

Grupo Monteбалито
Notas explicativas

1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

Los Estados Financieros Consolidados adjuntos han sido elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto a las últimas Cuentas Anuales aprobadas.

Estados financieros individuales

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas.

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 2015.

COMENTARIOS A LA CUENTA RESULTADOS

A continuación, se presenta la cuenta de resultados de una manera más analítica comparativa con el mismo ejercicio del año anterior.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE GRUPO MONTEBALITO	DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1.1. Ventas	16.146	15.687
1.2. Coste de ventas	(13.360)	(10.800)
1.3. Prestaciones de servicios.	2.067	2.271
1. Importe neto de la cifra de negocios.	4.854	7.157
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(436)	210
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0
4. Aprovisionamientos.	(1.585)	(2.644)
5. Otros ingresos de explotación.	7	0
6. Gastos de personal.	(932)	(809)
7. Otros gastos de explotación.	(3.213)	(3.127)
8. Valoración inmuebles de inversión	5.653	2.498
9. Amortización del inmovilizado.	(92)	(90)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0
11. Excesos de provisiones.	(140)	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(17)	9
13. Otros Resultados	(183)	114
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	3.917	3.322
12. Ingresos financieros.	229	111
13. Gastos financieros.	(1.058)	(2.140)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(135)	(55)
15. Diferencias de cambio.	1.332	(2.676)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(57)	14
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	311	(4.746)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	4.228	(1.427)
17. Impuesto sobre beneficios.	(560)	(294)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	3.668	(1.721)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.980
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	1.980
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	3.668	259
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	3.668	259

1.- Importe neto de cifra de negocios
b.- Negocio Patrimonial

A continuación, se detalla el importe bruto de cifra de negocios detallado por países.

	(miles de euros)	
	2016	2015
Ingresos brutos por ventas		
España	435	
Alemania	13.000	5.300
Panamá		5.982
Ingresos por alquiler		
España	198	123
Alemania	1.002	1.163
Panamá		153
República Dominicana	291	314
Francia	1	3
Brasil	55	18
TOTAL	14.982	13.056

Las ventas realizadas en el ejercicio 2016 se corresponden con 1 villa de Tauro en Mogán (Las Palmas) por importe de 435 miles de euros y la venta del edificio Dessauer en Berlín por importe de 13.000 miles de euros. En el ejercicio 2015 se vendieron los edificios Schonahauser en Berlín y el edificio Gusromares en Panamá por 5.300 miles de euros y 5.982 miles de euros respectivamente.

El importe neto de cifra de negocios ha ascendido a:

	(miles de euros)	
	2016	2015
Ingresos netos por ventas		
España	75	
Alemania		584
Panamá		(81)
Ingresos por alquiler		
España	198	123
Alemania	1.002	1.163
Panamá		153
República Dominicana	291	314
Francia	1	3
Brasil	55	18
TOTAL	1.622	2.277

b.- Actividad de Promoción

En el año 2016 año se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323	(258)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.726	(1.006)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	6	662	(645)
Total			10	2.711	(1.909)

En el ejercicio 2015, se realizaron ventas por importe de 4.405 miles de euros correspondiente a la venta de 5 unidades de la promoción ubicada en Chile, 16 unidades de la promoción Club Meridional en Brasil y un garaje en Canarias.

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 que han ascendido a 520 miles de euros. Dichas rentas suponen un 4,68% más que las obtenidas en el ejercicio 2015. Este incremento de rentas se ha producido por una mejora en la ocupación de dicho hotel, pasando de un 58% a un 66% respectivamente.

