	2,24
Total	1.539.526,84	19.351.593,55

Gastos Financieros	euros	
	2018	2017
Intereses empresas del grupo	628.719,25	764.410,83
Intereses préstamos	363.105,86	275.235,48
Total	991.825,11	1.039.646,31

Nota 15. Provisiones y contingencias.

El detalle y el movimiento del ejercicio 2018 y 2017 de las provisiones son como sigue:

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

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

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 2018 y 2017.

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 2017 y 2018 no se han producido combinaciones de negocios.

Nota 21. Negocios conjuntos

En los ejercicios 2017 y 2018 no se han producido negocios conjuntos.

Nota 22. Operaciones interrumpidas.

No existen operaciones interrumpidas en el ejercicio 2018 ni en el ejercicio 2017

Nota 23. Hechos posteriores.

El 24 de enero de 2019 se constituye la sociedad Viridiana, S.L. cuya escritura de constitución fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. El objeto social principal de dicha sociedad es la promoción inmobiliaria y su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Dicha sociedad está participada directamente por Montebalito, S.A. en el 100% del capital social.

Nota 24. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los movimientos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance adjunto ha sido el siguiente:

	2017	Altas	Bajas	2018
Participaciones a l/p en partes vinculadas	76.899.624,02	(2.582.779,00)	287.498,00	74.604.343,02
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)
Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	0,00	339,72	0,00	339,72
Saldo deudor	0,00	339,72	0,00	339,72
Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)	5.800.541,98	3.477.799,62	26.910,00	9.305.251,60
Saldo deudor	33.164.489,78	6.316.745,70	0,00	39.481.235,48
Saldo Acreedor	(26.621.317,97)	(2.705.855,08)	0,00	(29.327.173,05)
Deterioros	(742.629,83)	(133.091,00)	26.910,00	(848.810,83)
Inversiones en renta variable	3.028.851,40	0,00	(3.028.851,40)	0,00
Saldo deudor	3.028.851,40	0,00	(3.028.851,40)	0,00

	2016	Altas	Bajas	2017
Participaciones a I/p en partes vinculadas	87.422.018,89	(9.053.672,19)	(1.468.722,68)	76.899.624,02
Coste	94.273.092,81	9.000,00	(1.788.130,00)	92.493.962,81
Deterioros	(6.851.073,92)	(9.062.672,19)	319.407,32	(15.594.338,79)
Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	302,78	0,00	(302,78)	0,00
Saldo deudor	235,71		(235,71)	0,00
Saldo Acreedor	67,07		(67,07)	0,00
Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)	(11.905.893,63)	9.295.899,25	8.410.536,36	5.800.541,98
Saldo deudor	31.726.136,91	9.312.296,47	(7.873.943,60)	33.164.489,78
Saldo Acreedor	(42.905.797,93)		16.284.479,96	(26.621.317,97)
Deterioros	(726.232,61)	(16.397,22)	0,00	(742.629,83)
Inversiones en renta variable	0,00	3.028.851,40	0,00	3.028.851,40
Saldo deudor		3.028.851,40		3.028.851,40

Cuentas 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 con empresas del grupo y asociadas de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

EMPRESA	2018	2017
Empresas del Grupo		
Cartera Meridional, S.A.	9.298	36.886
Meridional Europa, S.L.	(21.786.018)	(19.170.425)
Meridional Canarias S.A.	220.692	112.403
MTBren	0,00	1.000.000
Metambiente, S.A.	0,00	1.579
Inmobiliaria Astra	(3.196.053)	(3.140.146)
Meridional Pyrennes	6.537.324	4.267.047
Veiramar	11.026.565	10.832.712
Metambiente Panamá	(4.345.102)	(4.310.747)
Metambiente Brasil	3.233.326	3.206.032
Promoc Inmob Meridional Marruecos	3.800	3.800
Monteillunum	2.249.428	1.780.415
Inverluxo, S.L.	255.826	248.626
Invercasa, S.L.	638.410	628.934
Residencial Antioquia, S.L.	2.854.038	2.614.149
Residencial Hontanares, S.L.	1.178.497	1.006.982
Patrimonial Balito, S.L.	6.284.455	5.673.198
Antiguo Hotel Europa, S.A.	1.031.629	1.009.096
Residencial Quintana, S.L.	1.283.900	0,00
Residencial Palermo, S.L.	1.052.666	0,00
Residencial Apolo, S.L.	1.328.977	0,00
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.	171.257	0,00
Biarriz Propertie's	63.888	0,00
Play Full Space	57.259	0,00
TOTAL	10.154.062,43	5.800.541,98

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

Transacciones con empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las principales transacciones realizadas en empresas del grupo durante el ejercicio 2018 y 2017 ha sido:

(euros)	2018			2017			Prestación de servicios por garantías prestadas
	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros	
Cartera Meridional				45.690,18			
Meridional Europa, S.L.		458.457,21			605.246,20		
Meridional Canarias, S.A.			4.731,14			16.474,12	
MTBren	38.367,78		14.527,78	30.347,64		66.527,78	
Montebalito German Fund							
Marina Elite, S.L.	42.000,00						
Metambiente, S.A.		79.999,92			62.589,40	6.208,33	260.000,00
Inmobiliaria Astra, S.A.		55.907,24			57.876,12		
SARL Meridional Pyrennes			63.620,76			54.934,26	
Metambiente Brasil, S.A.			27.294,32			30.344,65	
Veiramar, S.A.			193.852,87			202.802,50	
Monteillunum, S.A.			80.714,25			80.329,42	
Metambiente Panamá, S.A.		34.354,88			38.677,76		
Invercasa, S.L.			9.776,22			11.519,66	
Gestión de Negocios Argos, S.A.					21,35		
Inverluxo, S.L.			7.200,00			7.200,00	
Residencial Antioquia, S.I.			123.133,33			86.983,03	
Patrimonial Balito, S.L.			83.227,39			77.122,26	
Antiguo Hotel Europa, S.L.			17.827,50			9.096,33	
Residencial Hontanares, S.L.			45.999,84			5.066,61	
Residencial Apolo, S.L.			1.972,60				
Residencial Quintana, S.L.			10.666,67				
Residencial Palermo, S.L.			8.580,63				
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, s.l.			2.533,55				
	80.367,78	628.719,25	695.658,85	76.037,82	764.410,83	654.608,95	260.000,00

Adicionalmente, la Sociedad ha recibido dividendos en los ejercicios 2018 y 2017 según el siguiente detalle:

(euros)	2018	2017
	Dividendos	Dividendos
Montebalito German Fund	800.000,00	7.824.973,90
Meridional Europa, S.L.	0,00	10.854.628,46
	800.000,00	18.679.602,36

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

(euros)	2018
	cancelación créditos (como cedente)
MTBren, S.A.	1.000.000,00
Total	1.000.000,00

En el año 2017, además de las operaciones realizadas en el año, se realizaron otras de mayor importancia como son las siguientes:

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

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

El día 26 de julio de 2017 Montebalito prestó a su accionista mayoritario la cantidad de 500.000 euros, cantidad que fue devuelta el día 22 de diciembre de 2018.

Instrumentos de Patrimonio.

1. Altas

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. 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.

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

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

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

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

2. Bajas

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

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

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

Percepciones de los miembros del Órgano de Administración y personal de Alta Dirección:

El importe de sueldos y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2018 y 2017 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2018	2017
Retribución	352	331
Total	352	331

Adicionalmente, a estas retribuciones el secretario del Consejo de Administración (no consejero) ha recibido la cantidad de 10 miles de euros en 2018 y en 2017.

Por otro lado, en el ejercicio 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Externos dominicales	200	200
Externos independientes	29	35
Ejecutivo	104	96
Otros externos	19	
Total	352	331

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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, las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los Administradores de la Sociedad o personas vinculadas a ellos han tenido con el interés de la Sociedad durante el ejercicio 2018, son las siguientes:

D. Enrique Ayala Cañón Socio de Inversiones Malleo, S.L.

Nota 25. Otra información

Plantilla de personal

Personas empleadas en los ejercicios 2018 y 2017.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2018 y 2017 por categorías profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:

Categoría Profesional	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Administrativos	2,00	2,00	4,00	2,00	2,00	4,00
Jefes	3,00	0,00	3,00	3,00	0,00	3,00
Técnicos	4,00	0,00	4,00	3,83	0,58	4,42
Ejecutivos	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
Total	11,00	2,00	13,00	10,83	2,58	13,42

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

Categoría Profesional	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Otros	1	0	1	1	0	1
Administrativos	2	2	4	2	2	4
Jefes	3	0	3	3	0	3
Técnicos	4	0	4	4	0	4
Ejecutivos	1	0	1	1	0	1
Total	11	2	13	11	2	13

No existen personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 son 6 hombres y 1 mujer (5 hombres y 1 mujer en el año anterior).

Honorarios de auditoria

Durante el ejercicio cerrado los auditores de cuentas de la Sociedad han devengado honorarios por importe de 5.212 euros (6.100 euros en el ejercicio 2017). A 31 de diciembre de 2018 y 2017 los honorarios profesionales correspondientes a las auditorías de cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 40.132 euros y 37.800 euros respectivamente.

Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la Memoria

La Entidad no tiene acuerdos, de naturaleza o propósitos diversos, que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta Memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Entidad.

Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

MONTEBALITO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

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

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

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en 2 líneas de negocios:

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

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

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

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

- 1) Madrid
- 2) 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.

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 81,15%.

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. PLAN DE NEGOCIOS

Se ha desarrollado un ambicioso plan de negocios, con un horizonte temporal de tres años, dónde se prevé llevar a cabo las siguientes líneas estratégicas:

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

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

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

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

II. RESUMEN DE GESTIÓN DEL AÑO 2018

1. Nuevas Inversiones

El año 2018 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo, pasando de unos años en los que se destinaban los principales recursos al saneamiento financiero, a concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2017 y 2018 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 22 millones de euros.

En el caso particular de la promoción, hay que destacar que en el año 2018 se ha aumentado el volumen de inversión en un 51% con respecto al año anterior. Desde el año 2017, el Grupo ha adquirido cuatro suelos ubicados en Madrid y dos en Sevilla, con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de unas 100 viviendas aproximadamente y un hotel de 100 habitaciones. Estas promociones empezarán a ver sus frutos en los próximos dos años.

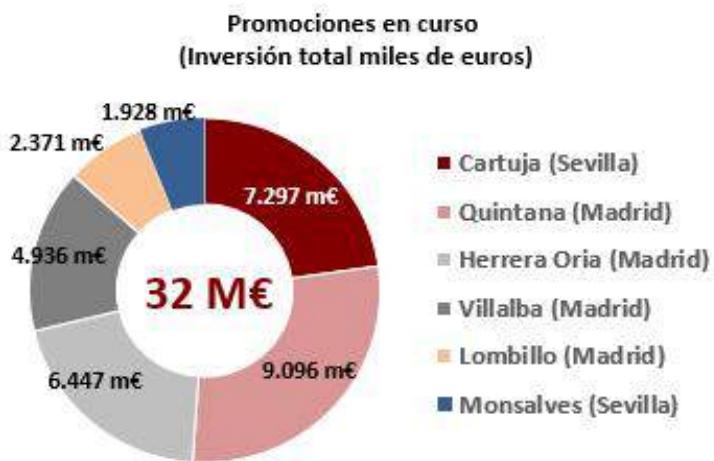


Adicionalmente, el Grupo ha llegado a preacuerdos para la adquisición de nuevos terrenos que van a permitir la construcción de 200 viviendas en los próximos 5 años. Se mantiene, asimismo, en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales.

Dichas inversiones van a poder permitir al Grupo llevar una velocidad de crucero en la generación de ingresos recurrentes para los próximos años.

Además de los terrenos adquiridos en el año 2017 en Madrid, en la calle María Lombillo y Cardenal Herrera Oria, el Grupo adquirió recientemente dos suelos residenciales, uno a través de una filial participada al 50%, para la promoción de 40 viviendas en la calle Estrecho de Gibraltar, en el barrio de Quintana (Madrid), y otro en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 32 viviendas. La superficie edificable de ambos suelos asciende a 6.413 metros cuadrados.

Adicionalmente, se ha adquirido un suelo terciario en Sevilla, en la Isla de la Cartuja.



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

De las tres promociones que el Grupo va a llevar a cabo actualmente, en Madrid capital, se han puesto en marcha dos, la correspondiente a María Lombillo (Arturo Soria) y de Cardenal Herrera Oria. En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie

construida 860 m². En el caso de Cardenal Herrera Oria, dicha promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

En relación a la tercera promoción que se va a desarrollar en Madrid, en la calle Quintana, la misma constará de 40 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 3.225 m². Actualmente, se ha solicitado licencia de sustitución, demolición y Obra Nueva.

También, dentro de la provincia de Madrid, concretamente en Collado Villalba, se va a promover un edificio de 32 viviendas, con sus garajes y trasteros anejos. La promoción tendrá una superficie construida de 3.188 m². Actualmente, se ha entregado el anteproyecto, se ha realizado la medición topográfica y encargado el estudio geotécnico.

Con respecto a las promociones ubicadas en la ciudad de Sevilla, el Grupo cuenta con dos suelos, uno para la promoción de 8 apartamentos turísticos y otro para un desarrollo terciario. En el caso de los apartamentos turísticos, la superficie construida ascenderá a 590 m² y el grado de avance de las obras es de un 21%. Se espera la terminación de las obras a finales del año 2019. En el caso del suelo terciario, se ha pedido un tanteo para la construcción de un hotel de 100 habitaciones con una superficie construida de 3.213 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Todas las inversiones realizadas en suelo 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, tanto financiación bancaria como a través de socios financieros.

2. Cifra de Negocios

En el ejercicio 2018 el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 7,05 millones de euros.



Por áreas, el Grupo ha ingresado, por ventas de unidades terminadas, 4,1 millones de euros, un 37% superior al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en el extranjero, principalmente en Chile y Brasil con un 45% y un 31% de los ingresos totales respectivamente. Por tipología, la mayor parte de los ingresos proceden de la venta de viviendas. Adicionalmente a estos ingresos, hay que destacar la venta de un terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros que ha generado una plusvalía de 213 miles de euros.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han aumentado un 24%. Este incremento se produce por la adquisición del Edificio Iberia que ha reportado unos ingresos de 971 miles de euros en el año 2018.

Los ingresos correspondientes a otras actividades se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera que se realiza en Santo Domingo y por la actividad constructora. Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 445 miles de euros, lo que supone una disminución de un 10% respecto al año 2017, como consecuencia de las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.

En el caso de la construcción, en el 2018 el Grupo ha creado una sociedad constructora que incluirá los proyectos sobre las promociones que el propio Grupo lleve a cabo. Si bien en el año 2018 esta actividad no ha reportado ingresos significativos, se espera que en el año 2019 la facturación de esta rama de actividad ascienda a los 2 millones de euros, sin incluir la facturación de los proyectos propios del Grupo.

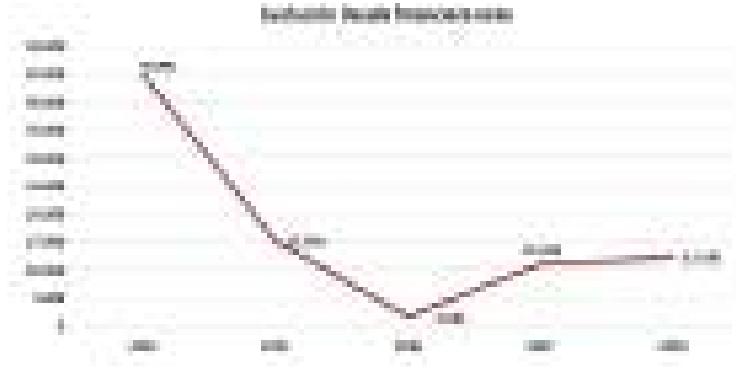
3. Financiación



A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 12,3 millones representando un loan to value del 11% (sobre activos inmobiliarios). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus pasivos.

En relación a 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 liquidez. En este sentido, desde el año 2014, el Grupo ha reducido la deuda bancaria hasta los 8 millones de euros y su deuda total en 25 millones de euros que supone una reducción de un 64% y un 62% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, el Grupo recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios.

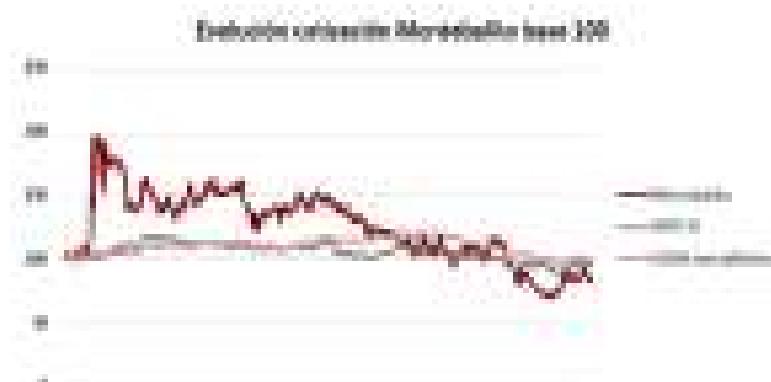
En el segundo semestre del año 2018, el Grupo Montebalito formalizó un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del Edificio Iberia. Con dicho préstamo, se canceló la deuda que anteriormente recaía sobre el edificio y en la que se subrogó el Grupo en el momento de la compraventa. Dicha deuda ascendía a 4,7 millones de euros y tenía un vencimiento a corto plazo. El nuevo préstamo, por importe de 6 millones de euros, tiene un vencimiento a 15 años y un tipo de interés fijo del 2,75%.



La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos dos años, la deuda financiera neta ha aumentado en 10 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.

