

**DIFERENCIAS ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS,  
INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS, PRESENTADOS EN  
LA INFORMACIÓN SEMESTRAL, CORRESPONDIENTE  
AL 2º SEMESTRE DEL AÑO 2017, Y LOS QUE  
FINALMENTE HAN SIDO FORMULADOS**

**1.- INFORMACIÓN INDIVIDUAL**

**1.A.- ACTIVO**

<b>ACTIVO (miles de euros)</b>	<b>INFORME SEMESTRAL</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>113.656</b>	<b>(1.727)</b>	<b>111.929</b>
Inmovilizado intangible	4		4
Inmovilizado material	40		40
Inversiones inmobiliarias	2.647		2.647
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	108.456	(1.727)	106.729
Inversiones financieras a largo plazo	23		23
Activos por Impuesto diferido	2.486		2.486
Deudas comerciales no corrientes			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>17.318</b>		<b>17.318</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	8.179		8.179
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	464		464
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.622		5.622
Inversiones financieras a corto plazo	182		182
Periodificaciones a corto plazo	318		318
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.554		2.554
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>130.974</b>	<b>(1.727)</b>	<b>129.247</b>

Dicha diferencia se corresponde con el deterioro de valor de las participaciones de la sociedad filial Inmobiliaria Meridional Marruecos al reconocerse la pérdida de una parte del terreno ubicado en Tánger como consecuencia de una expropiación por parte de la Oficina Nacional del Ferrocarril de Marruecos.

## 1.B PASIVO Y PATRIMONIO NETO

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles euros)</b>	<b>INFORME SEMESTRAL</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>95.571</b>	<b>(1.727)</b>	<b>93.843</b>
Fondos propios	95.571	(1.727)	93.843
Capital	31.450		31.450
Prima de emisión	82.771		82.771
Reservas	8.986	(1.928)	7.058
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)			
Resultados de ejercicios anteriores	(36.902)		(36.902)
Otras aportaciones de socios			
Resultado del ejercicio	9.266	201	9.467
(Dividendo a cuenta)			
Otros instrumentos de patrimonio neto			
Ajustes por cambios de valor			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.765</b>		<b>15.765</b>
Provisiones a largo plazo			
Deudas a largo plazo	8.000		8.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7.451		7.451
Pasivos por impuesto diferido	314		314
Periodificaciones a largo plazo			
Acreeedores comerciales no corrientes			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>19.638</b>		<b>19.638</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			
Provisiones a corto plazo	1		1
Deudas a corto plazo	302		302
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19.170		19.170
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	165		165
Periodificaciones a corto plazo			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>130.974</b>	<b>(1.727)</b>	<b>129.247</b>

El efecto comentado en el apartado anterior, ha tenido su impacto en las reservas y en los resultados del ejercicio. En las reservas, porque dicha pérdida patrimonial (ver apartado 1.A anterior) tuvo lugar en un periodo anterior al año 2017 y, por tanto, el deterioro de dichas participaciones se tendría que haber recogido en dicho periodo. En la partida de resultados del ejercicio, se ha recogido el deterioro correspondiente en el año 2017 una vez se ha tenido en cuenta dicha pérdida patrimonial.

## 1.C. CUENTA DE RESULTADOS

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)</b>	<b>INFORME SEMESTRAL</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	118		118
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	27		27
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos.	259		259
5. Otros ingresos de explotación.			
6. Gastos de personal.	(721)		(721)
7. Otros gastos de explotación.	(860)		(860)
8. Amortización del inmovilizado.	(67)		(67)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.			
10. Excesos de provisiones.			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	12		12
12. Otros resultados.	22		22
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(1.210)</b>	<b>0</b>	<b>(1.210)</b>
12. Ingresos financieros.	21.140	(1.788)	19.352
13. Gastos financieros.	(1.040)		(1.040)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	284		284
15. Diferencias de cambio.			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(10.781)	1.989	(8.792)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>9.603</b>	<b>201</b>	<b>9.804</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>8.393</b>	<b>201</b>	<b>8.594</b>
17. Impuesto sobre beneficios.	873		873
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>9.266</b>	<b>201</b>	<b>9.467</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>9.266</b>	<b>201</b>	<b>9.467</b>

En la cuenta de resultados se ha producido dos efectos:

- a) El primero correspondiente al efecto de la pérdida patrimonial comentada en los apartados anteriores por importe de 201 miles de euros.
- b) El segundo por la reclasificación entre las partidas de ingresos financieros y deterioro de instrumentos financieros por importe de 1.788 miles de euros. Dicha reclasificación se produce por el pago de dividendos realizado por la sociedad filial Meridional Europa ya que parte de los dividendos que ha pagado la filial, a la sociedad dominante, se corresponden con reservas adquiridas en primera consolidación y no con resultados obtenidos posteriores a la adquisición de dicha filial.