2.- Variación de existencias

Este epígrafe refleja las inversiones realizadas en promociones inmobiliarias menos el coste de ventas de los activos de promociones inmobiliarias. El detalle es el siguiente:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS				
	2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	2016
Otros	2	9		1	12
Area Promoción					
Residencial Elite	2.168	12	(258)		1.922
Siete Palmas	215				215
Secretario Artilles	311				311
Caideros	93				93
Serban Voda	5.494			(16)	5.478
Parcelas Balito	9.128				9.128
Terreno San Agustín	6.673				6.673
Suerte de la Cruz	213				213
El Molar	4.541				4.541
Hellín	1.131				1.131
Finca Majorera	1.084				1.084
Eurocan	369				369
Veiramar III	14.808			39	14.847
Solar Porchela	2.295			76	2.371
Club Meridional	9.405	333	(645)	2.644	11.737
Terreno Tamandaré	162			42	204
Astra	3.132		(1.006)	336	2.462
Terreno Tanger	7.501			19	7.520
Chiberta 1	816		(3)		813
Chiberta 2	1.336				1.336
Chiberta 3	2.177				2.177
Arbonne 2	932				932
Port Vieux	3.962		(8)		3.954
Hendaya	1.275	44			1.319
Duchatel	733	194			927
Terreno Minha casa Minha vida		77			77
Terreno María Lombillo 6		837			837

Total Coste	79.955	1.507	(1.920)	3.141	82.683
Deterioros					
Residencial Elite	(83)		83		-
Serban Voda	(1.083)	(7)		3	(1.087)
Parcelas Balito	(1.856)		115		(1.741)
Secretario Artiles	(91)		10		(81)
Suerte de la Cruz	(45)	(10)			(55)
Terreno San Agustin	(573)		10		(563)
El Molar	(2.891)	(78)			(2.969)
Hellín	(657)	(5)			(662)
Siete Palmas	(29)		2		(27)
terreno Tanger	(1.863)	(166)		(5)	(2.034)
Hendaya		(21)			(21)
Total Deterioros	(9.171)	(287)	220	(2)	(9.240)
Neto	70.784	1.220	(1.700)	3.139	73.443

En este cuadro se puede ver que el Grupo ha invertido 1,5 millones de euros en activos en promoción, en Madrid, Biarritz y Brasil para su desarrollo, rehabilitación y posterior venta.

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias. En este sentido, las nuevas inversiones realizadas en el año 2016 han ascendido a 1,5 millones de euros repartiéndose de la siguiente manera; en la promoción Club Meridional (Brasil) 331 miles de euros, en las promociones de Biarritz (Francia) 236 miles de euros, principalmente en la reforma de la vivienda Duchatel adquirida en el año anterior y se han adquirido dos terrenos uno en Recife (Brasil) por importe de 69 miles de euros y otro en Madrid capital por importe de 837 miles de euros.

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos se han incrementado en un 15% motivado por un incremento de los gastos de personal de la actividad hotelera, así como por un incremento de los sueldos y salarios del personal en España como por incremento de dos personas en plantilla de España. en los en el personal la provisión por indemnizaciones que ha dotado el Grupo por importe de 387 miles de euros.

5.- Otros gastos de explotación

Si comparamos el resto de costes de explotación del año 2016 con respecto a los incurridos en el mismo periodo del año anterior, vemos que se ha producido un aumento de un 2,71%. Este aumento está motivado por:

1. Aumento de los gastos de reparación de unidades de la promoción de Club Meridional en Brasil y las promociones de Biarritz.
2. Aumento de los gastos de gestión de los inmuebles en renta, tanto en Brasil como en República Dominicana.

3. Contabilización del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la adquisición del terreno ubicado en Tánger por importe de 299 miles de euros tras no haber cumplido con los criterios de bonificación.

Costes de Explotación	(miles de euros)	
	2016	2015
Actividad Inmobiliaria	(822)	(780)
España	(8)	(8)
Alemania	(415)	(426)
Panamá	(76)	(71)
Santo Domingo	(298)	(275)
Brasil	(25)	
Actividad Promoción	(1.407)	(1.148)
España	(224)	(222)
Francia	(130)	(58)
Chile	(240)	(327)
Brasil	(493)	(510)
Rumania	(14)	(28)
Marruecos	(306)	(3)
Otras Actividades	(985)	(1.199)
España	(704)	(833)
Santo Domingo	(281)	(366)
TOTAL	(3.214)	(3.127)

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

La metodología empleada en la valoración de los inmuebles de inversión ubicados en Berlín ha sido la de valor por actualización de rentas, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones de riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. En el caso especial del edificio de Dessauer, se ha tomado como valor el establecido en el contrato de compraventa firmado por importe de 13 millones de euros.