Hay que destacar la Ampliación de Capital por compensación de créditos pendientes con el vendedor del Edificio Iberia acordada en la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018. Esta operación ha resultado especialmente beneficiosa para Montebalito ya que se ha cancelado una deuda existente, no se ha dispuesto de tesorería y se da entrada a un nuevo socio del sector inmobiliario que fortalece su accionariado y que suma profesionalidad y experiencia. Dicha operación forma parte de una de las líneas estratégicas del Grupo que prevé el crecimiento del Grupo a través de aportaciones de capital y activos inmobiliarios.

4. Evolucion 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.

MAGNITUDES ECONOMICAS FINANCIERAS DE LA SOCIEDAD

(euros)	2018	2017	% Variación
CIFRA DE NEGOCIOS	80.367,78	118.037,82	(31,91%)
Alquileres	80.367,78	118.037,82	(31,91%)
MARGEN BRUTO	80.367,78	118.037,82	(31,91%)
Gastos Generales	(1.555.166,73)	(1.581.276,72)	(1,65%)
Otros Resultados	82.355,52	46.792,94	(76,00%)
EBITDA	(1.392.443,43)	(1.416.445,96)	(1,69%)
Amortizaciones, deterioros, provisiones, etc	24.898,32	206.370,76	(87,94%)
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	(1.367.545,11)	(1.210.075,20)	13,01%
RESULTADO FINANCIERO NETO	(2.000.553,99)	9.804.205,01	(120,41%)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	(3.368.099,10)	8.594.129,81	(139,19%)
Impuesto de Sociedades	143.603,38	873.201,63	(83,55%)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.224.495,72)	9.467.331,44	(134,06%)

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de ingresos

La cifra de ingresos ha disminuido en un 31,91% motivado por una reducción de la cifra de alquileres.

Margen Bruto

El margen bruto se ha reducido en un 31,91% motivado.

Gastos Generales

Los gastos generales se han reducido un 1,65%.

EBITDA y Beneficio neto de explotación.

La evolución de las partidas anteriores supone una reducción del EBITDA de un 0.85%. Las pérdidas de explotación netas han aumentado en un 13,01% con respecto al año 2017 provocado por unas menores reversiones de deterioro registrados en el año 2018.

Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha empeorado en un 120,41%, principalmente, por unos menores ingresos por dividendos de las filiales Montebalito en el año 2018.

Resultado neto atribuible

Después del impacto fiscal, el las pérdidas netas han sido de 3.224 miles de euros frente a unos beneficios del ejercicio anterior de 9.467 miles de euros.

Datos Patrimoniales y de cartera de promoción

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

Emplazamiento	Valoración (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2018	2017	2018	2017
Inmuebles				
España	2.679	2.679	648	648
Total	2.679	2.679	648	648

Tipología	% sobre superficie	
	2018	2017
Turístico	100,00%	100,00%
Total	100,00%	100,00%

Área de promoción

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

Situación financiera

El endeudamiento financiero con los intereses devengados a cierre de 2018 y 2017 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2018	2017
Otras deudas	8.010	8.302
Tesorería y equivalentes	(1.032)	(2.554)
TOTAL, ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO	6.978	5.748

Valoración Patrimonial del Grupo

La valoración patrimonial del Grupo Montebalito realizada a partir de las tasaciones de expertos independientes es la siguiente:

RATIOS	RATIOS VALORACION EMPRESA						
	Actividad Patrimonial	Promoción		Resto		TOTAL	
	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018
Loan to value		22,65%		6,88%		83,34%	18,46%
GAV	32.317	23,64%	90.331	66,09%	14.037	10,27%	136.685
NAV	24.996	22,43%	84.118	75,47%	2.339	2,10%	111.454
NNAV	24.629	22,94%	80.885	75,33%	1.854	1,73%	107.368
NAV/acción	0,78	22,43%	2,64	75,47%	0,07	2,10%	3,49
NNAV/acción	0,77	22,94%	2,53	75,33%	0,06	1,73%	3,36

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

3.- RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE DE LA SOCIEDAD

El personal a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Plantilla 2018	Plantilla 2017
Montebalito, S.A.	13	13
Total	13	13

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

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

4.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La sociedad cuenta con excedentes de tesorería suficientes para efectuar la cancelación de pasivos financieros corrientes.

5.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta Montebalito, S.A. y junto con las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil, los asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de MONTEBALITO, S.A o del Grupo. El orden en el que se describen estos factores de riesgo no pretende indicar la probabilidad de que ocurran o la magnitud de sus efectos potenciales.

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

1.FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL SECTOR

1.- Mercados altamente competitivos:

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

2.- Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:

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

3.- Subida de los tipos de interés:

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

A fecha 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, 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)	2018	2017
A tipo de interés fijo o protegido	5.716	8.203
A tipo de interés variable	2.318	3.284
Endeudamiento	8.034	11.487
% tipo fijo/deuda	71,15%	71,41%

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 2018.

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 2018 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 la 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 2018 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.

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 2018 ha sido de 92 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 2018, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 508 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 18,85%.

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 2017 y 2018, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el balance al 31 de diciembre de 2018 el pasivo del grupo ha quedado en un 18% del valor de mercado de sus activos, uno de los ratios más bajas comparado con otras empresas del sector.

Así pues, aprovechando las nuevas perspectivas del mercado para los ejercicios 2018 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 2018 y 2017 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	2017		Entradas		Salidas (1)		2018	
	Nº Acciones	Coste	Nº Acciones	Coste (euros)	Nº Acciones	Coste Medio (euros)	Nº Acciones	Coste Medio (euros)
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.

10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2018 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2017	2,43
Cotización a cierre de ejercicio 2018	1,31
Variación Cotización	(46%)
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	41.815
Cotización máxima del periodo	2,54
Cotización mínima del periodo	1,154
Efectivo medio diario negociado	43.862
Volumen Medio diario contratación (acciones)	23.821

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

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

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

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2018	2017	2016
Importe		4.500	2.019
Euros/acción		0,15	0,14

11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 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 2018 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 77.

Madrid, 25 de marzo de 2019
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
Miras Sierra, 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 2018

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2018, 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/Consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-28294700> y en la página de la sociedad en la siguiente dirección <http://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado correspondientes
al ejercicio 2018 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 2018 junto con el
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018:

- Estados de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017
- Estado de Resultados Consolidado correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017
- Memoria Consolidada del ejercicio 2018

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

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 2018, 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 2018, 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 2018, activos inmobiliarios por valor de 2.964 miles de euros y 71.775 miles de euros, respectivamente. El desglose de estos activos inmobiliarios se encuentra detallado en las Notas 8 y 12 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

El Grupo presenta, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del activo del estado de situación financiera, a 31 de diciembre de 2018, activos inmobiliarios por valor de 29.537 miles de euros. El desglose de estos activos se encuentra detallado en la Nota 9 de la memoria consolidada adjunta.

El Grupo, tal y como se describe en la Nota 4.c de la memoria consolidada adjunta, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en el estado de resultados consolidado del ejercicio 2018 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 733 miles de euros, según lo descrito en la Nota 9 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

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

Recuperabilidad de activos por Impuesto diferido

De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 4.i) de la memoria consolidada adjunta, los activos por impuesto diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos y, en cada cierre contable, se reconsideran los activos por impuesto diferidos registrados, efectuándose las correcciones a los mismos en la medida de que existan dudas sobre su recuperación futura. Según se indica en la Nota 22 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene, al 31 de diciembre de 2018, activos por impuesto diferidos por importe de 3.283 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 2019-2021 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 22 de la memoria consolidada adjunta a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, 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 2018 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 existe 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 29 de abril de 2019.

Periodo de contratación

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

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

Servicios prestados

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han prestado por la sociedad de auditoría servicios distintos de la auditoría de cuentas a la entidad auditada ni a sus sociedades dependientes.

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

Alfredo Cipriano
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

29 de abril de 2019

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2018

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado miles de euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		36.073	36.863
1. Inmovilizado intangible	Nota 7	4	4
2. Inmovilizado material	Nota 8	2.964	3.074
3. Inversiones inmobiliarias	Notas 9	29.537	30.068
4. Activos financieros no corrientes	Nota 11	285	297
5. Activos por impuesto diferido	Nota 22	3.283	3.420
B) ACTIVO CORRIENTE		82.731	86.876
2. Existencias	Nota 12	71.775	70.217
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 13	3.480	1.895
a) Clientes por ventas y prestación de servicios		1.507	281
b) Otros deudores		1.879	1.543
c) Activos por impuesto corriente	Nota 22	94	71
4. Otros activos financieros corrientes	Nota 14	745	6.997
5. Otros activos corrientes	Nota 15	258	388
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 16	6.473	7.379
TOTAL ACTIVO (A+B)		118.804	123.739

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera Consolidados, los Estados de Resultados Consolidados, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y
2017
(Expresados miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas a la Memoria	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		93.571	95.234
A.1) FONDOS PROPIOS		92.467	93.607
1. Capital	Nota 17	31.920	31.450
a) Capital escriturado		31.920	31.450
2. Prima de emisión	Nota 17	83.945	82.771
3. Reservas	Nota 17	7.787	15.601
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	Nota 17	(790)	-
5. Resultados de ejercicios anteriores		(28.382)	(36.902)
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Nota 25	(2.013)	687
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	Nota 17.8	1.104	1.627
1. Operaciones de cobertura		-	-
2. Diferencias de conversión	Nota 18	1.104	1.627
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (A.1+A.2)		93.571	95.234
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.853	12.524
1. Provisiones no corrientes		1	46
2. Pasivos financieros no corrientes		10.019	8.640
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 19	5.911	546
b) Otros pasivos financieros	Nota 20	4.108	8.094
3. Pasivos por impuesto diferido	Nota 22	2.833	3.838
C) PASIVO CORRIENTE		12.380	15.981
2. Provisiones a corto plazo	Nota 23	278	395
3. Pasivos financieros corrientes		8.799	12.798
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	Nota 19	2.123	10.941
b) Otros pasivos financieros	Nota 20	6.676	1.857
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	Nota 21	3.301	2.778
a) Proveedores		108	181
b) Otros acreedores		3.042	1.404
c) Pasivos por impuesto corriente	Nota 22	151	1.193
5. Periodificaciones a corto plazo		2	10
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		118.804	123.739

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Situación Financiera Consolidados, los Estados de Resultados Consolidados, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 24.1	6.193	4.762
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 24.2	1.907	1.141
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado			
Aprovisionamientos	Nota 24.3	(5.233)	(1.475)
Otros ingresos de explotación	Nota 24.4	11	13
Gastos de personal	Nota 24.5	(1.131)	(1.114)
Otros gastos de explotación	Nota 24.6	(2.968)	(3.463)
Amortización del inmovilizado		(91)	(142)
Excesos de provisiones		122	5
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 24.7	0	(1)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 24.8	733	3.020
Otros resultados	Nota 24.9	(87)	781
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(544)	3.527
Ingresos financieros	Nota 24.10	162	194
Gastos financieros	Nota 24.11	(913)	(869)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Nota 24.12	(62)	319
Diferencias de cambio	Nota 24.13	(1.155)	(2.749)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 24.14	(151)	155
RESULTADO FINANCIERO		(2.119)	(2.950)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.663)	577
Impuesto sobre beneficios	Nota 22	650	110
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(2.013)	687
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0	
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(2.013)	687
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	Nota 25	(2.013)	687
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		(0,06)	0,00
Diluido		(0,06)	0,00

Las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Resultados Consolidados, los Estados de Situación Financiera Consolidados, el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 34 Notas.

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

A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Expresado en miles de euros)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS GRUPO MONTEBALITO	2018	2017
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	(2.013)	687
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0	0
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
6. Efecto impositivo	0	
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	0	0
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
5. Efecto impositivo		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	(2.013)	687

B) ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

(Expresado en miles de euros)

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

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 PERÍODO 2018	Fondos propios					Total Patrimonio neto	
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip.		Ajustes por cambios de valor		
			en patrimonio propias	Resulta-do del ejercicio			
Saldo final 31/12/2017	31.450	62.313	0	948	1.573	96.284	
Ajuste por errores		(843)		(261)	54	(1.050)	
Saldo inicial ajustado al 01/01/2018	31.450	61.470	0	687	1.627	95.234	
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(2.013)		(2.013)	
II. Operaciones con socios o propietarios	470	1.193	(790)		-	873	
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							
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	687	0	(687)	(523)	(523)	
Distribución del Rdo. del ejercicio anterior		687		(687)			
Diferencias de conversión					(523)	(523)	
Otros							
Saldo final al 31/12/2018	31.920	63.351	(790)	(2.013)	1.104	93.571	

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, los Estados de Resultados Consolidados, los Estados Consolidado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual Consolidada adjunta que consta de 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017
(Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(4.535)	(974)
Resultado antes de impuestos		(2.663)	577
Ajustes del resultado:		(1.301)	(3.274)
Amortización del inmovilizado		91	142
Otros ajustes del resultado	Nota 17	(1.392)	(3.416)
Cambios en el capital corriente		(493)	1.723
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(78)	0
Cobros pagos impuesto beneficios		(78)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		7.019	(4.091)
Pagos por inversiones:		(256)	(15.236)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(256)	(15.188)
Otros activos financieros			(48)
Cobros por desinversiones:		7.113	11.025
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			1.000
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		855	9.891
Otros activos financieros		6.258	134
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión		162	120
Cobros de intereses		156	48
Cobro de dividendos		7	72
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(2.869)	3.529
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:		837	3.341
Emisión		1.627	3.038
Devolución y amortización			
Adquisición		(839)	(572)
Enajenación		49	875
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		(2.793)	5.557
Emisión		6.572	12.735
Devolución y amortización		(9.365)	(7.178)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0	(4.500)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación		(913)	(869)
Pagos de intereses		(913)	(869)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(523)	(4.732)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		(908)	(6.268)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO		7.380	13.648
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		6.472	7.380

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 34 Notas.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2018****NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD****a) Actividad**

Montebalito, S.A. (Sociedad Dominante o la Sociedad) fue constituida el 3 de septiembre de 1972. Su domicilio social está situado en Mogán (Las Palmas de Gran Canaria), Lugar Balito 1.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

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

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

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

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2018, 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.	Costo neto en libros de la Sociedad al 31/12/18 (Miles euros)	Método de Consolidación Aplicado	Auditores
Agrícola Majorera, S.A.	Agrícola	Meridional Canarias, S.A.	-	100%	162	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Monteillunum, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	(874)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Meridional Europa, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	87%	13%	34.891	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
San Agustin Realty, S.L.U.	Inmobiliaria y Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	7.029	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Montebalito German Fund GmbH	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	956	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Meridional Canarias, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	7.513	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Patrimonial Balito, S.L.U.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	3.330	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Antioquia, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Hontanares, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Palermo, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.U.	Constructora	Montebalito, S.A.	100%	-	(45)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Quintana, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	50%	-	1	Proporcional	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Residencial Apolo, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	3	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development One, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	(87)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Talia Development Two, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	(2.084)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Veiramar, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	11.322	Global	Feliz, Hernández y Silfa, S.R.L. (Auditoría)
Inversiones Veiramar, S.L.U.	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	(12)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Onosolar, S.L.U.	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	(35)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Metambiente Brasil, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	52,31%	47,69%	(1.085)	Global	Fabiano Sousa dos Santos (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Astra, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	12.268	Global	Newtax Contadores Auditores (Auditoría)
Metambiente Panamá, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-	5.103	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Consorcio Dumont	Inmobiliaria	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	38	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Antiguo Hotel Europa, S.A.	Hotelera	Montebalito, S.A.	100%	-	943	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inverluxo, LTDA	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.	-	100%	(612)	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Club Meridional Dois, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	694	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Invercasa, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	426	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Meridional Marruecos	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	4.380	Global	PKF ATTEST (Revisión Limitada)
SAS Meridional Pyrennes	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-	2.041	Global	Sogeca Auditores (Auditoría)

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han realizado una reestructuración de activos entre sociedades del Grupo.

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

Dichas Cuentas Anuales Consolidadas formuladas por los Administradores 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 2018 y 2017:

- 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 2017 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 2018 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 2018:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2017)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2017)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño de principal versus agente de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transacción.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2017)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes

En relación con la entrada en vigor de la NIIF 15, Grupo Montebalito, en base a la naturaleza del negocio, no tiene un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Una de las actividades principales del Grupo es la explotación de bienes inmuebles en régimen de alquiler, por lo que al quedar excluidos de NIIF 15 los contratos con clientes relativos a arrendamiento (NIC 17/ NIIF 16), el impacto de su aplicación es poco significativo.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Los activos financieros del Grupo a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Notas 11 y 14) se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Todos los demás activos financieros y pasivos financieros continuarán siendo medidos sobre las mismas bases adoptadas actualmente con la NIC 39.

El resto de normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2018:

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, y aunque permiten su aplicación anticipada, el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.

Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2018, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 508 miles de euros en 5 años y un aumento de los activos por derechos de uso por el mismo importe.

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

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2018, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá valorar a coste amortizado algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar a la 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 la NIIF Ciclo 2015 -2017	Modificaciones a una serie de normas	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	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 2020 (1)
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio	Clarificaciones a la definición de un negocio	1 de enero de 2020 (1)
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de un “materialidad”.	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de “materialidad” con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2019 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. No obstante, los administradores de la sociedad dominante consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

b) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Montebalito (en adelante Grupo Montebalito) del ejercicio 2018, 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 25 de marzo de 2018.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Montebalito al 31 de diciembre de 2018 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 2018 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 2017, 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 2018. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las Cuentas Anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2018, 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 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, ambas cifras son comparables y homogéneas.

e) Corrección de errores

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas se han recogido los siguientes errores contables, con efectos en el ejercicio 2017 y anteriores, correspondientes a:

- 1.- Anulación de provisión de gastos por duplicidad por un importe de 29 miles de euros.
- 2.- Deterioro de las existencias de Secretario Artiles (Las Palmas) por importe de 9 mil euros no registrado en el ejercicio 2017.
- 3.- Defecto de provisión de gastos por reclamación de la Comunidad de propietarios Residencial Elite por importe de 25 miles de euros.

