

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I. INFORME DE GESTION

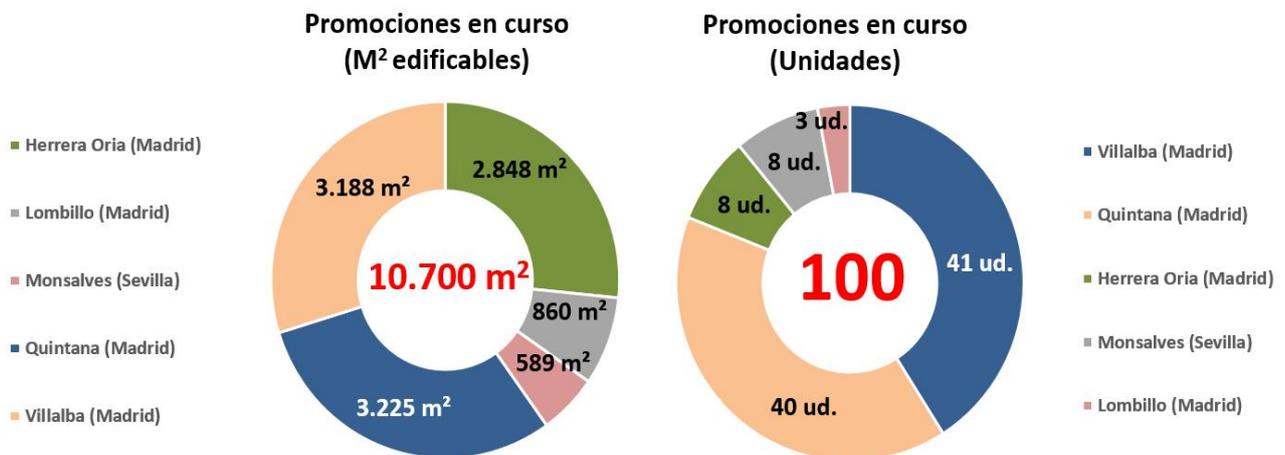
1. Nuevas Inversiones

Tras completar un largo trabajo de saneamiento financiero, el Grupo MonteBalito está centrado en la aplicación de sus recursos a la inversión de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales en España. La velocidad de las desinversiones sobre producto terminado y los plazos de ejecución de los proyectos, determina que el Grupo se encuentre en un proceso transitorio hasta la generación de beneficios para los próximos ejercicios.



Desde el año 2017, se han adquirido cuatro suelos ubicados en Madrid y uno en Sevilla, con una superficie edificable de 10.700 metros cuadrados que permiten la construcción de 100 viviendas en los próximos 3 años.

En paralelo, el Grupo mantiene en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas en el mismo periodo y que se sumarian a las ya en curso.

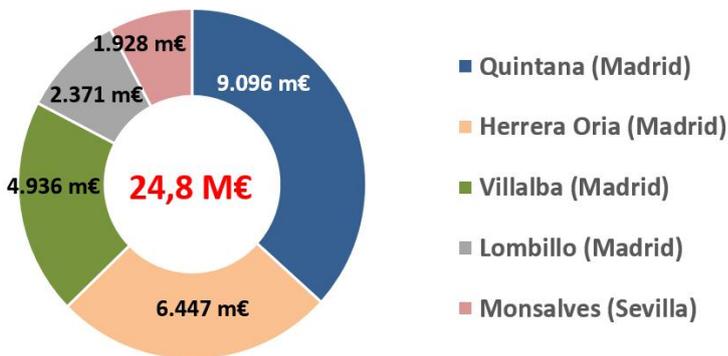


Además de los terrenos ya comprados en la calle Maria Lombillo y Cardenal Herrera Oria de Madrid, el Grupo ha adquirido recientemente un suelo residencial, a través de una filial participada al 50%, para la promoción de 40 viviendas en la calle Estrecho de Gibraltar, en el barrio de Quintana, junto a la Calle de Alcalá por valor de 4 millones de euros.

Como información posterior al cierre del tercer trimestre de 2018, se ha adquirido un nuevo terreno residencial en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 40 viviendas por valor de 950 miles de euros.

Grupo MonteBalito: TERCER TRIMESTRE 2018

Promociones en curso
(Inversión total miles de euros)



Se estima que la inversión total a realizar será, para todas las promociones, de unos 25 millones de euros aproximadamente.

En cuanto al inicio de las obras, el Grupo MonteBalito ha comenzado la construcción del proyecto de un pequeño edificio en Sevilla de 8 apartamentos turísticos y tiene previsto arrancar dos promociones de chalets en Madrid en el mes de

noviembre, en las calles María Lombillo y Cardenal Herrera Oria. Dichas promociones se están demorando debido a un retraso en la concesión de licencias municipales.

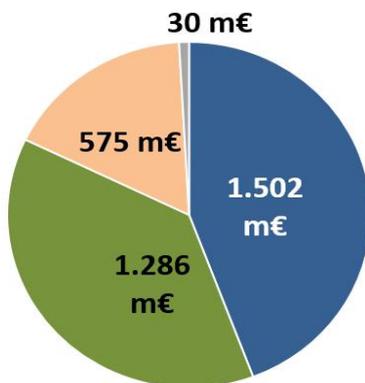
Las inversiones realizadas en suelo están siendo financiadas con fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes tanto financiación bancaria como a través de socios financieros.