## **2.- INFORMACIÓN CONSOLIDADA**

### **2.A. BALANCE DE SITUACION**

<b>ACTIVO (miles de euros)</b>	<b>INFORME SEMESTRAL</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	4		4
<b>II. Inmovilizado material.</b>	4.206	(929)	3.278
<b>III. Inversiones inmobiliarias.</b>	32.685		32.685
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	131	(131)	
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	297		297
<b>VI. Activos por impuestos diferidos.</b>	3.420		3.420
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>86.218</b>	<b>(952)</b>	<b>85.267</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>			
<b>II. Existencias.</b>	68.595	12	68.607
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	2.984	(1.090)	1.895
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	1.048	3.155	4.202
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	5.824	(3.029)	2.795
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>	388		388
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	7.380		7.380
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>126.962</b>	<b>(2.012)</b>	<b>124.950</b>

#### **a.- INMOVILIZADO MATERIAL**

Se reclasifica el terreno de Monsalves (apartamentos turísticos en Sevilla) de inmovilizado a existencias ya que la intención es promoverlo y venderlo. En un inicio se había considerado la posibilidad de explotarlo.

#### **b.-INVERSIONES FINANCIERAS A L/P CON EMPRESAS DEL GRUPO**

Se reclasifica el crédito de Veiramar frente a Metambiente, S.A. como c/p.

#### **c.-EXISTENCIAS**

Se producen varias variaciones:

c.1.- Reclasificación del terreno de Monsalves (ver apartado a) de la partida de inmovilizado material por importe de 929 miles de euros.

c.2.- No se había incorporado las plusvalías generadas en la incorporación al Grupo del terreno de Porchella en el año 2014 afectando al valor de las existencias y a las reservas. El importe total de este ajuste es de 764 miles de euros.

c.3.- Reconocimiento del valor de 7 unidades de la promoción de Minha Casa Minha Vida (Brasil) por importe de 205 miles de euros. Este ajuste se produce porque se

reconocieron unas ventas cuando en realidad no se había traspasado la propiedad de dichos inmuebles.

c.4.- Reconocimiento del valor de las 2 unidades de la promoción de Astra por importe de 634 miles de euros. Este ajuste se produce porque se reconocieron unas ventas cuando en realidad no se había traspasado la propiedad hasta principios del año 2018.

c.5.- Pérdida de 2.176 metros cuadrados del terreno de Tánger por la expropiación llevada a cabo por la Oficina Nacional del Ferrocarril de Marruecos. Este ajuste ha sido de 2.512 miles de euros.

#### **d.-DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El ajuste se produce al dar de baja el saldo de clientes reconocido inicialmente por las ventas de las promociones de Minha Casa Minha Vida y de Astra una vez se han retrocedido dichas ventas.

#### **e.-INVERSIONES FINANCIERAS EMPRESAS DEL GRUPO-INVERSIONES FINANCIERA A C/P**

Dicho ajuste se produce por la reclasificación, de las participaciones de las SICAV Eyquem y Metavalor, desde inversiones financieras a c/p a inversiones financieras con empresas del Grupo a c/p, así como por la reclasificación del crédito de Metambiente, S.A. del largo al corto plazo.

## **2.B.- PASIVO Y PATRIMONIO PROPIO**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)</b>	<b>INFORME SEMESTRAL</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>97.932</b>	<b>(1.648)</b>	<b>96.284</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	<b>97.156</b>	<b>(2.446)</b>	<b>94.710</b>
<b>I. Capital.</b>	<b>31.450</b>		<b>31.450</b>
<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>82.771</b>		<b>82.771</b>
<b>III. Reservas.</b>	<b>18.778</b>	<b>(2.334)</b>	<b>16.444</b>
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>	<b>(36.902)</b>		<b>(36.902)</b>
<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>	<b>1.060</b>	<b>(112)</b>	<b>948</b>
<b>VIII. (Dividendo a cuenta).</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor.</b>	<b>776</b>	<b>798</b>	<b>1.573</b>
<b>I. Activos financieros disponibles para la venta.</b>			
<b>II. Operaciones de cobertura.</b>			
<b>III. Otros.</b>	<b>776</b>	<b>798</b>	<b>1.573</b>
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>			
<b>A-4) Socios externos</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.484</b>	<b>206</b>	<b>12.690</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo.</b>	<b>46</b>		<b>46</b>
<b>II. Deudas a largo plazo.</b>	<b>8.640</b>		<b>8.640</b>
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>	<b>3.798</b>	<b>206</b>	<b>4.004</b>
<b>V. Periodificaciones a largo plazo.</b>			
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>16.546</b>	<b>(570)</b>	<b>15.976</b>
<b>I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo.</b>	<b>395</b>		<b>395</b>
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>12.798</b>		<b>12.798</b>
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>3.344</b>	<b>(570)</b>	<b>2.774</b>
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>	<b>10</b>		<b>10</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>126.962</b>	<b>(2.012)</b>	<b>124.950</b>