4.- Ajuste de valor de ciertos apartamentos de Veiramar I y II a existencias. Dichos activos se encontraban clasificados como inmuebles de inversión y, por tanto, valorados a su valor de tasación. Este ajuste ha consistido en el traspaso de inmuebles de inversión a existencias por importe de 2.112 miles de euros y el ajuste negativo en el valor de dichos activos, hasta su valor de coste, por importe de 513 miles de euros. El motivo de dicho ajuste, proviene de que estos activos no se han podido alquilar desde su puesta a disposición como inmuebles en renta.

5.- Ajuste de valor de los activos de Club Meridional clasificados como inmuebles de inversión por reajustes en los costes de todo el complejo por importe de 554 miles de euros.

6.- Menor activación en el inmovilizado material de Inverluxo por importe de 204 mil euros.

La conciliación entre los estados financieros aprobados en el ejercicio 2017 y los ajustes realizados es el siguiente:

ACTIVO	2017	ajustes	2017 ajustado
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.683	(2.821)	36.862
1. Inmovilizado intangible	4	0	4
a) Patentes, licencias, marcas y similares			
b) Otro inmovilizado intangible	4		4
2. Inmovilizado material	3.278	(204)	3.074
3. Inversiones inmobiliarias	32.685	(2.617)	30.068
4. Activos financieros no corrientes	297		297
5. Activos por impuesto diferido	3.420		3.420
B) ACTIVO CORRIENTE	85.267	1.610	86.877
2. Existencias	68.607	1.610	70.217
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.895	0	1.895
a) Clientes por ventas y prestación de servicios	281		281
b) Otros deudores	1.543		1.543
c) Activos por impuesto corriente	71		71
4. Otros activos financieros corrientes	6.997		6.997
5. Otros activos corrientes	388		388
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.380		7.380
TOTAL ACTIVO (A+B)	124.950	(1.212)	123.738

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2017	ajustes	2017 ajustado
A) PATRIMONIO NETO	96.284	(1.050)	95.234
A.1) FONDOS PROPIOS	94.711	(1.103)	93.608
1. Capital	31.450	0	31.450
a) Capital escriturado	31.450	0	31.450
2. Prima de emisión	82.771	0	82.771
3. Reservas	16.444	(843)	15.601
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	0	0	0
5. Resultados de ejercicios anteriores	(36.902)	0	(36.902)
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	948	(261)	687
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	1.573	54	1.627
1. Operaciones de cobertura	0	0	0
2. Diferencias de conversión	1.573	54	1.627
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (A.1+A.2)	96.284	(1.050)	95.234
B) PASIVO NO CORRIENTE	12.690	(166)	12.524
1. Provisiones no corrientes	46	0	46
2. Pasivos financieros no corrientes	8.640	0	8.640
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	546	0	546
b) Otros pasivos financieros	8.094	0	8.094
3. Pasivos por impuesto diferido	4.004	(166)	3.838
C) PASIVO CORRIENTE	15.976	5	15.981
2. Provisiones a corto plazo	395	0	395
3. Pasivos financieros corrientes	12.798	0	12.798
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	10.941	0	10.941
b) Otros pasivos financieros	1.857	0	1.857
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	2.773	5	2.778
a) Proveedores	181	0	181
b) Otros acreedores	1.399	5	1.404
c) Pasivos por impuesto corriente	1.193	0	1.193
5. Periodificaciones a corto plazo	10	0	10
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)	124.950	(1.212)	123.738

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2017	ajustes	2017 ajustado
Importe neto de la cifra de negocios	4.762	0	4.762
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.141	0	1.141
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado			0
Aprovisionamientos	(1.466)	(9)	(1.475)
Otros ingresos de explotación	13	0	13
Gastos de personal	(1.114)	0	(1.114)
Otros gastos de explotación	(3.263)	(200)	(3.463)
Amortización del inmovilizado	(142)	0	(142)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(1)	0	(1)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	3.137	(117)	3.020
Otros resultados	786		786
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.853	(326)	3.527
Ingresos financieros	194	0	194
Gastos financieros	(869)	0	(869)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	319	0	319
Diferencias de cambio	(2.749)	0	(2.749)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	155	0	155
RESULTADO FINANCIERO	(2.950)	0	(2.950)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	903	(326)	577
Impuesto sobre beneficios	45	65	110
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	948	(261)	687
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	948	(261)	687

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:

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

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

Estas sociedades se integraron en el ejercicio 2017 mediante el procedimiento de puesta en equivalencia. Cuando se aplica por primera vez el procedimiento de puesta en equivalencia, las inversiones se valoran en el Estado de Situación Financiera Consolidado por el importe que el porcentaje de inversión de las sociedades del grupo representa, en el momento de la inversión, sobre el patrimonio neto de la sociedad. Si la diferencia que resulta entre el importe al que la participación estaba contabilizada en las cuentas individuales y el valor anteriormente mencionado es positiva, el fondo de comercio puesto de manifiesto se incluye en el importe en libros de la inversión recogido en la partida “Participaciones puestas en equivalencia”. En el caso excepcional de ser negativa, la diferencia se reconoce en el Estado de Resultados Consolidado como un resultado positivo.

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

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

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

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

Entidades multigrupo y asociadas:

A 31 de diciembre 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 2018 se han producido 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 2018 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.

En el año 2017 se produjeron las siguientes entradas en el perímetro de consolidación:

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

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

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

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

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

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

- Salidas del perímetro de consolidación:

Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a la venta de la totalidad de participaciones mantenidas en las SICAV detalladas en la Nota 14.

En el ejercicio 2017 no hubo variaciones en el perímetro de consolidación.

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 perdidas 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.c y 4.g.

- La valoración de inmovilizado intangible, inmovilizado material y existencias para determinar la posible pérdida por deterioro de los mismos (ver notas 4.a, 4.b y 4.e).
- Estimación de valores razonables de inversiones inmobiliarias (ver nota 4.c)

- Evaluación de la viabilidad del grupo y valoración de activos por impuesto diferido estimando la existencia de beneficios fiscales futuros contra los cuales compensar los derechos fiscales generados, de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los administradores de la Sociedad Dominante . Las principales estimaciones realizadas se corresponden con los precios de venta futuros de acuerdo con los valores de tasación actuales (ver nota 4.i).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas Anuales futuras.

h) Principio de empresa en funcionamiento.

El Grupo durante el ejercicio 2018 ha obtenido unas pérdidas de 2.013 miles de euros frente a unas ganancias de 687 miles de euros del año anterior. El fondo de maniobra es positivo en los ejercicios 2018 y 2017 por importes de 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) y 70.895 miles de euros (que incluye existencias por importe de 70.217 miles de euros, de las cuales 8.675 miles de euros son de ciclo corto), respectivamente.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2018 el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias 8.034 miles de euros (11.487 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 25.233 miles de euros (28.505 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 21% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2018 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 2017, ha realizado inversiones en Madrid (Capital y Villalba) mediante la adquisición de cuatro terrenos urbanos para el desarrollo y promoción de 83 viviendas. Además, se han adquirido dos terrenos en Sevilla para la construcción de 8 apartamentos turísticos y un hotel de 100 habitaciones. Esto va unido a la adquisición, en el año 2017, de un edificio de oficinas en renta en Las Palmas de Gran Canarias. En este sentido, los Administradores consideran que el año 2018 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo, pasando de unos años en los que se destinaban los principales recursos al saneamiento financiero, a concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2017 y 2018 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 22 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.

Como consecuencia, a la hora de formular las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2018 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 2018 han sido las siguientes:

a) **Inmovilizado Intangible**

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

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

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

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la Estado de Resultados Consolidado del ejercicio en que se incurren.

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

	Coeficiente
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 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 perdida 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, prorrataiendo en función del valor contable de los activos, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo ha realizado test de deterioro para todos sus terrenos e inmuebles clasificados en las categorías de inmovilizado material a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes. Las tasaciones de los inmuebles han sido realizadas por Valtecsa.

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

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo ha realizado test de deterioro de los activos clasificados en las categorías de inmovilizado material y existencias. Por una parte, para los activos inmobiliarios y aquellos relacionados con la actividad promotora se ha realizado test de deterioro a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes, basadas principalmente en el método valor razonable por comparación y coste de reposición. Todas las tasaciones de los inmuebles ubicados tanto en España como en el resto de los países han sido realizadas por Valtecsa.

c) Inversiones Inmobiliarias

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los beneficios o pérdidas derivadas de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surjan, dentro del epígrafe “Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias” 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 2018 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 2018 y 2017, tanto de los inmuebles ubicados en España como en el extranjero, han sido realizadas por Valtecsa.

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

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

El conjunto de activos del Grupo Montebalito se valoran según la jerarquía de nivel 3.

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

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

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

Yields netas (%)	2018	2017
Brüderstrasse	5%	5,4%
Edificio Iberia	6%	5,6%

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

Incremento Rentas (%)	2018	2017
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	14.745	591	(553)
Brüderstrasse	1.402	80	(73)
Total	16.147	671	(626)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	14.150	23	(23)
Brüderstrasse	1.310	10	(9)
Total	15.460	33	(32)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	14.150	(738)	737
Brüderstrasse	1.310	(94)	96
Total	15.460	(832)	833

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

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

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

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

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

d) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

Arrendamientos financieros

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

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan al Estado de Resultados Consolidados.

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

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa 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

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

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

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

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

e) Instrumentos financieros

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

El Grupo determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del Estado de Situación Financiera Consolidado.

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

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

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

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

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

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

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

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

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en 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 2018, 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, y con la excepción descrita en la nota 20, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, se clasifican como deudas corrientes aquellas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Este criterio es el seguido también para el caso de las deudas con entidades de crédito asociadas a activos de la actividad de promoción inmobiliaria si bien, al cierre del ejercicio, dichas deudas han quedado clasificadas en el corto plazo como consecuencia de lo descrito en la nota 20.

f) Coberturas contables

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

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los Flujos de Efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los Flujos de Efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

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

Cobertura de los flujos de efectivo:

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

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

Derivados

Los instrumentos financieros derivados contratados consistían, en su totalidad, en permutes de tipo de interés (IRS) en los que la empresa es pagadora de un tipo de interés fijo, como cobertura de los préstamos a tipo de interés variable con los que se financian las inversiones en inmuebles de inversión. Se trata de instrumentos de cobertura de Flujos de Efectivo y como tales se registran en el estado de situación financiera de situación a su valor razonable y los cambios en valor se registran directamente en el Patrimonio Neto, sin afectar a la Estado de Resultados Consolidado.

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

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan ser considerados como instrumentos de cobertura de Flujos de Efectivo, se documenta formalmente la relación de cobertura entre el instrumento financiero derivado y la partida que cubre, así como los objetivos y estrategias de gestión de riesgo que se persigue al establecer la cobertura. Esta documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida u operación que cubre y la naturaleza del riesgo cubierto. La eficiencia de la cobertura contable se justifica mediante la realización de test que permiten analizar si la cobertura es altamente eficaz tanto en el momento de la contratación, mediante test prospectivos, como a lo largo de la vida de la operación, mediante test retrospectivos realizados al final de cada trimestre.

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

g) Existencias

Este epígrafe del estado de situación financiera 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 den Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o el de mercado en supuesto que éste fuese inferior.

Promociones en curso y promociones construidas

Los trabajos en curso, así como los edificios ya finalizados se valoran al coste de producción que incluye 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 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 2018 la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las existencias del Grupo ha sido por descuento de flujos de caja, por el método de comparación y método residual. En el caso de descuentos de flujo, se capitalizan las rentas netas de mercado para cada inmueble y se actualizan los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado. En el caso de aplicar el método de comparación, se considera como referencia la localización del inmueble y los precios de venta para inmuebles de misma categoría. Y en el caso de aplicar el método residual, el valor será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado. Los inmuebles se valoran de forma individual.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha registrado reversiones de deterioros de existencias por valor de 284 miles de euros. En el año 2017 se registraron reversiones de deterioros por importe de 2.234 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 relativos 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 temporal 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 diferido se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2019-2021 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 2018 y 2017 no se han activado gastos financieros por este motivo.

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

k) Provisiones y contingencias

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son 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 2018 la sociedad dominante cuenta con 400.000 acciones propias. Dichas acciones se adquirieron a un coste de 790 miles de euros. El valor de mercado de dichas acciones asciende a 524 miles de euros. En el año 2017 la sociedad no mantenía acciones de autocartera.

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 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	2018	2017
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(2.013)	687
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	31.590	30.306
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	(0,06)	0,00
Beneficio básico de las operaciones continuadas	(0,06)	0,00

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018.

Con dicha estructura, el Grupo pretende:

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

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

1. Actividad Patrimonial: Alquileres y prestación de servicios de activos en renta.
2. Actividad de Promoción.
3. Otras Actividades: En este segmento se engloban la actividad turística y hotelera, la de construcción 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.	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-
Meridional Canarias, S.A.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Meridional Europa SL	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Agrícola Majorera, S.A.	-	-	✓	✓	-	-	-	-	-
San Agustín Realty, S.L.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Patrimonial Balito,S.L.	✓	-	-	✓	-	-	-	-	-
Residencial Antioquia, S.L.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Residencial Hontanares, S.L.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Residencial Palermo, S.L.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.U.	-	-	✓	✓	-	-	-	-	-
Residencial Quintana, S.L.U.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Residencial Apolo, S.L.U.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Montebalito German Fund GMBH	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-
Talia Developments One, S.R.L.	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-
Talia Developments Two, S.R.L.	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-
Veiramar, S.A.	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-
Inversiones Veiramar, S.L.U.	-	✓	-	-	-	-	-	✓	-
Monteillunum, S.A.	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-
Onosolar, S.L.U.	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-
Metambiente Brasil, S.A.	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓
Inmobiliaria Astra, S.A.	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓
Metambiente Panamá, S.A.	-	✓	-	-	-	-	-	✓	-
Consortio Dumont	-	✓	-	-	-	-	-	✓	-
Antiguo Hotel Europa, S.A.	-	-	✓	-	-	-	-	✓	-
Invercasa, S.L.	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓
Inverluxo, LTDA	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓
Club Meridional Dois, S.L.	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓
Inmobiliaria Meridional Marruecos	-	✓	-	-	-	-	✓	-	-
SARL Meridional Pyrennes	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-

No existen ventas entre segmentos.

Información por segmentos principales:

Ejercicio 2018

Ud. Miles de euros

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

Ejercicio 2017

Ud. Miles de euros

ESTADO DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION						RESTO DE ACTIVIDADES Y		TOTAL	
	ESPAÑA	ALEMANIA	PANAMA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	
A) OPERACIONES CONTINUADAS															
1. Importe neto de la cifra de negocios.	612	264		130	250	6	13	2.120				871	496	4.762	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.						3.567	(20)	(1.857)				(549)		1.141	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.						(2.501)	-	-				-		-	
4. Aprovisionamientos.						4	2	(76)	779	610		(287)		(1.475)	
5. Otros ingresos de explotación.		3	(19)	(12)	(327)	(37)	(65)	(68)	(24)	(1)		(71)	(721)	13	
6. Gastos de personal.	(144)	(137)	(14)		387	(347)	(301)	(463)	(222)			(364)	(852)	(132)	(1.114)
7. Otros gastos de explotación.					366	(13)	(8)					(4)	(20)	(269)	(3.463)
8. Valoración inmuebles de inversión					(46)							5		3.020	
9. Amortización del inmovilizado.															
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.															
11. Excesos de provisiones.															
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.															
13. Otros resultados	(4)	25		7		606	(41)	(173)	(25)		350	14	22		781
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	2.745	141	(31)	151	223	1.361	(574)	(276)	734	609	350	(390)	(1.559)	44	3.527
13. Ingresos financieros.		55			7	9						32	90		193
14. Gastos financieros.	(71)	(178)			(67)	(71)	(41)	(87)				(2)	(335)	(17)	(869)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.													319		319
16. Diferencias de cambio.														(157)	(2.750)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		454			(1.754)		(515)		(196)				(582)		(27)
	182														155
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(71)	59	454	-	(1.814)	(71)	(547)	(87)	(196)	-	-	(552)	47	(174)	(2.952)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	2.674	200	423	151	(1.591)	1.290	(1.121)	(363)	538	609	350	(942)	(1.512)	(130)	575
18. Impuesto sobre beneficios.	(668)	(31)	(106)	157	54	(493)	155	189	-	-		(81)	928	7	111
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	2.006	169	317	308	(1.537)	797	(966)	(174)	538	609	350	(1.023)	(584)	(123)	685
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.															
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	2.006	169	317	308	(1.537)	797	(966)	(174)	538	609	350	(1.023)	(584)	(123)	685
A.6) SOCIOS EXTERNOS															
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	2.006	169	317	308	(1.537)	797	(966)	(174)	538	609	350	(1.023)	(584)	(123)	685

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 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		
OTRA INFORMACIÓN																
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro	-		22	49	56						1	7	121		256	
Adiciones de activos fijos				(516)	(339)										(855)	
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones													6		6	
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro													(385)		(1.485)	
Amortización Acumulada													(1.059)		(8)	
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos																
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados																
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA																
ACTIVO																
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		82.730	
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	18.543		2.172	2.920	8.730	34.812	3.568	9.165	4.871	4.384		7.358	2.670		316	118.803
PASIVO																
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
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO	5.844		1.216	15	2.706	4.282		-	-	-		11.170			-	25.232

Ejercicio 2017:

(miles de euros)	PATRIMONIO EN RENTA					PROMOCION					RESTO DE ACTIVIDADES Y		TOTAL		
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	PANAMA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	
OTRA INFORMACIÓN															
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro															
Adiciones de activos fijos	11.932	1.433		288									50	1.178	14.881
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones		(10.009)													(10.009)
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro															
Amortización Acumulada	(1.044)			(39)		(121)							(20)		(1.433)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos															
Pérdidas por deterioro reconocidas en Estado de Resultados		8													8
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA															
ACTIVO															
Activos no corrientes	2.950	1.329	1.033	-	8.670	14.975	154	166	-	-	2.413	2.771	2.401	36.862	
Activos corrientes		2.322	3	306	15.047	17.256	3.587	9.561	5.071	4.303	2.112	8.015	19.104	189	86.877
Participaciones en empresas asociadas															
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	2.950	3.651	1.036	306	23.717	32.231	3.741	9.727	5.071	4.303	2.112	10.428	21.875	2.590	123.739
PASIVO															
Pasivos no corrientes		592	1	-	1.664	1.000	-	565	-	-	20	8.390	292	12.524	
Pasivos corrientes		1.294	8		1.089	9.398	122	2.419	2	1		917	497	234	15.981
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO		-	1.886	9	2.753	10.398	122	2.984	2	1		937	8.887	526	28.504

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmovilizado Intangible (miles de euros)						
	2016	Altas	Bajas	2017	Altas	Bajas	2018
Coste							
Aplicaciones Informáticas y otros	8	3	0	11	2	0	13
Total, Coste	8	3	0	11	2	0	13
Amortizaciones Acumuladas							
Aplicaciones Informáticas y otros	(6)	(1)	0	(7)	(2)	0	(9)
Total, Amortizaciones Acumuladas	(6)	(1)	0	(7)	(2)	0	(9)
Neto	2	2	0	4	0	0	4

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 existen activos totalmente amortizados en uso, por importe de 5 miles de euros, en ambos ejercicios.