En el caso de las Villas de Tauro ubicadas en Canarias y los apartamentos de República Dominicana y 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 variación de valor producidas en el año 2016 se ha debido principalmente a incrementos en el valor de los inmuebles ubicados en Berlín, principalmente del edificio de Dessauer y Schonahuser por un importe total de 5.044 miles de euros. En el caso del edificio Schonahuser, dicho aumento se ha debido a una disminución de la tasa de descuento utilizada en el modelo. La tasa de descuento utilizada se corresponde con el bono alemán a 10 años más 3,5 puntos básicos. Por tanto, La tasa de descuento ha pasado de 4,64%, a 31 de diciembre de 2015, a 3,69% a 31 de diciembre de 2016.

En el caso de los activos de República Dominicana y Brasil, los activos han aumentado en menor medida. En particular, el valor de los activos en renta de las torres Veiramar I y II ha aumentado 331 miles de euros y los 4 apartamentos destinados al alquiler del Club Meridional han aumentado 103 miles de euros.

En el caso de las Villas de Tauro, el valor de las 7 villas ha aumentado en 287 miles de euros.

El resumen de valoración de los inmuebles de inversión, a 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Edificios	Valoración (miles de euros)					2016
	2015	Altas	Bajas	Ajuste valor	Tipo de cambio	
Dessauer Strasse, Berlín	9.469	41	(13.000)	3.490		0
Schonhausser, Berlín	8.337			1.554		9.891
Villas de Tauro	3.071		(360)	173		2.884
Torres Veiramar	12.022			332	(22)	12.332
Conjugados, Club Meridional	822			103	146	1.071
TOTAL	33.721	41	(13.360)	5.652	124	26.178

7.- Excesos de Provisiones

Se ha llegado a un acuerdo con uno de los propietarios que compraron una vivienda de la antigua promoción de Caserones y que demandó a Montebalito, S.A. por desperfectos en la vivienda. La cantidad provisionada por la sociedad era de 90 miles de euros, cantidad solicitada por la demandante, y el acuerdo que se ha llegado con dicho propietario es pagar la cantidad de 40 miles de euros por lo que se ha revertido la cantidad de 50 miles de euros.

8.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

En esta partida se ha registrado el deterioro de valor de las oficinas de Canarias ubicadas en la calle Genera Vives.

9.- Otros resultados

En esta partida se han registrado facturas correspondientes a ejercicios anteriores pero facturados o girados en el ejercicio 2016.

Por otro lado, se han registrado 69 miles de euros de gastos como corrección de costes asociados a unidades vendidas de la promoción de Club Meridional.

Además, se ha regularizado la diferencia entre el Impuesto de sociedades del año 2015 contabilizado en dicho año y el efectivamente pagado de la filial chilena Inmobiliaria Astra. El importe de dicha regularización ha sido de 218 miles de euros ya que en dicho cálculo no se tuvo en cuenta bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Además, se ha registrado una provisión de gastos por la derivación de responsabilidad en el pago de las indemnizaciones del personal de la constructora Colima, sociedad que actuó como

constructora en la promoción de Club Meridional, que al encontrarse esta última en suspensión de pagos el juez dictaminó la responsabilidad subsidiaria de la promotora Metambiente Brasil.

9.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que en el año 2016 el resultado financiero neto ha mejorado un 63% con respecto al año anterior, esta mejora se ha producido por la reducción tan importante de la deuda del Grupo con respecto al año anterior que ha supuesto una reducción de los gastos financieros de un 54%.

10.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El grupo ha generado pérdidas por valoración de activos financieros por importe de 215 miles de euros. En esta partida, también se incluye la valoración de un instrumento de cobertura especulativo (anteriormente asociado a la financiación del edificio de Schildhorn que fue vendido en el año 2015) y cuyo efecto positivo ha sido de 81 miles de euros, por lo que el resultado global de esta partida es de -135 miles de euros. En el ejercicio anterior, el resultado fue de -54 miles de euros.