### **a.- RESERVAS**

Los ajustes en reservas han sido los siguientes:

a.1.- Pérdida patrimonial por la expropiación de 2.176 metros cuadrados del terreno de Tánger al considerarse un resultado del año 2016 y no del 2017. Ajuste por error contable del año anterior. El importe de dicho ajuste ha sido de una reducción de las reservas de 1.987 miles de euros.

a.2.- El gasto registrado en el año 2017 por la pérdida de un crédito dudoso por la sociedad filial Astra, se ha considerado como error contable correspondiente al año 2016 (ver apartado 2.C.d de la cuenta de resultados). El importe de dicho ajuste ha sido una reducción de las reservas de 264 miles de euros y un aumento de los resultados por el mismo importe.

a.3.- Incorporación de las plusvalías netas, de primera consolidación, del terreno de Porchella en Santo Domingo, por importe de 558 miles de euros (ver apartado c.2. de las existencias).

a.4.- Los ajustes en reserva implican un ajuste en los tipos de cambio como consecuencia de la eliminación de participaciones-fondos propios.

#### **b.- PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDOS**

Se ajusta el impacto fiscal de las plusvalías del terreno de Porchella.

#### **c.- ACREEDORES COMERCIALES**

Eliminación del anticipo reconocido por la parte del justiprecio ingresado por la ONCF (Oficina Nacional del Ferrocarril de Marruecos) por importe de 533 miles de euros al considerarlo como pago por el terreno expropiado.

Eliminación de la provisión de gastos, por importe de 100 miles de euros, al desestimarse la demanda de la Comunidad de Propietarios de Residencial Élite.

Reconocimiento de los anticipos de clientes recibidos por la promoción de Minha Casa Minha Vida una vez se ha retrocedido las ventas por importe de 64 miles de euros.

## 2.C.- CUENTA DE RESULTADOS

<b>CUENTA DE RESULTADOS (miles de euros)</b>	<b>INFORME SEMESTRAL</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	5.953	(1.191)	4.762
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(654)	1.795	1.141
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	(537)	(929)	(1.466)
5. Otros ingresos de explotación.	13	0	13
6. Gastos de personal.	(1.114)	0	(1.114)
7. Otros gastos de explotación.	(3.263)	0	(3.263)
8. Valoración inmuebles de inversión	3.335	(199)	3.137
9. Amortización del inmovilizado.	(142)	0	(142)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	5	0	5
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(1)	0	(1)
13. Otros resultados	415	366	781
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>4.011</b>	<b>(157)</b>	<b>3.854</b>
14. Ingresos financieros.	192	2	194
15. Gastos financieros.	(869)	0	(869)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	319	0	319
17. Diferencias de cambio.	(2.743)	(6)	(2.749)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	155	0	155
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>(2.947)</b>	<b>(4)</b>	<b>(2.951)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>1.064</b>	<b>(161)</b>	<b>903</b>
19. Impuesto sobre beneficios.	(4)	50	45
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>1.060</b>	<b>(112)</b>	<b>948</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	0	0
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.060</b>	<b>(112)</b>	<b>948</b>
<b>A.6) SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.060</b>	<b>(112)</b>	<b>948</b>

### a.- IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIO

Eliminación del importe de 2 ventas de las promociones de Astra por importe de 856 miles de euros y de 7 ventas de la promoción Minha Casa Minha Vida por importe de 335 miles de euros (ver punto c.3 de existencias).



### **b.- VARIACION DE EXISTENCIAS**

b.1.- Al eliminar las ventas de promociones, comentadas en el apartado a anterior, se eliminan los costes de venta asociados. De la promoción de Astra 639 miles de euros y de la promoción de Minha Casa Minha Vida 226 miles de euros.

b.2.- Además, al traspasar el terreno de Monsálvez en Sevilla de inmovilizado a existencias, se ha tenido que registrar la variación de existencias del mismo por importe de 928 miles de euros.

### **c.- VALORACION INMUEBLES DE INVERSION**

En el cálculo de la variación de valor de las Villas de Tauro entre 2016 y 2017, se tuvo en cuenta un valor inicial erróneo al considerar el valor desde el año 2015 y no desde el año 2016. Esto ha provocado un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias de -198 miles de euros. La contrapartida han sido reservas.

### **d.- OTROS RESULTADOS**

El gasto registrado en el año 2017 por la pérdida de un crédito dudoso por la sociedad filial Astra, se ha considerado como error contable correspondiente al año 2016. El importe de dicho ajuste ha sido una reducción de las reservas de 264 miles de euros y un aumento de los resultados por el mismo importe.

Además, se ha eliminado una provisión de gastos, por importe de 100 miles de euros, al desestimarse una demanda por la Comunidad de Propietarios de la promoción de Residencial Élite.

### **e.- IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS**

Ajuste del impuesto asociado al impacto en resultados por la variación de valor de las Villas de Tauro. Ver punto c de la cuenta de resultados.