NOTA 8. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)										
	2016	Altas	Bajas	Tipo de cambio	Reclas y otros ajustes	2017	Altas	Bajas	Otros ajustes	Tipo de cambio	2018
Coste											
Terrenos y construcciones	2.288	753	0	0	(263)	2.778	76	0	(162)	(14)	2.678
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	1.195	545	0	0	(10)	1.730	50	0	0	(11)	1.769
Total Coste	3.483	1.298	0	0	(273)	4.508	126	0	(162)	(25)	4.447
Amortizaciones Acumuladas											
Terrenos y construcciones	(266)	(45)	0	(36)	16	(331)	(55)	0	35	1	(350)
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(1.018)	(96)	0	18	1	(1.095)	(34)	0	0	4	(1.125)
Total Amortizaciones Acumuladas	(1.284)	(141)	0	(18)	17	(1.426)	(89)	0	35	5	(1.475)
Deterioros											
Terrenos y construcciones	(17)	(8)	17	0	0	(8)	0	0	0	0	(8)
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Deterioros	(17)	(8)	17	0	0	(8)	0	0	0	0	(8)
Neto	2.182	1.149	17	(18)	(256)	3.074	37	0	(127)	(20)	2.964

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 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 2018 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros					
	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	valoración 2018	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa	2.710	(249)	0	2.461	4.258	1.797
Oficinas General Vives	424	(57)	(8)	359	454	95
Otro inmovilizado material	1.300	(1.156)	0	144	144	0
Total	4.434	(1.462)	(8)	2.964	4.856	1.892

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2017 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

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

Elementos totalmente amortizados y en uso

En el ejercicio 2018 existen elementos totalmente amortizados por importe de 862 miles de euros. En el ejercicio 2017 existían elementos totalmente amortizados por importe de 738 miles de euros.

Arrendamientos financieros

En los ejercicios 2018 y 2017 no existe ningún arrendamiento financiero.

Gastos financieros capitalizados

En el ejercicio 2018 y en el ejercicio 2017 el Grupo no ha activado gastos financieros como inmovilizado material.

Otra información

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

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

NOTA 9. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El movimiento de los inmuebles de inversión a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	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
Coste							
Construcciones	30.068	128	(855)	(537)	733	0	29.537
Total Coste	30.068	128	(855)	(537)	733	0	29.537

	Inmuebles de inversión (miles de euros). Ejercicio 2017							
	2016	Altas	Bajas	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	Reclas de existencias y otros ajustes	Reclas a existencias y otros ajustes	2017
Coste								
Construcciones	26.178	13.375	(10.009)	(1.945)	3.137	1.949	(2.617)	30.068
Total Coste	26.178	13.375	(10.009)	(1.945)	3.137	1.949	(2.617)	30.068

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, el valor razonable de los activos ha aumentado de manera global en 733 miles de euros. En el ejercicio 2017, el valor razonable de los activos aumentó en 3.020 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 pérdida por deterioro de valor.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha calculado en función de las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 por los expertos independientes Valtecsa siguiendo los métodos descritos en la Nota 4.c.

Inmuebles (miles de euros)	Valor tasación 2017	Valor tasación 2018	Altas de Inmovilizado	Bajas de Inmovilizado	Ajuste Valor	Diferencias de cambio
Villas de Tauro	2.950	3.084			134	
Brüderstrasse	1.310	1.402	22		70	
Edificio Iberia	14.150	14.745			595	
Apartamentos Veiramar	8.399	7.829	56	(339)	(138)	(150)
Chalets y Apartamentos Club Meridional	3.259	2.477	49	(516)	73	(387)
Subtotal	30.068	29.537	127	(855)	733	(537)

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2018 derivado de las variaciones de valor razonable ha sido por importe de 733 miles de euros (573 miles de euros netos del efecto impositivo).

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2017 derivado de las variaciones de valor razonable fue por importe de 3.020 miles de euros (2.330 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)	2018	2017
Inmuebles		
Edificios Alemania	74	273
Villas de Tauro	42	42
Edificio Iberia	971	416
Apartamentos Veiramar	161	250
Chalets y apartamentos Club Meridional	215	130
Total, ingresos	1.462	1.111
Edificios Alemania	(81)	(137)
Villas de Tauro	(5)	(8)
Edificio Iberia	(213)	(114)
Apartamentos Veiramar	(251)	(219)
Chalets y apartamentos Club Meridional	(185)	(134)
Total, gastos	(735)	(612)
Total, ingresos netos	727	499

El detalle de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2018	2017	2018	2017
Alemania	1.402	1.310	618	618
España	17.829	17.100	4.603	4.603
República Dominicana	7.829	8.399	4.907	6.756
Brasil	2.477	3.259	1.523	1.862
Total	29.537	30.068	11.651	13.839

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

Tipología	% sobre superficie	
	2018	2017
Viviendas	47,42%	51,51%
Oficinas	33,75%	28,41%
Locales comerciales	0,00%	1,78%
Turístico	18,83%	18,30%
Total	100,00%	100,00%

Sobre los inmuebles de inversión del Grupo existen hipotecas cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2018 asciende a 7.282 miles de euros (6.231 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), según el siguiente detalle:

Sobre bienes situados en Berlín 549 miles de euros (575 miles de euros ejercicio anterior), 1.018 miles de euros sobre bienes situados en Santo Domingo (952 miles de euro en el año anterior) y sobre inmuebles ubicados en España 5.715 miles de euros (4.704 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.

En el año 2017 se produjo la cancelación de la deuda que recaía sobre el inmueble de Schonhauser, al producirse la venta del mismo, por importe de 3,9 millones de euros.

El desglose de las hipotecas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2018	Hipotecas
Villas de Tauro	3.084	0
Brüderstrasse	1.402	549
Edificio Iberia	14.745	5.715
Apartamentos Veiramar	7.829	1.018
Chalets y Apartamentos Club Meridional	2.477	0
	29.537	7.282

Ejercicio 2017

Inmuebles (miles de euros)	Valor Tasación 2017	Hipotecas
Villas de Tauro	2.950	0
Brüderstrasse	1.310	575
Edificio Iberia	14.150	4.704
Apartamentos Veiramar	8.399	952
Chalets y Apartamentos Club Meridional	3.259	0
	30.068	6.231

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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	14.745	591	(553)
Brüderstrasse	1.402	80	(73)
Total	16.147	671	(626)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	14.150	23	(23)
Brüderstrasse	1.310	10	(9)
Total	15.460	33	(32)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	14.150	(738)	737
Brüderstrasse	1.310	(94)	96
Total	15.460	(832)	833

NOTA 10. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

10.1) Arrendamientos financieros (el Grupo como arrendatario)

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el grupo no tiene suscritos contratos de arrendamientos financieros.

10.2) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2018 en concepto de arrendamiento operativo de las empresas con una mayor actividad ha ascendido a 156 miles de euros (127 miles de euros en el ejercicio anterior) que se corresponde con el arrendamiento por las oficinas de María de Molina (Madrid) y las oficinas de Recife (Brasil) que se encuentran arrendadas.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, no se han reconocido cuotas contingentes como gasto.

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

	2018	2017
Hasta 1 año	140	132
Entre uno y cinco años	368	501
	508	633

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

10.3) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendador)

Los principales ingresos por arrendamientos operativos del grupo se corresponden con los generados por los inmuebles de inversión en renta, descritos en la nota 9, y del subarrendamiento de las 1/3 de las oficinas de María de Molina y que ha ascendido a 30 miles de euros (en el año 2017 los ingresos por subarrendamiento de las oficinas fueron de 76 miles de euros).

NOTA 11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de los activos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en miles de euros es el siguiente:

	2018	2017
Fianzas dadas y otros	285	297
Total	285	297

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	
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	285	297
	285	297

NOTA 12. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente, en miles de euros:

	2018	2017
Terrenos	35.832	33.305
Inmuebles en curso	18.266	16.282
Inmuebles terminados	17.599	20.628
Otros	78	2
Total	71.775	70.217

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 2018 y 2017 corresponde a edificios de primera vivienda junto a los productos vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El detalle de los terrenos e inmuebles al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por ubicación geográfica, así como los valores de tasación obtenidos en los correspondientes test de deterioro realizados por el Grupo en dichas fechas, son los siguientes:

(miles de euros)	2018			
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método de valoración
1.- TERRENOS	35.832	42.714	6.882	
RUMANIA	4.871	4.871	0	
Servan Boda (Bucarest)	4.871	4.871	0	Residual
ESPAÑA	24.812	30.220	5.408	
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	0	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	0	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	0	Residual
BRASIL	158	886	728	
Terreno Tamandare	158	886	728	Comparables
REPUBLICA DOMINICANA	2.020	2.766	746	
Porchella	2.020	2.766	746	Residual
MARRUECOS	3.971	3.971	0	
Terreno Tánger	3.971	3.971	0	Residual
2.- INMUEBLES TERMINADOS	17.598	20.276	2.677	
ESPAÑA	2.616	2.828	212	
Siete Palmas (Las Palmas)	169	166	(3)	Comparables
Elite (San Fernando)	1.601	1.601	0	-
Caideros (mogán)	177	194	17	Comparables
Secretario Artiles (Las Palmas)	299	308	9	Comparables
Eurocan	370	559	189	Comparables
CHILE	1.529	2.427	898	
Astra	1.529	2.427	898	Comparables
FRANCIA	8.923	9.314	390	
Chiberta 1 y 2	2.148	2.164	16	Comparables
Chiberta 3	2.215	2.215	0	Comparables
Hendaya	623	623	0	Comparables
Port Vieux	3.937	4.312	375	Comparables
BRASIL	2.373	2.897	524	
Club Meridional	2.206	2.665	459	Comparables
Promoción España	167	232	65	Comparables
REPÚBLICA DOMINICANA	2.157	2.810	653	
Veiramar I	1.010	1.403	393	Comparables
Veiramar II	1.147	1.407	260	Comparables
3.- INMUEBLES EN CURSO	18.266	21.712	3.446	
ESPAÑA	2.051	2.790	739	
Residencial Hontanares	1.108	1.556	448	-
María Lombillo (Madrid)	943	1.234	291	Residual
REPÚBLICA DOMINICANA	15.803	18.514	2.711	
Veiramar III	12.650	14.694	2.044	Residual
Club Meridional	3.153	3.820	667	Comparables
BRASIL	412	408	(4)	
Promoción Ares	412	408	(4)	Comparables
4.- ANTICIPOS	78	78	0	
Otros	78	78	0	
TOTAL	71.774	84.780	13.005	

(miles de euros)		2017	
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	33.305	38.723	5.419
RUMANIA	5.036	5.036	-
Servan Boda (Bucarest)	5.036	5.036	-
ESPAÑA	22.169	26.626	4.457
Parcelas Balito residenciales MC	720	720	-
Parcelas Balito comerciales MC	483	1.186	703
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.707	5.758	2.051
Parcelas Balito Comerciales MTB	2.583	2.583	-
Suerte de la cruz (Mogán)	186	186	-
San Agustín (Maspalomas)	6.683	6.705	22
Majorera (Fuerteventura)	1.084	1.791	707
El Molar (Madrid)	1.891	1.891	-
Hellín (Hellín)	492	492	-
María Lombillo (Madrid)	876	1.169	293
Cardenal Herrera Oria	2.536	3.207	671
Residencial Hontanares	928	938	10
BRASIL	176	808	632
Terreno Tamandare	176	808	632
REPÚBLICA DOMINICANA	2.032	2.362	330
Porchella	2.032	2.362	330
MARRUECOS	3.892	3.892	-
Terreno Tánger	3.892	3.892	-
2.- INMUEBLES TERMINADOS	20.953	26.294	5.341
ESPAÑA	2.831	3.767	936
Siete Palmas (Las Palmas)	187	187	-
Elite (San Fernando)	1.957	2.676	719
Caideros (mogán)	95	146	51
Secretario Artiles (Las Palmas)	222	223	1
Eurocan	370	535	165
CHILE	2.477	4.233	1.756
Astra	2.477	4.233	1.756
FRANCIA	9.504	10.772	1.268
Chiberta 1 y 2	2.149	2.468	319
Chiberta 3	2.177	2.297	120
Hendaya	1.223	1.226	3
Port Vieux	3.955	4.781	826
BRASIL	4.028	4.859	831
Club Meridional	3.839	4.524	685
Minha Casa Minha Vida	189	335	146
REPÚBLICA DOMINICANA	2.113	2.663	550
Veiramar I	960	1.201	241
Veiramar II	1.154	1.462	308
3.- INMUEBLES EN CURSO	15.957	18.025	2.068
REPÚBLICA DOMINICANA	12.739	13.834	1.095
Veiramar III	12.739	13.834	1.095
BRASIL	3.218	4.191	973
Club Meridional	3.042	3.938	896
Ares	176	253	77
4.- ANTICIPOS	2	2	-
Otros	2	2	-
TOTAL	70.217	83.044	12.828

El resto de existencias, para los ejercicios 2018 y 2017 (78 miles de euros y 2 miles de euros respectivamente) se corresponden con stocks de aprovisionamientos de la actividad hotelera de la sociedad Antiguo Hotel Europa y de la sociedad constructora.

Las tasaciones al cierre del ejercicio 2018 han sido realizadas por Valtecsa. Dichas tasaciones se han realizado con fecha 31 de diciembre de 2018. En el ejercicio 2017 las tasaciones fueron realizadas por la misma sociedad.

En el ejercicio 2018 el Grupo ha registrado ingresos como consecuencia de la reversión neta de deterioros contabilizados sobre las existencias por importe de 285 miles de euros (en el año 2017 fueron de 2.224 miles de euros), (Ver nota 25).

Dotación deterioros 2018	
Parcelas Balito residenciales MC	89
Parcelas Residenciales MTB	8
Parcelas Hoteleras MTB	15
Secretario Artiles	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)
Total Deterioros	285

Dotación deterioros 2017 (miles de euros)	
Terrenos e inmuebles construidos	
Suerte de la Cruz	28
Serban Voda	781
Parcelas Balito	78
Secretario Artiles	(8)
Terreno San Agustín	563
El Molar	221
Hellín	23
Siete Palmas	3
Hendaya	(76)
Terreno Tánger	611
Total Deterioros	2.224

Durante el ejercicio 2018, 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 3.962 miles de euros (2.717 miles de euros en el ejercicio anterior) (ver nota 24.2 de Variación de Existencias).

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

Área Promoción	Coste de ventas (miles de euros)
Siete Palmas	(4)
Club Meridional	(836)
Residencial Astra	(20)
Arbonne	(932)
Duchatel	(925)
Total Coste	(2.717)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existen activos en garantía de diversos préstamos hipotecarios y promotores, vinculados a promociones en curso, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a 2.623 miles de euros y 4.769 miles de euros respectivamente. Dicho detalle es el siguiente:

Prestamos asociados existencias (miles de euros)	2018	2017
Área Promoción		
Residencial Élite	2.623	2.415
Port Vieux		2.354
Total	2.623	4.769

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la deuda con la entidad Pirineos Investment, vinculada a la promoción Residual Élite, ha sido totalmente satisfecha mediante la entrega de todos los activos. (ver Nota 19).