11.- Diferencias de cambio

Se ha producido una mejora sustancial de los tipos de cambio, principalmente, de la moneda Real Brasileño frente al euro y del peso chileno frente al dólar y euro y del euro frente al dólar. Esto ha permitido obtener unas diferencias de cambio netas positivas de 1.332 miles de euros frente a las diferencias netas negativas de 2.675 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

12- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Las pérdidas por enajenación de instrumentos financieros han ascendido a 57 miles de euros. En el ejercicio anterior el resultado de dicho epígrafe fue de 13 miles de euros positivos. Dichas pérdidas se han producido por la venta de valores de renta variable cotizados.

13- Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos

Con motivo de la venta de la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.A. en el año 2015, a efectos comparativos, dicha rama de actividad se ha clasificado como actividad interrumpida. La Cuenta de Resultados que presentaba dicha actividad, en el ejercicio 2015, fue la siguiente:

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

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.964	43.642
I. Inmovilizado intangible.	2	2
II. Inmovilizado material.	2.183	1.985
III. Inversiones inmobiliarias.	26.179	33.721
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.000	2.003
V. Inversiones financieras a largo plazo.	2.319	2.516
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.281	3.416
B) ACTIVO CORRIENTE	91.401	80.088
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0
II. Existencias.	73.443	70.784
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.197	2.359
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.134	1.116
V. Inversiones financieras a corto plazo.	722	1.707
VI. Periodificaciones a corto plazo.	94	86
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	13.811	4.035
TOTAL ACTIVO	126.365	123.729
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO	102.871	95.795
A-1) Fondos propios.	97.347	92.752
I. Capital.	30.000	30.000
II. Prima de emisión.	85.676	85.658
III. Reservas.	16.156	15.192
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	0	(1.618)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(38.152)	(36.739)
VI. Otras aportaciones de socios.	0	0
VII. Resultado del ejercicio.	3.668	259
A-2) Ajustes por cambios de valor.	5.524	3.043
I. Activos financieros disponibles para la venta.	0	0
II. Operaciones de cobertura.	0	(333)
III. Otros.	5.524	3.376
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0	0
A-4) Socios externos	0	(0)
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.024	14.792
I. Provisiones a largo plazo.	8	7
II. Deudas a largo plazo.	7.744	7.086
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	2.000	3.503
IV. Pasivos por impuesto diferido.	4.272	4.196
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	9.470	13.142
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.	0	0
II. Provisiones a corto plazo.	431	93
III. Deudas a corto plazo.	6.022	10.435
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	9
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.017	2.589
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	16
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	126.365	123.729

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material

A 31 de diciembre de 2016 el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Inmovilizado Material						
Miles de euros						
Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa	1.742	(152)		1.590	2.870	1.280
Oficinas General Vives	476	(56)	(17)	403	403	0
Otro inmovilizado material	1.410	(1.220)		190	190	0
Total	3.628	(1.428)	(17)	2.183	3.463	1.280

Para la valoración del Hotel y de las oficinas se han utilizado valoraciones realizadas por el experto independiente Valtecsa, S.A. con fecha 31 de diciembre de 2016.

2. Inversiones Inmobiliarias

En el año 2016, los activos incluidos en este epígrafe, se componen de:

Ud. miles de euros

EDIFICIOS	Pais	m²	VALORACION	FINANCIACION BANCARIA	RENTAS ANUALES	RENTAS ANUALES
Schonhausser, Berlín	Alemania	2.545	9.891	3.900	453	453
Villas de Tauro	España	671	2.885		42	42
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	12.332		348	348
Apartamentos Meridional	Club Brasil	491	1.071		50	50
TOTAL		10.464	26.179	3.900	893	893

La actualización de valor se ha realizado a 31 de diciembre de 2016 a partir de la valoración del experto independiente Valtecsa.

3. Inversiones financieras a largo plazo

En este epígrafe se encuentran registradas las fianzas por el alquiler de las oficinas de María de Molina, así como fianzas constituidas como garantía de la venta del edificio de Haussmann.

Inversiones a l/p		
Tipo	Entidad	Importe
Cuentas corrientes	BNP	1.875
Cuentas corrientes	BNP	200
Fianzas alquiler oficinas		60
Resto fianzas y depósitos		184
Total inversiones a l/p		2.319

La cuenta corriente de 1.875 miles de euros se encuentra como garantía ante la Hacienda Pública francesa para el caso que se produjera alguna contingencia fiscal en el periodo de cuatro años desde la venta del inmueble de Haussman, es decir, hasta el año 2018. La segunda cuenta corriente de 200 miles de euros (son 400 miles de euros entre el largo y el corto plazo) se ha

creado como garantía en la venta del inmueble frente al comprador por contingencias que se pudieran producir en el propio inmueble. Este saldo se irá recuperando a razón de 200 miles de euros por año hasta enero de 2018.

4. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales y deducciones pendientes de aplicar. El Grupo no registra en este epígrafe pérdidas pendientes de compensar. El Grupo estima que es posible su recuperabilidad en los plazos legales aplicables según el Plan de Negocio del Grupo y el amplio margen temporal para su recuperación.

5. Existencias

Este apartado de existencias se compone de suelos y promociones de viviendas situadas en Canarias, Rumania, Chile, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. La variación de existencias con respecto al cierre del ejercicio 2015, clasificada por activos, ha sido la siguiente:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS				2016
	2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	
Otros	2	9		1	12
Area Promoción					
Residencial Elite	2.168	12	(258)		1.922
Siete Palmas	215				215
Secretario Artiles	311				311
Caideros	93				93
Serban Voda	5.494			(16)	5.478
Parcelas Balito	9.128				9.128
Terreno San Agustin	6.673				6.673
Suerte de la Cruz	213				213
El Molar	4.541				4.541
Hellín	1.131				1.131
Finca Majorera	1.084				1.084
Eurocan	369				369
Veiramar III	14.808			39	14.847
Solar Porchela	2.295			76	2.371
Club Meridional	9.405	333	(645)	2.644	11.737
Terreno Tamandaré	162			42	204
Astra	3.132		(1.006)	336	2.462
Terreno Tanger	7.501			19	7.520
Chiberta 1	816		(3)		813
Chiberta 2	1.336				1.336
Chiberta 3	2.177				2.177
Arbonne 2	932				932
Port Vieux	3.962		(8)		3.954
Hendaya	1.275	44			1.319
Duchatel	733	194			927
Terreno Minha casa minha vida		77			77
Terreno María Lombillo		837			837
Total Coste	79.955	1.507	(1.920)	3.141	82.683

Deterioros

Residencial Elite	(83)		83		-
Serban Voda	(1.083)	(7)		3	(1.087)
Parcelas Balito	(1.856)		115		(1.741)
Secretario Artiles	(91)		10		(81)
Suerte de la Cruz	(45)	(10)			(55)
Terreno San Agustin	(573)		10		(563)
El Molar	(2.891)	(78)			(2.969)
Hellín	(657)	(5)			(662)
Siete Palmas	(29)		2		(27)
terreno Tanger	(1.863)	(166)		(5)	(2.034)
Hendaya		(21)			(21)
Total Deterioros	(9.171)	(287)	220	(2)	(9.240)
Neto	70.784	1.220	(1.700)	3.139	73.443

En el año 2016 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.726
Brasil	Club Meridional	Vivienda	6	662
Total			10	2.711

Según las tasaciones realizadas por el experto independiente, Valtecsa S.A. a 31 de diciembre de 2016, el valor de los activos en poder del Grupo, con las variaciones de valor de la moneda de origen, es el siguiente:

(miles de euros)	2016			
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- Terrenos				
RUMANIA				
Servan Boda (Bucarest)		4.391	4.391	0
ESPAÑA				
Balito (Mogán)		7.387	9.694	2.307
Suerte de la cruz (Mogán)		158	158	0
San Agustin (Maspalomas)		6.110	6.110	0
Majorera (Fuerteventura)		1.084	1.567	483
El Molar (Madrid)		1.572	1.670	98
Hellín (Hellín)		469	470	1
María Lombillo (Madrid)		837	1.140	303
BRASIL				
Terreno Tamandare		204	849	645
Minha casa Minha vida		77	113	36
REPUBLICA DOMINICANA				
Porchella		2.371	2.658	287
MARRUECOS				
Terreno Tánger		5.486	5.486	0