Período de realización de existencias

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

(miles de euros)	2018		
Elemento	Coste neto	1 año	Más de 1 año
1.- TERRENOS	35.832	-	35.832
RUMANIA	4.871	-	4.871
Servan Boda (Bucarest)	4.871		4.871
ESPAÑA	24.812	-	24.812
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 Agustín (Maspalomas)	6.683		6.683
Majorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	2.016		2.016
BRASIL	158	-	158
Terreno Tamandare	158		158
REPÚBLICA DOMINICANA	2.020	-	2.020
Porchella	2.020		2.020
MARRUECOS	3.971	-	3.971
Terreno Tánger	3.971		3.971

2.- INMUEBLES TERMINADOS	17.598	6.976	10.622
ESPAÑA	2.616	1.827	789
Siete Palmas (Las Palmas)	169	49	120
Elite (San Fernando)	1.601	1.601	-
Caideros (mogán)	177	177	-
Secretario Artiles (Las Palmas)	299		299
Eurocan	370		370
CHILE	1.529	1.529	-
Astra	1.529	1.529	-
FRANCIA	8.923	2.772	6.151
Chiberta 1 y 2	2.148	2.148	
Chiberta 3	2.215		2.215
Hendaya	623	624	(1)
Port Vieux	3.937		3.937
BRASIL	2.373	848	1.525
Club Meridional	2.206	681	1.525
Promoción España	167	167	
REPÚBLICA DOMINICANA	2.157	210	1.947
Veiramar I	1.010		1.010
Veiramar II	1.147	210	937
3.- INMUEBLES EN CURSO	18.266	2.265	16.001
ESPAÑA	2.051	1.108	943
Residencial Hontanares	1.108	1.108	-
María Lombillo (Madrid)	943		943
REPÚBLICA DOMINICANA	15.803	745	15.058
Veiramar III	12.650		12.650
Club Meridional	3.153	745	2.408
BRASIL	412	412	
Promoción Ares	412	412	
4.- ANTICIPOS	78	-	78
Otros	78		78
TOTAL	71.774	9.241	62.533

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

(miles de euros)	2017		
Elemento	Coste neto	1 año	Más de 1 año
1.- TERRENOS	33.305	928	32.377
RUMANIA	5.036	-	5.036
Servan Boda (Bucarest)	5.036		5.036
ESPAÑA	22.169	928	21.241
Parcelas Balito residenciales MC	720		720
Parcelas Balito comerciales MC	483		483
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.707		3.707
Parcelas Balito Comerciales MTB	2.583		2.583
Suerte de la cruz (Mogán)	186		186
San Agustín (Maspalomas)	6.683		6.683
Majorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	1.891		1.891
Hellín (Hellín)	492		492
María Lombillo (Madrid)	876		876
Cardenal Herrera Oria	2.536		2.536
Residencial Hontanares	928	928	-
BRASIL	176	-	176
Terreno Tamandare	176		176
REPÚBLICA DOMINICANA	2.032	-	2.032
Porchella	2.032		2.032
MARRUECOS	3.892	-	3.892
Terreno Tánger	3.892		3.892
2.- INMUEBLES TERMINADOS	20.953	7.571	13.382
ESPAÑA	2.831	187	2.644
Siete Palmas (Las Palmas)	187	187	-

Elite (San Fernando)	1.957		1.957
Caideros (mogán)	95		95
Secretario Artiles (Las Palmas)	222		222
Eurocan	370		370
CHILE	2.477	1.843	634
Astra	2.477	1.843	634
FRANCIA	9.504	3.774	5.730
Chiberta 1 y 2	2.149		2.149
Chiberta 3	2.177	2.177	-
Hendaya	1.223	583	640
Port Vieux	3.955	1.014	2.941
BRASIL	4.028	1.767	2.261
Club Meridional	3.839	1.541	2.298
Minha Casa Minha Vida	189	226	-37
REPÚBLICA DOMINICANA	2.113	-	2.113
Veiramar I	960		960
Veiramar II	1.154		1.154
3.- INMUEBLES EN CURSO	15.957	176	15.781
REPÚBLICA DOMINICANA	12.739	-	12.739
Veiramar III	12.739		12.739
BRASIL	3.218	176	3.042
Club Meridional	3.042		3.042
Ares	176	176	-
4.- ANTICIPOS	2	-	2
Otros	2		2
TOTAL	70.217	8.675	61.542

NOTA 13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 en miles de euros es la siguiente:

	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.686	321
Deudores varios	649	853
Anticipos al personal	10	7
Activos por impuesto corriente (nota 21)	94	71
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 21)	1.220	699
Deterioros	(180)	(57)
Clientes	(180)	(40)
Deudores varios	0	(17)
Total	3.479	1.895

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

Deudores varios (miles de euros)	2018	2017
Anticipos a proveedores	39	243
Garantías recuperadas	610	610
Deterioros	0	(17)
Anticipos a proveedores	0	(17)
Total	649	836

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

En los ejercicios 2018 y 2017 los saldos deudores se corresponden con anticipos realizados a proveedores previos a la prestación de servicios.

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

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

NOTA 14. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Inversiones financieras a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente, en miles de euros:

	2018	2017
Activos de renta variable	3	718
Fianzas y depósitos	410	2.075
Otros créditos	50	2
Créditos con empresas del Grupo	282	1.173
Total	745	3.968

- (1) La cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2017 se corresponde con distintos valores de sociedades cotizadas en el mercado continuo de España y en el DAX alemán en inversiones en Fondos de Inversión. Estas acciones se valoraron de acuerdo con sus valores de cotización al cierre de cada ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo 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 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.

En el año 2017, las fianzas y depósitos se correspondían con los constituidos como garantía para cubrir posibles contingencias del inmueble Hausmann en favor del comprador en el momento de su venta (600 mil euros desde su inicio y que se iría devolviendo a razón de 200 miles de euros) así como la garantía constituida en favor de la Hacienda Francesa, durante el periodo de 4 años (un total de 1.875 miles de euros cuyo vencimiento es en marzo de 2018). Dichas fianzas han sido recuperadas en el año 2018.

El detalle de la valoración de la cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Títulos	2018		2017	
	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)	Nº Títulos	Valor Realización (miles de euros)
Mercado Continuo español	0	0	33.232	182
SANTANDER	0	0	33.232	182
Fondos de Inversión	16	3	8.420	536
Metafinanzas FI	0	0	8.420	536
EDM Sapanish Equity	16	3	0	0
TOTAL	16	3	41.652	718

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Activos a valor razonable mantenidos para negociar	3	718	0	0	0	0	3	718
Préstamos y partidas a cobrar	0	0	742	3.250	0	0	742	3.250
Efectivo	0	0	0	0	6.471	7.380	6.471	7.380
Total	3	526	742	3.250	6.471	7.380	7.216	11.348

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

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

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

La venta de la totalidad de la cartera que el Grupo mantenía en su activo en el año 2017 ha producido una pérdida en el ejercicio 2018 por importe de 151 miles de euros. En el año anterior, se produjo un beneficio de 155 miles de euros por la venta de títulos.

NOTA 15. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente, en miles de euros:

	2018	2017
Periodificaciones		
Gastos anticipados	258	388
Total	258	388

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

NOTA 16. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de los ejercicios 2018 y 2017 en miles de euros es como sigue:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes	
	Efectivos	
	2018	2017
Caja y Bancos	6.471	7.380
Total	6.471	7.380

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:

	2018	2017
Periodificaciones	122	34
Otras	122	34
Deterioros	(277)	(1.810)
Inmovilizado	0	1
Existencias	(285)	(2.225)
Otros	8	414
Provisiones	(161)	0
Resultados por venta de cartera valores	151	(155)
Ingresos financieros	(162)	(192)
Gastos financieros	913	869
Variación valor inmuebles de inversión	(733)	(2.465)
Variación cartera valores	62	(319)
Diferencias de cambio	1.155	2.749
Resultado por venta activos fijos	(1.649)	9
Resultados por ventas existencias	(130)	(293)
Resultados por ventas construcción	(33)	0
Impuestos diferidos	(650)	(1.289)
TOTAL	(1.392)	(2.862)

NOTA 17. PATRIMONIO NETO

17.1) Capital Social

A 31 de diciembre de 2018 el Capital Social de la sociedad está representada por 31.920.000 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 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€).

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

Desde el 2 de octubre de 2018, todas las acciones cotizan en la Bolsa de Madrid y Valencia.

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

1.- José Alberto Barreras Barreras, que de forma indirecta es titular de 25.901.648 acciones, representativas del 81,15 % del capital según el siguiente detalle:

Nombre o Denominación Social del titular directo de la participación	Nº derechos de voto directos	% control del titular último de las acciones
METAMBIENTE SA	17.949.912	56,23%
LUXCARTERA, S.A.	3.632.142	11,38%
INVERSIONES TEMARAN CAPITAL SL (1)	2.068.949	6,48%
GESTIÓN DE NEGOCIOS ARGOS SA (1)	1.138.846	3,57%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA SL (2)	630.000	1,97%
METAEXPANSION DOS SA (1)	259.268	0,81%
HERMES OMNIA DESARROLLOS EMPRESARIALES SL	115.384	0,36%
METAINVERSION SA	107.147	0,34%
Total	25.901.648	81,15%

(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 10,86%.

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 81,15% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 12,83% 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.		18.057.059	18.057.059	56,57%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	1.138.846	2.328.217	3.467.063	10,86%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.632.142		3.632.142	11,38%
	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	630.000		630.000	1,97%
D. José Alberto Barreras Barreras	Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	115.384		115.384	0,36%
TOTAL GENERAL		5.516.372	20.385.276	25.901.648	81,15%

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma directa e indirecta es titular de las 18.057.059 acciones, representativas del 56,57% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Titulares derechos de voto indirectos	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total, derechos de voto	% de control
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.		17.949.912		17.949.912	56,23%
Metainversión, S.A.			107.147		107.147	0,34%
TOTAL GENERAL			18.057.059		0	18.057.059

3.- LUXCARTERA., que de forma directa es titular de 3.632.142 acciones, representativas del 11,38% del capital.

4.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS., que de forma directa e indirecta es titular de 3.467.063 acciones, representativas del 10,86% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	1.138.846	3,57%
Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.068.949	6,48%
Metaexpansion DOS, S..	259.268	0,81%
TOTAL GENERAL	3.467.063	10,86%

17.2) Prima de Emisión

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

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 83.945.373,30 euros y 82.770.625,80 euros, respectivamente.

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

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 85.675.514,70 euros. En el ejercicio 2007 se autorizó la distribución con cargo a prima de emisión de la cantidad de 0,60 euros por acción.

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2012 aprobó la ampliación de la fecha límite para la devolución, estableciendo como nueva fecha límite el 31 de diciembre de 2015, lo que se ratificó por la Junta General Ordinaria celebrada el día 20 de junio de 2013. La Junta General celebrada el día 11 de junio de 2015 acordó prorrogar dicho plazo máximo hasta el día 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2015 quedaban pendiente de pago la cantidad de 0,14 euros por acción lo que equivalía a 2.017 miles de euros (Ver nota 9.2). En el año 2016, se realizaron dos pagos, uno en efectivo por importe de 3 céntimos acción el día 15 de febrero de 2016 y otro, el día 19 de septiembre de 2016 de 11 céntimos por acción mediante la entrega de 533 miles de euros en efectivo y entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece) por lo que a 31 de diciembre de 2016 el saldo pendiente, por devolución de prima de emisión de acciones, quedó cancelado.

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

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

17.3) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, cada año debe destinarse el 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Dominante del Grupo tiene dotada la reserva legal en un importe de 4.053.705,85 euros (en el año anterior 3.106.972,71 euros) por lo que no está dotada en su totalidad.

17.4) Reserva de Inversión en Canarias

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tiene dotaciones a la reserva de inversión en Canarias.

Reservas Voluntarias

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo dispone de reservas de libre disposición por importe de 16.900 miles de euros (26.456 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

17.5) 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	
	2018	2017
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	(8.149)	(9.139)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(12)	(416)
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	(1.297)	(1.224)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	(881)	(870)
PATRIMONIAL BALITO	2.060	0
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	(5)	0
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	(132)	0
MONTEILLUNUM, S.A.	(1.118)	(1.102)
MONTEBALITO GERMAN FUND	8.459	8.290
TALIA 1 DEVELOPMENT	(4.733)	(4.702)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(2.081)	(2.539)
VEIRAMAR, S.A	(422)	966
INVERSIONES VEIRAMAR, S.A.	(2)	(1)
ONOSOLAR, SARL	(11)	(10)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	1.254	711
CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT	(9)	(5)
INVERLUXO	(666)	(387)
CLUB MERIDIONAL DOIS	79	79
INVERCASA	59	124
METAMBIENTE BRASIL	(4.514)	(3.960)
SARL MERIDIONAL PYRENEES	(1.005)	(775)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(1.696)	(2.305)
INMOBILIARIA ASTRA	1.631	2.378
ANTIGUO HOTEL EUROPA	24	157
Total	(13.167)	(12.613)

17.6) 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.

17.7) Acciones propias en cartera

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

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

En el año 2018 se han adquirido 424.289 acciones propias y se han vendido 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.

Valor	Euros							
	2016		Entradas		Salidas		2017	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	0	0	250.000	572	(250.000)	(572)	0	0

En el año 2017 se adquirieron acciones propias con motivo del acuerdo entre Patrimonial Balito, S.L. (filial de Montebalito, S.A.) e Inversiones Malleo, S.L. (anterior propietario del edificio Iberia) para hacer frente al pago del edificio Iberia (Las Palmas) adquirido por la filial de Montebalito a esta última. Dichas acciones propias se vendieron a dicho acreedor por un importe equivalente a 3,50 euros acción y el coste medio de la adquisición ha sido de 2,286 euros acción por lo que el resultado de dicha venta ascendió a 303 miles de euros registrados en el Patrimonio Neto.

17.8) Ajustes por cambio de valor

El detalle de los ajustes por cambio de valor al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en miles de euros es el siguiente:

Ajustes cambio de valor	2018	2017
Diferencias de conversión	1.104	1.627
	1.104	1.627

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 Rumanía, República Dominicana, Brasil, Chile, Marruecos y Panamá para la conversión a euros de su moneda funcional.

NOTA 18. PROVISIONES NO CORRIENTES

El detalle y movimiento en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2018 y 2017, en miles de euros, es el siguiente:

	2016	Dotaciones	Anulaciones	2017	Dotaciones	Anulaciones	2018
Provisión para impuestos	29	17	0	46	0	(45)	1
Total	29	17	0	46	0	(45)	1

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)							
		Tipo de interés	Vencimiento	Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
					2018	2017			
Financiación Patrimonio				7.282	1.371	5.911	6.231	5.685	546
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	549	29	520	575	29	546
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018 (prorrogable)	1.018	1.018	0	952	952	0
SABADELL	Hipotecario	3,50%	15/12/2018	0	0	0	4.704	4.704	0
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.715	324	5.391			0
Financiación Promoción				0	0	0	4.769	4.769	0
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 12 meses + 2,5%	Vencido	0	0	0	2.416	2.416	0
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	0	0	0	2.353	2.353	0
Financiación otras actividades				752	752	0	487	487	0
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	Euribor 12 meses + 1%	21/11/2022	0	0	0	293	293	0
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2018 (prorrogable)	752	752	0	194	194	0
Total				8.034	2.123	5.911	11.487	10.941	546

Las operaciones de financiación más importantes acometidas en el año 2018 se corresponden 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.

Al 31 de diciembre de 2017, por lo que respecta a la deuda con Pirineos Investment (anterior deuda de Caixabank con garantía de los activos de la promoción de Residencial Elite y transferida a dicha entidad), se encontraba vencida e impagada. Se presentó ejecución hipotecaria ante el Juzgado de 1º instancia Nº 1 de San Bartolomé de Tirajana en reclamación de 2.377 miles de euros de principal y 713 miles de euros en concepto de intereses de demora, gastos y costas. El Grupo formuló oposición a la ejecución despachada (Ver nota 23.2).

En el año 2018, se ha reclasificado dicha deuda con Pirineos Investment a la partida de “otros pasivos financieros” ya que a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, se ha llegado a un acuerdo con la acreedora y la deuda ha sido totalmente satisfecha mediante la entrega de todos los activos que servían como garantía.

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

Por otro lado, en el ejercicio 2017 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 2017 se encontraba dispuesta en 194 miles de euros.

También, se solicitaron dos préstamos menores, el primero, un préstamo hipotecario para la financiación del edificio adquirido en Berlín, Bruderstrasse, por importe de 575 miles de euros y el segundo, una línea de crédito con límite de 300 miles de euros con garantía pignorativa de 93.400 participaciones de Eyquem SICAV (ver nota 15).

A 31 de diciembre de los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 se han realizado pagos por amortización y devolución de préstamos por importe de 7.376 miles de euros (4.248 miles de euros en 2017).

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

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento						
		1(1)	2	3	4	5	Más de 5	Total
Financiación Patrimonio		1.371	370	380	390	400	4.371	7.282
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	29	29	29	29	29	404	549
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.018	0	0	0	0	0	1.018
LIBERBANK	Hipotecario	324	341	351	361	371	3.967	5.715
Financiación otras actividades		752	0	0	0	0	0	752
LOPE DE HARO	Línea de crédito	752	0	0	0	0	0	752
Total		2.123	370	380	390	400	4.371	8.034

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tiene contratados instrumentos financieros destinados a cubrir el tipo variable de parte de sus préstamos con entidades de crédito, pasando de ser el Euribor más un diferencial a un tipo fijo.

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

Clases	Créditos derivados y otros	
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	8.034	11.487
Total	8.034	11.487

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 20. OTROS PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	2018	2017
Otros pasivos financieros a l/p		
Préstamos empresas no financieras (Nota 20.1)	4.000	8.000
Fianzas recibidas l/p y otros	108	93
Subtotal	4.108	8.093
Otros pasivos financieros a c/p		
Fianzas recibidas c/p y otras	32	117
Préstamos empresas no financieras (Nota 20.1)	6.644	10
Deuda aplazada compra edificio Iberia	0	1.730
Subtotal	6.676	1.857
Total	10.784	9.950

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

Clases	Créditos, derivados y otros	
	2018	2017
Préstamos y partidas a pagar	10.784	9.950
Total	10.784	9.950

20.1) Préstamos empresas no financieras y otros aplazamientos

El detalle 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
Total				10.644	6.644	4.000

El detalle de los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2017, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de Préstamo	(Miles de euros)				
		Tipo de Interés	Vencimiento	Importe	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoraticia	4,50%	22 de diciembre de 2019	4.004	4	4.000
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoraticia	4,50%	20 de diciembre de 2020	4.006	6	4.000
Total				8.010	10	8.000

Con fecha 22 de diciembre de 2016 se formalizó un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA. Dicho préstamo tiene un vencimiento de tres años con carencia de capital los dos primeros años y un tipo de interés del 4,5%. El pago de los intereses se realiza trimestralmente. Dicho préstamo está garantizado con 4,2 millones de acciones de Montebalito, S.A. propiedad de la sociedad Metambiente, S.A.