2.- Inmuebles terminados

ESPAÑA			
Siete Palmas (Las Palmas)	188	188	0
Elite (San Fernando)	1.922	2.555	633
Caideros (mogán)	93	123	30
Secretario Artiles (Las Palmas)	230	230	0
Eurocan	369	511	142
CHILE			
Astra	2.462	4.634	2.172
FRANCIA			
Chiberta 1	813	1.016	203
Chiberta 2	1.336	1.451	115
Chiberta 3	2.177	2.292	115
Arbonne 2	932	1.059	127
Hendaya	1.298	1.298	(0)
Port Vieux	3.954	4.590	636
Duchatel	927	1.220	293
BRASIL			
Club Meridional	7.835	8.833	998
3.- Inmuebles en curso			
REPÚBLICA DOMINICANA			
Veiramar III	14.847	15.520	673
Club Meridional	3.902	4.618	716
TOTAL	73.431	79.826	10.297

6. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de esta partida se corresponde con:

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	(miles de euros)	
	2016	2015
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	757	718
Deudores varios	618	339
Anticipos al personal	33	26
Activos por impuesto corriente	238	74
Otros créditos con Administraciones Públicas	552	1.202
Total	2.198	2.359

a. Clientes

CLIENTES	(miles de euros)	
	2016	2015
Servicios hoteleros	23	13
Por promociones Inmobiliarias	479	607
Alquileres	254	98
Total	756	718

A fecha de este documento se encuentran pendientes de cobro por ventas de inmuebles la cantidad de 262 miles de euros correspondientes al inmueble de Club Meridional y cuyo cobro se realizará en el primer trimestre del año 2017.

Además, existen clientes pendientes de cobro de las promociones de Biarritz, Port Vieux, por importe de 126 miles de euros que han sido reclamadas judicialmente.

b. Deudores Varios

La composición de dicha partida es:

DEUDORES VARIOS	(miles de euros)	
	2016	2015
Otros	50	46
Anticipos proveedores Francia	7	6
Anticipos proveedores Brasil	284	34
Reclamacion créditos Chile	277	253
Total	618	339

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

(miles de euros)	2016				2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Retenciones y pagos a cuenta								
IVA/IGIC	552		49		1.001		140	
IRPF			133				41	
Seguridad Social			24				105	
Otros	1		105		200		85	
Saldos por impuesto corrientes	237		596		74		424	
IS	237		596		74		424	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.281		4.272		3.416		4.196
Total	790	3.281	907	4.272	1.275	3.416	795	4.196

7. Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas y préstamos con empresas del Grupo a corto plazo.

Los saldos actuales con las empresas del grupo o asociadas es el siguiente:

Saldos con empresas del Grupo (miles de euros)		
ENTIDAD	2016	2015
Saldos deudores	2.134	3.119
MTBren	2.000	3.098
Marina Elite		11
Pesquera del Estrecho		10
Metambiente	134	
Saldos acreedores	2.000	3.512
Metambiente	1.792	3.503
Inverland 1 y 2		9
Gestión Negocios Argos	208	

En el ejercicio 2016 el Grupo recibió préstamos de sociedades del grupo por importe acumulado de 654 miles de euros. Dichos préstamos fueron a financiar los costes de obra de las promociones de Brasil. Dichos préstamos se formalizaron a un plazo de 3 años y un tipo de interés de un 3% anual a pagar a la finalización de los préstamos. Con fecha 9 de enero de 2017 se procedió al pago anticipado de los saldos acreedores pendientes a 31 de diciembre de 2016.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

Con fecha 31 de diciembre de 2016 esta partida la componen los siguientes activos:

Inversiones financieras c/p		
VALORES	Número	Valoración (miles de euros)
Renta Variable		
Bayerische Motor	1.250	91
ThyssenKupp AG	4.965	112
Deutsche Lufthansa	7.263	89
Bayer AG	781	77
Commerzbank AG	9.519	69
EON SE	11.042	74
Fianzas y otros		
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		200
Fianzas y otras		10
TOTAL		722

La cartera de valores de renta variable está como garantía de la cobertura de tipos de interés swap's contratada con la entidad financiera Hypovereinsbank.

9. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO 2016	Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto				
Saldo inicial 31/12/2015	30.000	64.111	(1.618)	259	0	3.043	(0)	0	95.795
Ajuste por cambios de criterio contable									0
Ajuste por errores									0
Saldo inicial ajustado 01/01/2016	30.000	64.111	(1.618)	259	0	3.043	(0)	0	95.795
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				3.668		333	0		4.001
II. Operaciones con socios o propietarios	0	(691)	1.618	0	0	0	0	0	927
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital									0
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0
3. Distribución de dividendos									0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		(691)	1.618						927
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									0
6. Otras operaciones con socios o propietarios									0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	259	0	(259)	0	2.148	0	0	2.148
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		259		(259)					0
3. Otras variaciones						2.148			2.148
Saldo final al 31/12/2016	30.000	63.679	(0)	3.668	0	5.524	0	0	102.871

10. Provisiones a largo plazo y corto plazo

En el año 2016 se ha provisionado la cantidad de 387 miles de euros. Dicha provisión viene explicada por la derivación de responsabilidad en el pago de las indemnizaciones del personal de la constructora Colima, sociedad que actuó como constructora en la promoción de Club Meridional, que al encontrarse esta última en suspensión de pagos el juez dictaminó la responsabilidad subsidiaria de la promotora Metambiente Brasil.

Se ha regularizado la provisión para otras responsabilidades que tenía dotada Montebalito, S.A. por importe de 90 miles de euros ya que se llegó a un acuerdo con la propietaria de una las viviendas de la promoción de Caideros que le fue vendida. Dicho acuerdo se formalizó en el pago de 40 miles de euros.

11. Endeudamiento Financiero

a. Préstamos y créditos bancarios

El detalle de los créditos bancarios del Grupo Montebalito desglosado hasta un año (corto plazo) y más de un año (largo plazo) es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	(miles de euros)					
				2016			2015		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				4.616	872	3.744	7.139	786	6.353
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,95%	30/06/2017	0			2.188	86	2.102
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,22%	30/06/2017	0			887	32	855
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,60%	30/06/2017	0			805	28	777
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,40%	29/09/2017	0			1.283	48	1.235
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,26%	29/09/2017	0			1.419	35	1.384
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2,16%	17/10/2041	3.900	156	3.744			
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2017	716	716		557	557	0
Financiación otras actividades				4.927	4.927	0	4.955	4.816	139
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 1 mes + 2,5%	30/09/2039	2.345	2.345		2.218	2.218	
HSBC	Hipotecario	3,14%	01/05/2017	319	319		539	400	139
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.263	2.263		2.163	2.163	
SANTANDER	Deuda liquidac swap´s			0			35	35	
Total				9.543	5.799	3.744	12.094	5.602	6.492

A finales del año 2016, la filial Montebalito German Fund GMBH ha cancelado todos los préstamos con la entidad financiera Hypovereinsbank y que ascendía a principios del año 2016 a 6.582 miles de euros. Para la cancelación de dichos préstamos el Grupo ha realizado dos operaciones. La primera, se ha formalizado un préstamo, con garantía hipotecaria del inmueble Schohauser, con la entidad financiera Deutsche Bank por importe de 3.900 miles de euros para cancelar una deuda de 2.635 miles de euros más las coberturas de tipos de interés asociados a dichos préstamos y que ascendían a 147 miles de euros. Las condiciones del nuevo préstamo son un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,16%, amortización de capital constante de un 4% del capital inicial y un plazo de amortización de 25 años. La segunda operación se produce como consecuencia de la venta del edificio Dessauer en el que se cancela una deuda de 3.785 miles de euros y unas coberturas de tipos de interés de 166 miles de euros.

Con fecha 19 de enero de 2017 también se ha cancelado el préstamo formalizado con la entidad financiera HSBC por importe de 319 miles de euros mediante pago anticipado.

b. Permutas financieras

Tal y como se ha comentado en el apartado anterior, con fecha 31 de diciembre de 2016, el Grupo MonteBalito sólo tiene contratado un Swaps para paliar los efectos de la variación de tipos de interés. Dicha permuta financiera se corresponde con:

Entidad	Tipo de derivado	Tipo de interés fijo	Nocional (miles de euros)	2017	2018	Resto (miles de euros)	Valor
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,41%	2.399	(113)			(113)
		Total	2.399	(113)	0	0	(113)

Dicho derivado se ha considerado como especulativo, con cambios en pérdidas y ganancias, ya que dicho instrumento financiero ya no cumple con los criterios de efectividad de la cobertura.