Con fecha 20 de junio de 2017 se formalizó un préstamo de 4.000 miles de euros con la sociedad IMESA. Dicho préstamo tiene un vencimiento de tres años con carencia de capital los dos primeros años y un tipo de interés del 4,5%. El pago de los intereses se realiza trimestralmente. Dicho préstamo está garantizado con 3,7 millones de acciones de Montebalito, S.A. propiedad de la sociedad Metambiente, S.A.

En el año 2018 se ha procedido a la reclasificación de la deuda con Pirineos Investment de deudas con entidades financieras (deuda adquirida a Caixabank) a “otros pasivos financieros” y que asciende a 2.635 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018 la deuda se encontraba vencida y, a fecha de formulación de cuentas, se ha satisfecho en su totalidad (Nota 19).

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)							Total
		1	2	3	4	5	Más de 5		
Préstamo externo	IMESA	4.004	0	0	0	0	0	0	4.004
Préstamo externo	IMESA	0	4.005	0	0	0	0	0	4.005
Préstamo externo	Pirineos Investment	2.635	0	0	0	0	0	0	2.635
		6.639	4.005	0	0	0	0	0	10.644

En el ejercicio 2017 el detalle por vencimientos dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados, es el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)							Total
		1	2	3	4	5	Más de 5		
Préstamo externo	IMESA	4	4.000	0	0	0	0	0	4.004
Préstamo externo	IMESA	6	0	4.000	0	0	0	0	4.006
		10	4.000	4.000	0	0	0	0	8.010

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.

En el caso de la deuda pendiente con la sociedad IMESA, se está en proceso de negociación para refinanciar las mismas.

20.2) Deuda aplazada compra Edificio Iberia

En el año 2018 se ha procedido a cancelar en su totalidad la deuda pendiente por la compra del edificio Iberia. Los medios de pago utilizados para la compra del Edificio Iberia fueron los siguientes:

1.- Pago en efectivo de 3,5 millones de euros.

2.- Subrogación en el préstamo asociado al inmueble con el Banco Sabadell por 4,7 millones de euros y,

3.- Pago aplazado de 3,6 millones de euros. Sobre este último, en el año 2017, se realizaron pagos por un importe total de 1,85 millones de euros, bien mediante pago en efectivo (1 millón de euros) bien mediante pago con acciones de Montebalito valoradas a 3,5 euros por acción (250.000 acciones valoradas a 850 miles de euros), quedando pendiente la cantidad de 1,73 millones de euros, acordándose que dicho pago se realizaría mediante la entrega de 24.289 acciones propias y la emisión de 469.899 acciones nuevas de Montebalito, S.A., S.A. valoradas a 3,5 euros por acción. (Nota 17)

NOTA 21. ACREDITORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente, en miles de euros:

	2018	2017
Proveedores	108	185
Acreedores varios	1.631	583
Remuneraciones pendientes de pago	4	16
Pasivos por impuesto corriente	151	1.193
Otras deudas con las administraciones públicas	969	295
Anticipos de clientes	437	506
Total	3.300	2.778

Ejercicio 2018

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	2018
Patrimonial	5
Promoción	59
Otros	44
Total	108

Ejercicio 2017

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

Actividad	2017
Patrimonial	10
Promoción	145
Otros	30
Total	185

El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la Nota 22 siguiente.

En España, la partida de Anticipos de Clientes recoge aquellas deudas pendientes y reclamadas judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de las promociones de Canarias por importe de 5 miles de euros (83 miles de euros el año anterior).

Por lo que respecta a las sociedades extranjeras, la sociedad Veiramar, en la promoción denominada Veiramar III no existen anticipos de clientes (87 miles de euros en el año anterior), 47 miles de euros en la promoción Astra, en Chile (108 miles de euros en el año anterior) y en las promociones de Brasil existen 310 miles de euros de anticipos de clientes (226 miles de euros en el año anterior).

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

Clases	Créditos derivados y otros	
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	2.180	1.290
Total	2.180	1.290

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 2018 y 2017:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	50	13
Ratio de Operaciones pagadas	78,85%	96,45%
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,15%	3,55%

	2018	2017
	Importe	Importe
Total pagos realizados	6.482	20.783
Total pagos pendientes	1.739	764
Total	8.222	21.546

NOTA 22. SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos mantenidos con administraciones públicas

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

(miles de euros)	2018				2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con Administraciones Públicas	1.219	0	969	0	699	0	295	0
IVA/IGIC	937	0	28	0	415	0	34	0
IRPF	279	0	173	0	175	0	97	0
Seguridad Social	0	0	93	0	0	0	78	0
Otros	3	0	2	0	109	0	87	0
IS	0	0	674	0	0	0	0	0
Saldos por impuesto corrientes	94	0	151	0	71	0	1.193	0
IS	94	0	151	0	71	0	1.193	0
Impuesto sobre Beneficios diferido	0	3.283	0	2.833	0	3.420	0	3.838
Total	1.314	3.283	1.120	2.833	770	3.420	1.488	3.838

En el ejercicio 2018 el Grupo fiscal ha solicitado a devolver la cantidad de 487 miles de euros correspondiente a IVA (350 miles de euros del año anterior).

En el año 2018 el saldo acreedor por Impuesto de sociedades se corresponde principalmente con el impuesto a pagar por este concepto en Alemania por el año 2017 por importe de 641 miles de euros. En el año 2017, se corresponde con el impuesto de sociedades de los años 2016 y 2017. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el impuesto de sociedades del año 2017 ya ha sido satisfecho.

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.

En el año 2017 la sociedad Inmobiliaria Astra ha estado inmersa en un procedimiento inspector del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2013, 2014 y 2015. Se terminó con un resultado a ingresar a la Administración tributaria por importe de 342 miles de euros (incluido intereses y sanciones) totalmente satisfechos.

c) Impuestos diferidos y gasto por impuesto sobre sociedades

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

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 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
Ajustes Consolidación fiscal	359	(62)	90	0	0	387
<i>Grupo Fiscal</i>	359	(62)	90	0	0	387
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0	0	0	0	0	0
Otras diferencias temporales pendientes de aplicar	337	0	0	0	0	337
<i>Grupo Fiscal</i>	337	0	0	0	0	337
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0	0	0	0	0	0
Créditos por pérdidas a compensar	1.677	(143)	0	0	(13)	1.521
<i>Grupo Fiscal</i>	1.216	(2)	0	0	0	1.214
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	461	(141)	0	0	(13)	307
Deducciones de cuotas pendientes de compensar	1.047	(9)	0	0	0	1.038
<i>Grupo Fiscal</i>	1.047	(9)	0	0	0	1.038
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0	0	0	0	0	0
	3.420	(214)	90	0	(13)	3.283

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
Ajustes Consolidación fiscal	355	0	56	0	0	0	411
<i>Grupo Fiscal</i>	355	0	56	0	0	0	411
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	0	0	0	0	0	0	0
Valoración Activos	3.483	(1.043)	0	0	0	(18)	2.422
<i>Grupo Fiscal</i>	941	(941)	0	0	0	0	0
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	2.542	(102)	0	0	0	(18)	2.422
	3.838	(1.043)	56	0	0	(18)	2.833

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017:

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

Pasivos por impuestos diferidos	2016	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Ajuste de tipos impositivos	Bajas Ventas de Activos	Ajustes tipos de cambio	2017
Ajustes Consolidación fiscal	355	0	0	0	0	0	355
Grupo Fiscal	355	0	0	0	0	0	355
Resto Grupo Mercantil	0	0	0	0	0	0	0
Valoración Activos	3.917	(778)	682	0	0	(338)	3.483
Grupo Fiscal	351	0	0	0	0	0	941
Resto Grupo Mercantil	3.566	(778)	92	0	0	(338)	2.542
	4.272	(778)	682	0	0	(338)	3.838

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 3/2018, 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 tiene 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 2018 y 2017 ha sido del 25%.

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:

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	(2.663)
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	(2.155)
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	(508)
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(158)
Diferencias temporales Grupo Fiscal	(535)
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
Base Imponible previa	(1.201)
Base Imponible Grupo Fiscal	(1.201)

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

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	228
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	(3.192)
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	3.420
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(2.623)
Diferencias temporales Grupo Fiscal	(120)
Activos por impuestos diferidos	(120)
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	216
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	(336)
Pasivos por impuestos diferidos	0
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	
Base Imponible previa	677
Base Imponible Grupo Fiscal	677

Los cálculos realizados a efectos de la determinación del “Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades” consolidado correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes, en miles de euros:

	2018	2017
Resultado Antes de Impuestos	(2.663)	228
Diferencias permanentes	1.997	569
Eliminación resultados antes de impuestos fuera Grupo Fiscal	2.155	3.192
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	(158)	(2.623)
Resultado Grupo fiscal ajustado	(666)	797
Gasto por Impuesto Grupo Fiscal	167	(199)
Gasto por Impuesto de Sociedades no incluidas en el Grupo Fiscal	(314)	(242)
Otros ajustes realizados que afectan al gasto por impuesto de sociedades		
Eliminación Pasivos Impuestos diferidos asociados a inmuebles de inversión	1.165	0
Eliminación crédito por pérdidas generado año 2018 Grupo Fiscal	(368)	0
Activación créditos por pérdidas a compensar	0	551
Total gasto por impuesto de sociedades	650	110

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
Total	15.074	3.769	

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).

En el ejercicio 2017 las bases imponibles pendientes de compensar generadas en la consolidación fiscal (por las sociedades en ella incluidas), junto con el efecto fiscal, son las siguientes, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal
2008	3.143	786
2009	1.644	411
2010	175	44
2012	3.391	848
2013	2.982	746
2015	1.182	296
2016	1.356	339
Total	13.873	3.468

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

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

Año 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
Total		1.047	

Año 2017

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

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

NOTA 23. PROVISIONES, CONTINGENCIAS, AVALES Y GARANTÍAS

23.1) Provisiones

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene dotadas provisiones por contingencias de 278 miles de euros (395 miles de euros el año anterior). Dichas provisiones se corresponden, principalmente, con la reclamación judicial que realizó el personal de la empresa constructora encargada de la construcción de la promoción Club Meridional de Tamandaré (Brasil) por impago de los sueldos y salarios. En estos casos, la empresa promotora Metambiente Brasil, S.A. actúa como subsidiaria en caso que se produzca impagos al personal.

Recogidas en la partida de otras cuentas a pagar, el Grupo tiene ha provisionado otras reclamaciones judiciales relacionados con anticipos de clientes recibidos para la compra de viviendas. El más importante, se corresponde con la devolución de las cantidades entregadas por Meena Ghanshandas Punjabi por importe de 198 miles de euros.

23.2) Contingencias

1.- Demanda Comunidad de Propietarios Residencial Elite

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

Con fecha 2 de marzo de 2018 se falla, en primera instancia, en favor de la sociedad desestimando la demanda de la Comunidad de propietarios. Se ha presentado recurso de apelación por parte de la demandante, encontrándose pendiente de resolución.

2.- Reclamación deuda Pirineos Investment

Ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de San Bartolomé de Tirajana se siguió la Ejecución Hipotecaria 249/2018 sobre las viviendas de la promoción de Residencial Élite, a instancias de Pirineos Investment, S.R.L. (adjudicataria de la deuda hipotecaria, con la entidad financiera Caixabank, que recaía sobre dichos bienes) en reclamación de 2.377.868,84 euros de principal, intereses moratorios y de demora devengados, más otros 713.000,00 euros presupuestados para intereses y costas. Tal y como se ha indicado en la nota 20 anterior, el Grupo presenta una deuda en el corto plazo, por importe de 2.635 miles de euros, por este préstamo.

Se formuló oposición a la ejecución despachada. En el ejercicio 2019, se ha llegado a un acuerdo con la acreedora y se ha procedido a la cancelación de la deuda mediante la entrega de los inmuebles que servían como garantía.

23.3) Avales y garantías comprometidos con terceros

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

Avalés		
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
TOTAL	5.536	

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

Avalés		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	1.614	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
BANKIA	5.555	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PARQUE LA CAROLINA
BANKIA	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
CORPBANCA	102	AVAL MUNICIPALIDAD PROMOCION ASTRA
SANTANDER	106	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
BBVA	50	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS SIETE PALMAS
TOTAL	7.572	

NOTA 24. INGRESOS Y GASTOS**24.1) Importe neto de la cifra de negocios**

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

Área	Importe (miles de euros)	
	2018	2017
Área Inmobiliaria		
Alquileres:		
España	1.127	613
Alemania	63	273
República Dominicana	161	250
Brasil	214	130
Francia	0	0
Venta de Activos	0	0
España	0	0
Alemania	0	(9)
República Dominicana	42	0
Subtotal:	1.607	1.257
Área Promoción:		
España	780	6
Chile	1.276	12
Brasil	1.355	871
Francia	574	2.120
Subtotal:	3.985	3.009
Turístico:		
República Dominicana	445	496
Construcción:		
España	156	0
Subtotal:	601	496
Total	6.193	4.762

Tanto en el año 2018 como en el 2017, en relación al resultado por ventas del área inmobiliaria, como los inmuebles de inversión se encuentran valorados por su valor de venta, el beneficio de las mismas se encuentra registrado en el epígrafe “revalorización de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultados Consolidado adjunto. Este es el caso de las ventas de Schonhauser en el ejercicio 2017.

24.2) Variación de existencias de productos en curso o terminados

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2017	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Anticipos	2018
Otros negocios	2	109	(147)	25	89	78
Anticipos y otros	2	109	(147)	25	89	78
Area Promoción	75.986	5.760	(3.815)	(742)	0	77.189
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 Artiles	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					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
Total Coste	75.988	5.869	(3.962)	(717)	89	77.267
Deterioros						
Parcelas Balito residenciales MC	(451)			89		(362)
Parcelas Residenciales MTB	(285)			8		(277)
Parcelas Hoteleras MTB	(959)			15		(944)
Secretario Artiles	(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)
Total Deterioros	(5.771)	(728)	1.013	(7)	0	(5.493)
Neto	70.217	5.141	(2.949)	(724)	89	71.774

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2016	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	2017
Otros negocios	3	0	0	0	(1)	2
Anticipos y otros	3				(1)	2
Area Promoción	79.508	3.858	(2.717)	(4.324)	(338)	75.987
Residencial Elite	1.929	28				1.957
Siete Palmas	215		(4)			211
Secretario Artiles	311					311
Caideros	93	2				95
Parcelas Balito residenciales MC	1.171					1.171
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	369	1				370
Serban Voda	5.478			(144)		5.334
Parcelas Residenciales MTB	3.991	1				3.992
Parcelas Comerciales MTB	3.516	26				3.542
El Molar	4.541					4.541
Terreno San Agustín	6.673	10				6.683
Veiramar I					960	960
Veiramar II					1.154	1.154
Veiramar III	14.847			(2.108)		12.739
Terreno Porchella	2.371			(339)		2.032
Club Meridional	11.738		(836)	(1.569)	(2.452)	6.881
Terreno Tamandaré	204			(28)		176
Astra	2.462		(20)	35		2.477
Terreno Tanger	4.263			(119)		4.144
Chiberta 1	813					813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Arbonne 2	932		(932)			0
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	1.320					1.320
Duchatel	925		(925)			0
Minha Vida Minha Casa	130	111		(52)		189
María Lombillo	837	39				876
Hellín	1.131					1.131
Cardenal Herrera Oria		2.536				2.536
Residencial Hontanares		928				928
Promoción Ares		176				176
Total Coste	79.511	3.858	(2.717)	(4.324)	(339)	75.989
Deterioros						0
Serban Voda	(1.087)		781	8		(298)
Parcelas Balito residenciales MC	(488)		37			(451)
Parcelas Residenciales MTB	(310)		25			(285)
Parcelas Hoteleras MTB	(975)		16			(959)
Secretario Artiles	(81)	(8)				(89)
Suerte de la Cruz	(55)		28			(27)
Terreno San Agustín	(563)		563			0
El Molar	(2.871)		221			(2.650)
Hellín	(662)		23			(639)
Siete Palmas	(27)		3			(24)
Hendaya	(21)	(76)				(97)
terreno Tanger	(809)		610	(53)		(252)
Total Deterioros	(7.949)	(84)	2.307	(45)	0	(5.771)
Neto	71.562	3.774	(410)	(4.369)	(339)	70.217

24.3) Aprovisionamientos

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

	2018					
	Montebalito	Meridional Canarias	Monteillunum	Residencial Antioquía	Residencial Hontanares	Residencial Apolo
Promoción Inmobiliaria	65	76	23	71	180	1.300
Total	65	76	23	71	180	1.300

	2018					
	Valdivia	Residencial Quintana	Residencial Palermo	Metambiente Brasil	Invercasa	Total
Promoción Inmobiliaria	138	2.214	980	183	288	5.518
Total	138	2.214	980	183	288	5.518

El resto de gastos relativos a los aprovisionamientos del ejercicio 2018 se corresponden con reversiones netas de las existencias por importe de 284 miles de euros ya explicado en el apartado anterior de variación de existencias.

En el ejercicio 2017, el detalle es el siguiente:

	2017							
	Montebalito	Meridional Canarias	San Agustín Realty	Monteillunum	Residencial Antioquía	Residencial Hontanares	Invercasa Tres	Total
Promoción Inmobiliaria	33	40	10	39	2.356	934	287	3.699
Total	33	40	10	39	2.356	934	287	3.699

El resto de gastos relativos a los aprovisionamientos del ejercicio 2017 se corresponden con reversiones netas de las existencias por importe de 2.224 miles de euros ya explicado en el apartado anterior de variación de existencias.