c. Otros pasivos financieros a l/p y c/p

Las partidas más importantes que se incluyen en este epígrafe se corresponden con:

(miles de euros)	2016	2015
Otros pasivos financieros a l/p		
Fianzas recibidas a l/p		3
Subtotal	0	3
Otros pasivos financieros a c/p		
Aplazamientos Organismos Públicos		170
Préstamos empresas no financieras	4.000	2.514
Accionistas por devolución de prima de emisión		2.017
Fianzas recibidas	109	133
Subtotal	4.109	4.834
Total	4.109	4.837

En el ejercicio 2016 se procedió al pago de 14 céntimos por acción correspondiente a la deuda pendiente que existía por devolución de prima de emisión. De estos 14 céntimos por acción, se han pagado en efectivo 3 céntimos por acción en el primer trimestre del año y, los 11 céntimos restantes, se han sufragado mediante la entrega en efectivo y, el resto, mediante la entrega de 724.621 acciones valoradas a 1,43 euros por acción.

Por lo que respecta al contrato de préstamo formalizado en el año 2014, con la sociedad Inversora Mobiliaria Española, S.L., por importe de 4 millones de euros, en noviembre de 2016 se ha cancelado cumpliendo con los plazos formalizados. En diciembre de 2016 se ha formalizado un nuevo préstamo con la misma entidad de 4 millones de euros con

vencimiento diciembre de 2019, con carencia de amortización de capital los dos primeros años y un tipo de interés de un 4,5% anual.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de esta partida se explica en el siguiente cuadro:

	2016	2015
Proveedores	169	263
Proveedores emp grupo	0	0
Acreedores varios	563	593
Remuneraciones pendientes de pago	20	1
Pasivos por impuesto corriente	596	424
Otras deudas con las administraciones públicas	311	371
Anticipos de clientes	1.358	937
Total	3.017	2.589

- a. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (598 miles de euros), de la parte patrimonial (23 miles de euros), del negocio hotelero (13 miles de euros) y de otros gastos de administración (109 miles de euros).
- b. El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la nota 6.c.
- c. En España, la partida de Anticipos de Clientes recoge aquellas deudas pendientes y reclamadas judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de las promociones de Canarias por importe de 167 miles de euros.

Por lo que respecta a las sociedades extranjeras, la sociedad Veiramar, en la promoción denominada Veiramar III existen 368 miles de euros de anticipos de clientes. En la promoción Club Meridional, en Brasil, existen 264 miles de euros de anticipos de clientes y, en la promoción de Marruecos 559 miles de euros.

13. Contingencias

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 y aún se está a la espera de resolución.

14. Avales y garantías comprometidos con terceros

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

Avales		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
Caixabank	2.406	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
Bankia	6.529	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO PARQUE FOTOVOLTAICO DE LA CAROLINA
Corpbanca	102	AVAL MUNICIPALIDAD SANTIAGO DE CHILE
Santander	106	PENDIENTES DE CANCELAR
BBVA	50	PENDIENTES DE CANCELAR
TOTAL	9.193	

15. Variaciones en el perímetro de consolidación

15.1.1. Entradas en el perímetro de consolidación

En el año 2016 no se ha producido entradas en el perímetro de consolidación.

15.1.2. Salidas del perímetro de consolidación

En el año 2016 no se ha producido salidas en el perímetro de consolidación.

16. Acciones propias

La totalidad de las acciones de la sociedad Dominante se presentan minorando el patrimonio neto. A 31 de diciembre de 2016 la sociedad no mantiene acciones propias en su balance tras la dación en pago para la devolución de la prima de emisión pendiente. En la misma se cedieron 724.621 acciones a un precio de 1,43 euros acción.

17. Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del año 2016 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre del ejercicio 2015	1,29
Cotización a 31 de diciembre de 2016	1,65
Variación Cotización	27,91%
Cotización Máxima del periodo	1,78
Cotización mínima del periodo	1,12
Efectivo medio diario negociado (euros)	33.243
Volumen medio diario contratación (acciones)	25.470

18. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos relevantes posteriores al cierre que no se hayan comentado en el presente documento.