24.4) Otros ingresos de explotación

En el ejercicio 2018 existen 11 miles de euros correspondientes a otros ingresos accesorios (13 miles de euros en el año anterior).

24.5) Gastos de personal y plantilla media

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

	2018	2017
Sueldos y salarios	908	884
Seguridad Social	218	224
Otros	5	6
Gastos de personal	1.131	1.114

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Personal Directivo	4	-	4	5	-	5
Personal Administrativo	20	21	41	17	19	36
Arquitectos e ingenieros	4	-	4	2	-	2
Comerciales	-	2	2	-	2	2
Personal Agrícola	1	-	1	1	-	1
Total	29	23	52	25	21	46

La distribución geográfica de los empleados es la siguiente:

	2018		2017	
España		18		12
Francia		1		1
República Dominicana		24		26
Brasil		6		4
Chile		3		3
Total		52		46

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

24.6) Otros gastos de explotación

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

	(miles de euros)	
	2018	2017
Servicios exteriores	2.686	2.708
Pérdidas, deterioros y variación provisiones operac. Comerciales	8	414
Otros gastos de gestión	8	
Tributos	265	341
Total	2.967	3.463

24.7) Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente, en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2018	2017
Deterioro o pérdidas inmovilizado material	0	(1)
Villas de Táuro	0	12
General Vives	0	(8)
Otros	0	(5)
Total	0	(1)

24.8) 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 2018 y 2017 (ver nota 9).

24.9) Otros resultados

El saldo de la cuenta “Otros resultados” de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición, en miles de euros:

	2018	2017
Gastos		
Regularización deducciones IVA por ventas	0	(173)
Tasas años anteriores	(33)	0
Regularización Intereses	(74)	0
Pérdidas de fianzas	(43)	0
Otros	(18)	0
Ingresos		
Beneficio demanda Haussmann (Nota 13)	14	600
Regularización Anticipos de clientes	0	223
Concesión Rebaja Impuestos República Dominicana	0	127
Recuperación provisión impuestos	49	0
Otros	17	4
Neto	(88)	781

24.10) Ingresaos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2018	2017
Dividendos	7	72
Intereses c/c	141	48
Otros	14	74
Total	162	194

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

24.11) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2018	2017
Intereses pólizas de crédito	212	84
Intereses créditos hipotecarios y promotores	125	491
Otros (avales, préstamos no bancarios, etc.)	496	235
Intereses empresas del Grupo	80	59
Total	913	869

En el ejercicio 2018 y 2017 el Grupo no ha capitalizado gasto financiero alguno.

24.12) Variación de valor razonable de los instrumentos financieros

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

24.13) Diferencias de cambio

Las diferencias de cambio producidas en el ejercicio han sido de pérdidas de 1.155 miles de euros (2.749 miles de euros del año anterior) provocado, principalmente, por un empeoramiento del valor del real brasileño frente al euro de un 12%, del peso chileno frente al euro de un 8%, de una apreciación del dólar frente al euro de un 4%

24.14) 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 2018 se han obtenido pérdidas por valor de 151 miles de euros frente a los beneficios de 155 miles de euros obtenidos en el año 2017.

NOTA 25. RESULTADO CONSOLIDADO

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

Sociedad	Miles de Euros	
	2018	2017
	Resultado atribuido a la dominante	Resultado atribuido a la dominante
Integración Global		
MONTEBALITO	(1.584)	(660)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	56	404
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	384	990
MERIDIONAL CANARIAS, S.L.	(273)	(73)
AGRICOLA MAJORERA, S.A.	237	(11)
MONTEILLUNUM, S.A.	104	(16)
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	1.584	2.060
RESIDENCIAL HONTANARES, S.L.	0	(5)
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	0	(132)
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	0	0
VALDIVIA OBRAS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.	(53)	0
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	0	0
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	0	0
MONTEBALITO GERMAN FUND	33	169
TALIA 1 DEVELOPMENT	(5)	(31)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(288)	458
VEIRAMAR, S.A.	(602)	(1.388)
INVERSIONES VEIRAMAR, S.L.	(1)	(1)
ONOSOLAR, S.L.	(1)	(1)
METAMBIENTE BRASIL, S.A.	(1.067)	(768)
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	587	(747)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	(194)	543
CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT	(1)	(4)
INVERLUXO, S.L.	(326)	(279)
ANTIGUO HOTEL EUROPA	(115)	(133)
CLUB MERIDIONAL DOIS, S.L.	(1)	0
INVERCASA, S.L.	(41)	(65)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(18)	609
SAS MERIDIONAL PYRENNES	(429)	(230)
Total	(2.013)	687

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	
	2018	2017
Resultado Agregado	(3.609)	12.073
Eliminación resultados transacciones internas	(231)	(427)
Dividendos	(800)	(20.576)
Deterioro créditos emp. grupo	387	(469)
Deterioros activos no corrientes/existencias	(52)	(272)
Deterioros participaciones empresas del Grupo	2.292	10.009
Resultado Consolidado Atribuido a la Sociedad Dominante	(2.013)	338

a) **Transacciones internas.**

En los ejercicios 2018 y 2017 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)	
		2018	2017
MONTEBALITO, S.A.	MERIDIONAL EUROPA, S.L.	(208)	9.189
	MERIDIONAL CANARIAS	531	(598)
	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	725	189
	INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(82)	(319)
	CLUB MERIDIONAL DOIS	84	123
	MERIDIONAL PIRENEES	1.035	158
	INVERCASA	176	0
	MONTEBALITO GERMAN FUND	44	0
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	SAN AGUSTIN REALTY, S.L.		(362)
MERIDIONAL CANARIAS, S.A.	MERIDIONAL EUROPA	(13)	1.629
		2.292	10.009

Sociedad que realiza el deterioro	crédito deteriorado	Importe (miles de euros)	
		2018	2017
MONTEBALITO, S.A.	MONTEILLUNUM	(26)	16
MERIDIONAL EUROPA, S.L.	TALIA ONE, S.R.L.	0	26
	TALIA TWO, S.R.L.	280	(511)
INVERLUXO	METAMBIENTE BRASIL, S.A.	133	0
		387	(469)

NOTA 26. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En los ejercicios 2018 y 2017 no ha habido combinaciones de negocios.

NOTA 27. OPERACIONES INTERRUMPIDAS

En el año 2018 y 2017 no existen operaciones interrumpidas.

NOTA 28. NEGOCIOS CONJUNTOS

En los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido negocios conjuntos.

NOTA 29. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

29.1) Saldos con partes vinculadas

Los saldos con partes vinculadas mantenidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes, expresados en miles de euros:

	Saldos no comerciales	Saldo deudor	
		2018	2017
Cartera Meridonal, S.A.		18	46
Metambiente, S.A.		139	127
MTBren		0	1.000
Playfull Space		57	0
Biarritz Properties		64	0
Residencial Quintana, S.L.		1	0
Total, Saldos no Comerciales		279	1.173

En el año 2017, el crédito que se mantiene frente a la sociedad MTBren (antigua filial Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 1 millón de euros se formalizó a un vencimiento a tres años (hasta diciembre de 2018), un tipo de interés del 4% anual y mediante pagos de capital e intereses trimestrales.

El saldo que se mantiene, actualmente, y que asciende a 139 miles de euros se corresponde con un pago de impuestos realizado por la sociedad Veiramar por cuenta de Metambiente, S.A.

29.2) Transacciones con partes vinculadas

(miles de euros)	2018			2017			Prestación de servicios por garantía prestadas
	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros	
Cartera Meridional	0	0	0	46	0	0	0
MTBren, S.A.	31	15	0	30	67	0	0
Marina Elite, S.L.	106	0	0	64	0	0	0
Metambiente, S.A.	0	0	80	0	6	65	260
	137	15	80	140	73	65	260

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

(miles de euros)	2018		2017	
	cancelación créditos de créditos (como prestamista)	cancelación créditos de créditos (como prestatario)	cancelación créditos de créditos (como prestamista)	cancelación créditos de créditos (como prestatario)
MTBren		1.000		0
Metambiente, S.A.		0		1.792
Gestión de Negocios Argos, S.A.		0		208
Total		1.000		2.000

29.3 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

El importe de sueldos y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2018 y 2017 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2018	2017
Retribución	352	331
Total	352	331

Adicionalmente, a estas retribuciones el secretario del Consejo de Administración (no consejero) ha recibido la cantidad de 10 miles de euros en 2018 y en 2017.

Por otro lado, en el ejercicio 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Externos dominicales	200	200
Externos independientes	29	35
Ejecutivo	104	96
Otros externos	19	0
Total	352	331

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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, las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los Administradores de la Sociedad o personas vinculadas a ellos han tenido con el interés de la Sociedad durante el ejercicio 2018, son las siguientes:

D. Enrique Ayala Cañón

Socio de Inversiones Malleo, S.L.

Durante el ejercicio 2017, no existió conflicto de interés alguno.

NOTA 30. HONORARIOS POR SERVICIOS PRESTADOS POR LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales individuales y consolidadas de las distintas sociedades que componen el Grupo Montebalito, prestados, por el auditor, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 45,3 miles de euros (42,8 miles de euros en 2017).

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

NOTA 31. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

NOTA 32. EVALUACIÓN DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS QUE SIGUE EL GRUPO PARA GESTIONAR EL CAPITAL

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

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 60% en la ratio Endeudamiento Financiero Neto/Fondos propios. Actualmente, dicho ratio está en torno al 13% (23% en el año anterior). Respecto al ratio endeudamiento financiero/GAV (incluidas plusvalías no reflejadas en Balance) es de un 14% (20% 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 33, que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

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

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

NOTA 33. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS. EXPOSICIÓN AL RIESGO Y SU GESTIÓN

El Grupo Montebalito distingue dos tipos de riesgos financieros principales.

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

Riesgo de mercado:

- 1.- Riesgo de tipos de interés: se refiere al impacto que pueda registrar 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 ha utilizado operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés era alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la 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 2018 y 2017 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)	2018	2017
A tipo de interés fijo o protegido	5.716	8.203
A tipo de interés variable	2.318	3.284
Endeudamiento	8.034	11.487
% tipo fijo/deuda	71,15%	71,41%

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

Riesgo de inflación

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

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 1.155 miles de euros a 31 de diciembre de 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 2018 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 iliquidez del sector inmobiliario.

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

Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

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

Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.

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

Riesgo de crédito

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2018 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 la misma, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

Riesgo de tipo de cambio

Las inversiones realizadas en Rumania y en los países de Sudamérica y América Central donde se han adquirido participaciones tras la ampliación de capital, han tenido como consecuencia unas pérdidas netas de tipo de cambio de 1,2 millones de euros al no estar cubierto sobre este tipo de variaciones.

Riesgo volatilidad valores de negociación

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

Riesgos propios del emisor

Riesgos asociados a litigios:

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

Fallo en el abastecimiento de proveedores:

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

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

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

Riesgo de Producto

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

Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

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

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

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

Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 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.

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 las reversiones registrados a 31 de diciembre de 2018 ha sido de 1.018 miles de euros.

NOTA 34. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A excepción de los hechos posteriores detallados en la Nota 19, no se han producido acontecimientos posteriores significativos.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

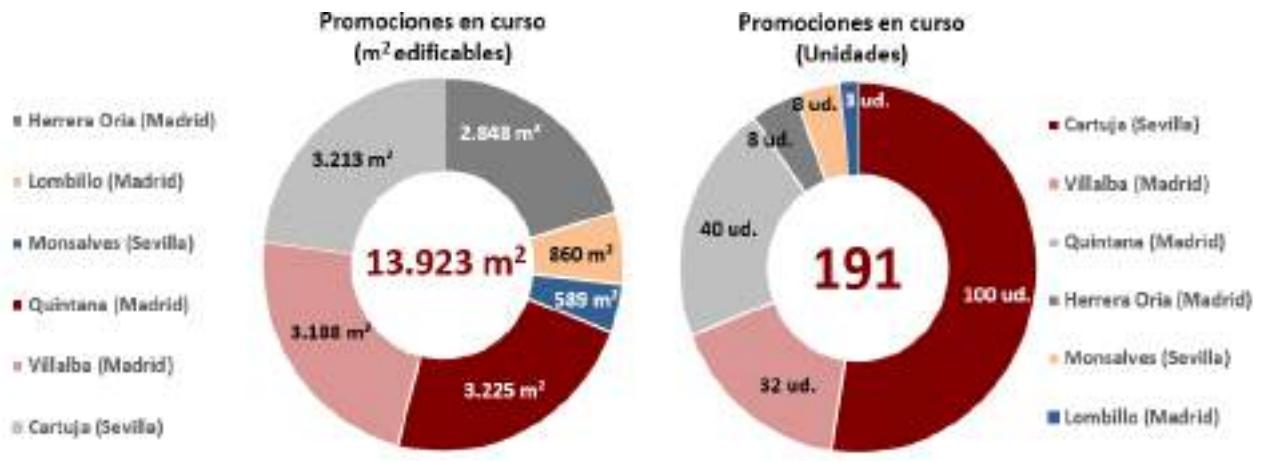
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

I. INFORME DE GESTIÓN

1. Nuevas Inversiones

El año 2018 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo, pasando de unos años en los que se destinaban los principales recursos al saneamiento financiero, a concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2017 y 2018 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 22 millones de euros.

En el caso particular de la promoción, hay que destacar que en el año 2018 se ha aumentado el volumen de inversión en un 51% con respecto al año anterior. Desde el año 2017, el Grupo ha adquirido cuatro suelos ubicados en Madrid y dos en Sevilla, con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de unas 100 viviendas aproximadamente y un hotel de 100 habitaciones. Estas promociones empezarán a ver sus frutos en los próximos dos años.

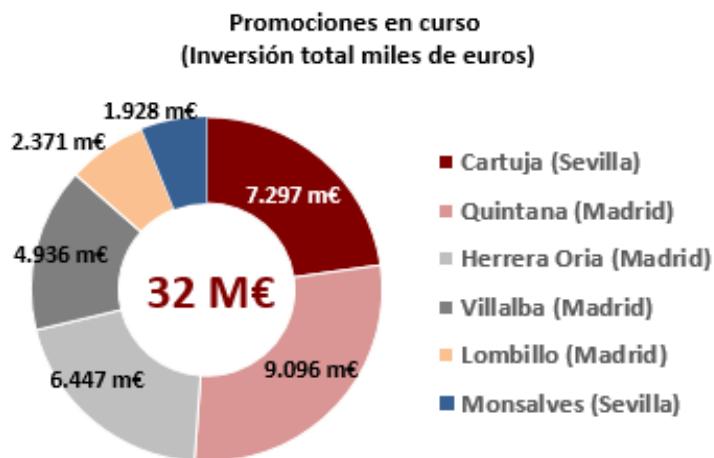


Adicionalmente, el Grupo ha llegado a preacuerdos para la adquisición de nuevos terrenos que van a permitir la construcción de 200 viviendas en los próximos 5 años. Se mantiene, asimismo, en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales.

Dichas inversiones van a poder permitir al Grupo llevar una velocidad de crucero en la generación de ingresos recurrentes para los próximos años.

Además de los terrenos adquiridos en el año 2017 en Madrid, en la calle María Lombillo y Cardenal Herrera Oria, el Grupo adquirió recientemente dos suelos residenciales, uno a través de una filial participada al 50%, para la promoción de 40 viviendas en la calle Estrecho de Gibraltar, en el barrio de Quintana (Madrid), y otro en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 32 viviendas. La superficie edificable de ambos suelos asciende a 6.413 metros cuadrados.

Adicionalmente, se ha adquirido un suelo terciario en Sevilla, en la Isla de la Cartuja.



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

De las tres promociones que el Grupo va a llevar a cabo actualmente, en Madrid capital, se han puesto en marcha dos, la correspondiente a María Lombillo (Arturo Soria) y de Cardenal Herrera Oria. En el primer caso, la promoción constará de 3

viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida 860 m². En el caso de Cardenal Herrera Oria, dicha promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

En relación a la tercera promoción que se va a desarrollar en Madrid, en la calle Quintana, la misma constará de 40 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 3.225 m². Actualmente, se ha solicitado licencia de sustitución, demolición y Obra Nueva.

También, dentro de la provincia de Madrid, concretamente en Collado Villalba, se va a promover un edificio de 32 viviendas, con sus garajes y trasteros anejos. La promoción tendrá una superficie construida de 3.188 m². Actualmente, se ha entregado el anteproyecto, se ha realizado la medición topográfica y encargado el estudio geotécnico.

Con respecto a las promociones ubicadas en la ciudad de Sevilla, el Grupo cuenta con dos suelos, uno para la promoción de 8 apartamentos turísticos y otro para un desarrollo terciario. En el caso de los apartamentos turísticos, la superficie construida ascenderá a 590 m² y el grado de avance de las obras es de un 21%. Se espera la terminación de las obras a finales del año 2019. En el caso del suelo terciario, se ha pedido un tanteo para la construcción de un hotel de 100 habitaciones con una superficie construida de 3.213 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Todas las inversiones realizadas en suelo 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, tanto financiación bancaria como a través de socios financieros.

2. Cifra de Negocios



En el ejercicio 2018 el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 7,05 millones de euros.

Por áreas, el Grupo ha ingresado, por ventas de unidades terminadas, 4,1 millones de euros, un 37% superior al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en el extranjero, principalmente en Chile y Brasil con un 45% y un 31% de los ingresos totales respectivamente. Por tipología, la mayor

parte de los ingresos proceden de la venta de viviendas. Adicionalmente a estos ingresos, hay que destacar la venta de un terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros que ha generado una plusvalía de 213 miles de euros.

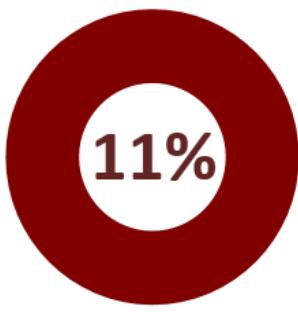
Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han aumentado un 24%. Este incremento se produce por la adquisición del Edificio Iberia que ha reportado unos ingresos de 971 miles de euros en el año 2018.

Los ingresos correspondientes a otras actividades se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera que se realiza en Santo Domingo y por la actividad constructora. Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 445 miles de euros, lo que supone una disminución de un 10% respecto al año 2017, como consecuencia de las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.

En el caso de la construcción, en el 2018 el Grupo ha creado una sociedad constructora que incluirá los proyectos sobre las promociones que el propio Grupo lleve a cabo. Si bien en el año 2018 esta actividad no ha reportado ingresos significativos, se espera que en el año 2019 la facturación de esta rama de actividad ascienda a los 2 millones de euros, sin incluir la facturación de los proyectos propios del Grupo.

3. Financiación

LOAN TO VALUE



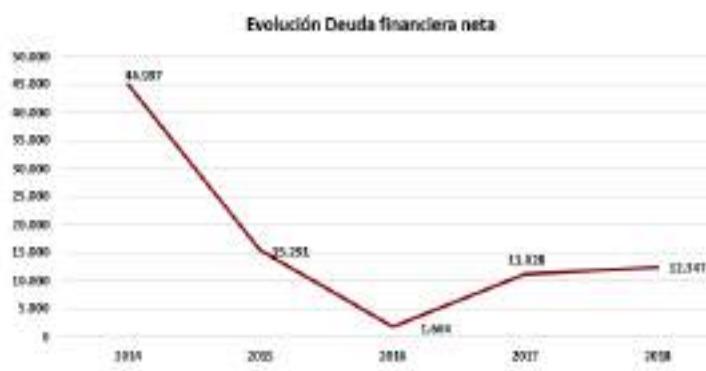
LTV = Deuda Financiera Neta / GAV inmobiliario

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 12,3 millones representando un loan to value del 11% (sobre activos inmobiliarios). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus pasivos.

En relación a 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 liquidez.

En este sentido, desde el año 2014, el Grupo ha reducido la deuda bancaria hasta los 8 millones de euros y su deuda total en 25 millones de euros que supone una reducción de un 64% y un 62% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, el Grupo recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios.

En el segundo semestre del año 2018, el Grupo Montebalito formalizó un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del Edificio Iberia. Con dicho préstamo, se canceló la deuda que anteriormente recaía sobre el edificio y en la que se subrogó el Grupo en el momento de la compraventa. Dicha deuda ascendía a 4,7 millones de euros y tenía un vencimiento a corto plazo. El nuevo préstamo, por importe de 6 millones de euros, tiene un vencimiento a 15 años y un tipo de interés fijo del 2,75%.



capacidad de generación de caja del Grupo.

La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos dos años, la deuda financiera neta ha aumentado en 10 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

Hay que destacar la Ampliación de Capital por compensación de créditos pendientes con el vendedor del Edificio Iberia acordada en la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018. Esta operación ha resultado especialmente beneficiosa para Montebalito ya que se ha cancelado una deuda existente, no se ha dispuesto de tesorería y se da entrada a un nuevo socio del sector inmobiliario que fortalece su accionariado y que suma profesionalidad y experiencia. Dicha operación forma parte de una de las líneas estratégicas del Grupo que prevé el crecimiento del Grupo a través de aportaciones de capital y activos inmobiliarios.

4. 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.

II. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres han aumentado un 24% con respecto al año anterior. Dicho aumento está provocado por la incorporación de las rentas de alquiler del edificio Iberia ya que, en el año 2017, dichos ingresos no se integran desde inicio de año. Sin embargo, aunque con menor incidencia, los ingresos procedentes de rentas obtenidas en Alemania han bajado de manera sustancial. En este caso, la venta del edificio Schonhauser ha provocado una reducción de los ingresos por alquiler en Alemania de un 76%. En el caso de los ingresos obtenidos en República Dominicana, estos han disminuido en un 36%. En el caso de Brasil, los ingresos por alquiler se han incrementado en un 65%.

En el siguiente cuadro se incluyen 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
	2018	2017	
PAISES			
España	1.127	612	84,15%
Alemania	64	273	(76,56%)
República Dominicana	160	251	(36,25%)
Brasil	215	130	65,38%
TOTAL	1.566	1.266	23,70%

Por lo que respecta a las ventas de activos clasificados como inmuebles de inversión, el importe de ventas del año 2018 ha ascendido a 0,9 millones de euros. En el año 2018 se ha vendido tres apartamentos del Club Meridional en Brasil, por importe de 516 miles de euros, y un apartamento de la Torre Veiramar II por importe de 382 miles de euros. En el año anterior, se produjo la venta del edificio Schonhauser en Alemania por 10 millones de euros.

b.- Actividad de Promoción

En el año 2018 se han producido las siguientes ventas, en miles de euros:

PAÍS	2018			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe
Unidades terminadas				
Francia	Hendaya	Apartamento	2	575
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	2	941
Brasil	Club Meridional	Apartamentos	2	335
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	1	39
España	Siete Palmas	Trasteros	4	30
Chile	Astra	Viviendas	3	1.275
Terrenos				
Hellín	Hellín	Terrenos	1	750
Total			14	3.945

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 31% respecto del año anterior que ascendió a 3.010 miles de €. También lo ha hecho el número de unidades vendidas que ha pasado de 3 viviendas, en el año 2017, a 14 unidades en el año 2018. Este aumento en las unidades de ventas viene provocado por un relanzamiento de las ventas en Brasil y Chile.

Ingresos brutos por ventas	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	780	6	12.900,00%
Francia	575	2.120	(72,88%)
Brasil	1.315	871	50,98%
Chile	1.275	13	9.707,69%
TOTAL	3.945	3.010	31,06%

Hay que destacar, también, que en el año 2018 se ha vendido el terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros obteniendo un beneficio bruto de 213 miles de euros aproximadamente. Este hecho no hace sino demostrar que el Grupo está llevando a cabo desinversiones en activos no estratégicos que permitan la aplicación de los recursos a la realización de nuevas inversiones y proyectos más rentables.

El Grupo Montebalito ha empezado con la promoción de Sevilla, destinada a la construcción de 8 apartamentos turísticos, y la promoción de María Lombillo en Madrid para la construcción de 3 viviendas. Además, a mediados del mes de febrero de 2019 está previsto arrancar la promoción de Cardenal Herrera Oria para la construcción de 8 viviendas. La inversión necesaria, para la terminación de las obras de estas tres promociones, se estima en unos 5 millones de euros.

Por lo que respecta a las adquisiciones de nuevos suelos, en el año 2018, el Grupo ha adquirido tres suelos, uno en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 32 viviendas, otro en Madrid, al 50% con otra sociedad, para la promoción de 40 viviendas y un suelo terciario en la Isla de la Cartuja en Sevilla. La inversión que ha realizado el Grupo para la compra de dichos terrenos ha sido de 4,6 millones de euros. Se estima que dichas obras se inicien en el año 2020.

La inversión total que tiene que realizar el Grupo para todos los proyectos en curso es de 32 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el año 2018, se han producido unas diferencias de cambio negativas de -417 miles de euros provocado por una caída de real brasileño frente al euro y una revalorización del dólar frente al euro. El año anterior las diferencias negativas de cambio fueron de 1,3 millones de euros.

c.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y por una actividad de nueva creación, la constructora.

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 445 miles de euros, lo que supone una disminución de un 10% respecto al año 2017 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.

Respecto al área de construcción, los ingresos obtenidos en este ejercicio han sido de 155 miles de euros. Dichos ingresos son consecuencia de la creación, en el último trimestre del año 2018, de la constructora Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L. Se espera que en el año 2019 la facturación de esta rama de actividad ascienda a 2 millones de euros, sin incluir la facturación de los proyectos propios del Grupo.

Actualmente, la constructora está ejecutando 16 proyectos con un presupuesto total valorado en 5,7 millones de euros, incluidas las obras realizadas a promociones del Grupo Montebalito.

d.- Datos patrimoniales y de cartera 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 ²)	
	2018	2017	2018	2017
Alemania	1.402	1.310	618	618
España	17.829	17.100	4.814	4.603
República Dominicana	7.829	8.399	8.801	9.010
Brasil	2.477	3.259	1.523	1.793
Total	29.537	30.068	15.756	16.024

Tipología	% sobre superficie	
	2018	2017
Viviendas	36,46%	38,86%
Oficinas	26,30%	28,45%
Turístico	37,24%	32,69%
Total	100,00%	100,00%

	2018	2017	% var 18-17
PATRIMONIO EN RENTA			
Residencial			
Metros cuadrados	5.745	5.132	11,94%
Nº de unidades	30	35	(14,29%)
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	9.554	11.933	(19,94%)
Ingresos (miles de euros)	224	523	(57,17%)
Oficinas y locales			
Metros cuadrados	4.144	4.388	(5,56%)
Nº de unidades	11	11	0,00%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	15.119	14.543	3,96%
Ingresos (miles de euros)	971	416	133,41%
Turístico			
Metros cuadrados	5.868	4.320	35,83%
Nº de unidades	83	86	(3,49%)
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	9.819	6.209	58,14%
Ingresos (miles de euros)	659	668	(1,35%)
Total			
Metros cuadrados	15.757	13.840	13,85%
Nº de unidades	124	83	49,40%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	34.492	32.685	5,53%
Ingresos (miles de euros)	1.854	939	97,44%
Ventas de Patrimonio	897	10.000	(91,03%)

d.2. Promoción

País	Terrenos											
	Residencial		Comercial		Industrial		oficinas		Hotelero		Otros terciarios	
	M ²	%	M ²	%								
España	57.230	91,86%	16.733	100,00%	48.974	100,00%		0,00%	4.503	100,00%	3.213	100,00%
Rumanía		0,00%		0,00%		0,00%	4.180	100,00%		0,00%		0,00%
Brasil		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	86.264	76,60%
República Dominicana	2.427	3,90%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Marruecos	2.641	4,24%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Total	62.298	100,00%	16.733	100,00%	48.974	100,00%	4.180	100,00%	4.503	100,00%	3.213	100,00%

País	Inmuebles terminados											
	Residencial				Comercial				Total			
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
España	2.324	27,26%			243,1		100,00%		2.567		29,28%	
Brasil	2.286	26,81%					0,00%		2.286		26,07%	
Francia	1.288	15,11%					0,00%		1.288		14,69%	
Chile	900	10,55%					0,00%		900		10,26%	
República Dominicana	1.728	20,26%					0,00%		1.728		19,70%	
Total	8.526	79,74%			243		100,00%		8.769		100,00%	

País	Inmuebles en curso											
	Residencial				Oficinas				Turístico		Total	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
España	3.707	49,88%				0,00%	589	7,92%	4.296		13,25%	
Brasil	3.726	50,12%				0,00%		0,00%	3.726		11,49%	
República Dominicana		0,00%	24.400		328,29%			0,00%	24.400		75,26%	
Total	7.433	100,00%	24.400		328,29%		589	7,92%	32.422		100,00%	

	2018	2017	% var 18-17
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN			
Promoción Residencial			
Preventas del periodo (unidades)			
Escrituras del periodo (unidades)	14	4	250,00%
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	108	122	(11,48%)
Cartera de preventas a fecha (unidades)	4		
Valoración cartera residencial (miles de euros)	20.348	26.630	(23,59%)
Metros cuadrados gestionados	7.904	7.847	0,73%
Cartera de suelo			
Metros cuadrados	252.522	276.747	(8,75%)
- Residencial	62.298	62.454	(0,25%)
- Industrial	48.974	76.256	(35,78%)
- Oficinas	4.180	4.180	0,01%
- Comercial	16.733	16.733	0,00%
- Hotelero	4.503	90.767	(95,04%)
- Resto terciario	3.213		
- Rústico	112.621	26.357	327,29%
Valoración cartera de suelo (en miles de euros)	32.180	38.809	(17,08%)
Derechos sobre suelo (euros)			
Cartera de obra en curso			
Metros cuadrados	32.422	27.498	17,91%
- Residencial	7.433	3.098	139,91%
- Oficinas	24.400	24.400	0,00%
- Turístico	589		
Valoración cartera obra en curso	20.883	18.031	15,82%

e.- Magnitudes Financieras

El endeudamiento financiero neto bancario con los intereses devengados a cierre del año 2018 y 2017, en miles de euros, se muestra en el siguiente detalle:

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)			
Resultados	2018	2017	Variación
INGRESOS BRUTOS	7.049	14.772	-52,28%
Ventas Promoción	3.945	3.010	31,06%
Rentas Patrimonio	1.566	1.266	23,70%
Ventas Patrimonio	938	10.000	-90,62%
Resto	600	496	20,97%
EBITDA	(729)	2.328	-131,3%
EBIT	(544)	3.527	-115,4%
BAI	(2.663)	577	-561,5%
BDI	(2.013)	687	-393,0%
Estructura Financiera	2018	2017	Variación
PATRIMONIO NETO	93.571	95.234	-1,75%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6)	18.818	21.437	-12,22%
A.1 Préstamos Hipotecarios Subrogables de promoción		2.353	-100,00%
A.2 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	7.282	6.231	16,87%
A.3 Préstamos sobre inmovilizados	752	194	287,63%
A.4 Otros préstamos bancarios		293	-100,00%
A.6 Otras deudas no bancarias	10.784	12.366	-12,79%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	-6.472	-10.409	-37,82%
B.1 Tesorería	-6.472	-7.380	-12,30%
B.2 Inversiones renta variable	0	-3.029	-100,00%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	12.346	11.028	-50,04%

	2018	2017
Préstamos área patrimonio	7.282	6.231
Préstamos área promoción		4.769
Otras deudas financieras	752	487
Tesorería y equivalentes	-6.472	-10.409
TOTAL, ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO	1.562	1.078

f. Valoración Patrimonial

RATIOS VALORACION EMPRESA						
---------------------------	--	--	--	--	--	--

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018
Loan to value		22,65%		6,88%		83,34%	18,46%
GAV	32.317	23,64%	90.331	66,09%	14.037	10,27%	136.685
NAV	24.996	22,43%	84.118	75,47%	2.339	2,10%	111.454
NNAV	24.629	22,94%	80.885	75,33%	1.854	1,73%	107.368
NAV/acción	0,78	22,43%	2,64	75,47%	0,07	2,10%	3,49
NNAV/acción	0,77	22,94%	2,53	75,33%	0,06	1,73%	3,36

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

III. RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE

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

	Plantilla
Montebalito, S.A.	13
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.	5
Inmobiliaria Astra,S.A.	3
Antiguo Hotel Europa, S.A.	21
Veiramar, S.A.	3
Metambiente Brasil, S.A.	3
Inverluxo, S.L.	3
SARL Meridional Pyrenees	1
Total	52

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
Financiación Patrimonio	90	90	173	6.929	7.282
DEUTSCHE BANK	7	7	15	520	549
LOPE DE HARO				1.018	1.018
LIBERBANK	83	83	158	5.391	5.715
Financiación otras actividades	0	0	0	752	752
LOPE DE HARO				752	752
Total	90	90	173	7.681	8.034

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 Lope de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 9 de abril de 2019. 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.

2.- Financiación de otras actividades

La deuda con la entidad financiera Lope de Haro se corresponde con una línea de crédito con vencimiento 28 de noviembre de 2018 prorrogable año a año. Dicha póliza, con límite de 2,2 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	3.645	1.000	2.000	4.000	10.645
Fianzas recibidas			32	107	139
TOTAL	3.645	1.000	2.032	4.107	10.784

Por lo que respecta a los préstamos con otras entidades financieras, a fecha de este documento, el Grupo ha satisfecho la cantidad de 3.645 miles de euros.

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 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 2018, 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 Estado 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 Estado de Resultados de 32.000 euros.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2018 y 2017 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2018	2017
A tipo de interés fijo o protegido	5.716	8.203
A tipo de interés variable	2.318	3.284
Endeudamiento	8.034	11.487
% tipo fijo/deuda	71,15%	71,41%

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 2018.

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 2018 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 2018 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 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.

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 las reversiones registrados a 31 de diciembre de 2018 ha sido de 1.018 miles de euros.

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

Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2018, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 508 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 18,85 %.

6.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio.

7.- INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DEL GRUPO

El mercado inmobiliario español está consolidando su ciclo de recuperación en el segmento residencial y en clara fase alcista en el segmento comercial.

La demanda residencial continuará creciendo impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Los procesos de reorganización de activos inmobiliarios unido al saneamiento y renegociación de la deuda llevados a cabo durante los ejercicios 2018 y 2017, han dejado al Grupo Montebalito con una desahogada situación financiera. En el balance, al 31 de diciembre de 2018, el pasivo del grupo ha quedado en un 18% 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 2018 y 2017 el Grupo Montebalito pretende afianzarse en el mercado nacional con nuevas inversiones para el desarrollo de suelo. Para su financiación, el Grupo realizará desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos. Adicionalmente se están explorando otras vías de financiación que faciliten la entrada en diferentes operaciones inmobiliarias que ayuden al crecimiento del grupo y, por consiguiente, permita incrementar la rentabilidad al accionista.

8.- ACTIVIDADES DE I+D+I

El Grupo Montebalito no ha realizado actividades relacionadas con I+D+I.

9.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	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.

10.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2018 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre de ejercicio 2017	2,43
Cotización a cierre de ejercicio 2018	1,31
Variación Cotización	(46%)
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	41.815
Cotización máxima del periodo	2,54
Cotización mínima del periodo	1,154
Efectivo medio diario negociado	43.862
Volumen Medio diario contratación (acciones)	23.821

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

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

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

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2018	2017	2016
importe		4.500	2.019
Euros/acción		0,15	0,14

11.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 50 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 2018 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 111.

Madrid, 25 de marzo de 2019
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
Miras Sierra, 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 2018

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2018, 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/Consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-28294700> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <http://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>