2. Cifra de Negocios

A. Ventas de promociones en 2018

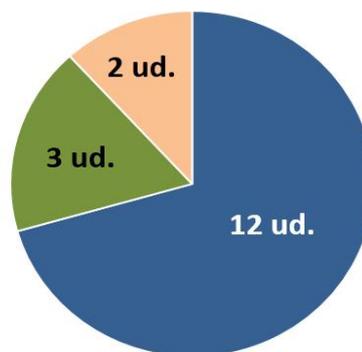
Hasta el tercer trimestre de 2018, el Grupo ha obtenido unos ingresos brutos por ventas de promociones terminadas de 3,4 millones de euros, un 12% superior al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en el extranjero, principalmente en Chile y Brasil con un 38% y un 44% de los ingresos totales respectivamente. Por tipología, la mayor parte de los ingresos proceden de la venta de viviendas.

Volumen de ventas por países



■ Brasil ■ Chile ■ Francia ■ España

Viviendas vendidas por países



■ Brasil ■ Chile ■ Francia

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 250 miles de euros.

B. Arrendamientos 2018

Rentas de patrimonio (miles de euros)



Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han aumentado un 39%. Este incremento se produce por la adquisición del Edificio Iberia que ha reportado unos ingresos de 826 miles de euros hasta el tercer trimestre.

3. Financiación

LOAN TO VALUE

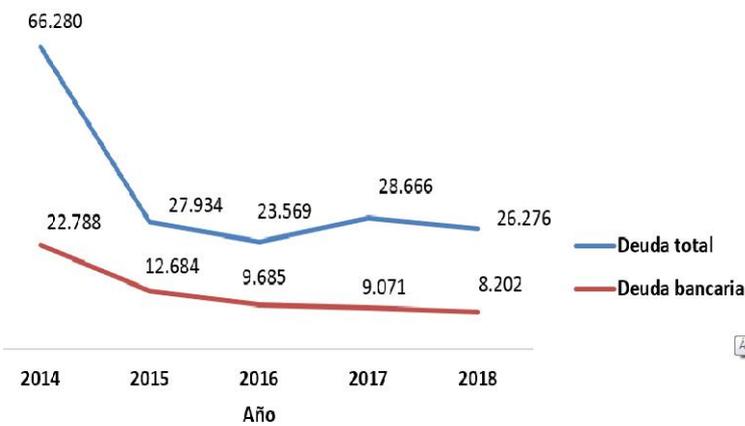


A 30 de septiembre de 2018, el Grupo tiene un pasivo total de 26 millones de euros equivalentes a un loan to value del 19%. Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus pasivos.

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 26 millones de euros que supone una reducción, hasta el año 2016, de un 64% y un 60% 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.

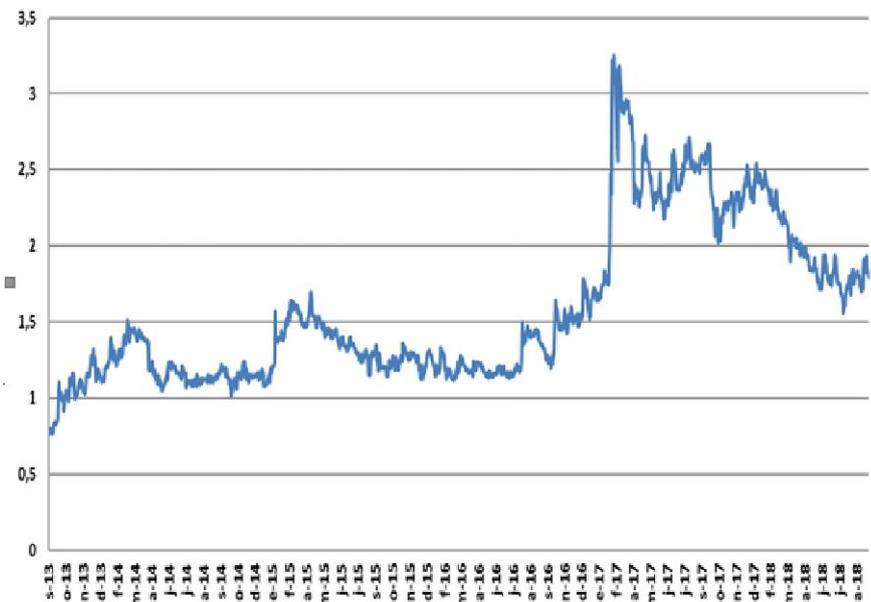
En el segundo semestre del año 2018, el Grupo Montebalito formalizó un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del Edificio Iberia. Con dicho préstamo, se canceló la deuda que anteriormente recaía sobre el edificio y en la que se subrogó el Grupo en el momento de la compraventa. Dicha deuda ascendía 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%.

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito (miles de euros)


Hasta el tercer trimestre del año 2018, se produce una disminución de la deuda total, como consecuencia de la cancelación de los pasivos relacionados con la adquisición del Edificio Iberia y de la deuda bancaria asociada a los activos de Miarritze (Francia). En estas dos operaciones, se han cancelado créditos por valor de 4 millones de euros.

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

Evolución Acción Montebalito


En relación con la evolución de la acción de Montebalito, en el gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 135% desde el año 2013 hasta el 30 de septiembre de 2018.

II. INFORMACION FINANCIERA

De acuerdo con lo expuesto en la introducción, la información financiera del grupo se presenta dividida en tres apartados:

1. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
2. Promoción Inmobiliaria
3. El resto de actividades y negocios.

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad realizada en el tercer trimestre del año 2018 comparados con el ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

Grupo Montebalito: TERCER TRIMESTRE 2018

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 3º TRIMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1.1. Ventas	88	10.000	4.143	3.043	352	383	4.583	13.426
1.2. Coste de ventas inm. Inversión	(88)	(10.009)			0	0	(88)	(10.009)
1.3. Prestaciones de servicios.	1.238	893	0	0	0	0	1.238	893
1. Importe neto de la cifra de negocios.	1.238	884	4.143	3.043	352	383	5.733	4.310
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0	0	(1.046)	426	0	0	(1.046)	426
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	0	0	(2.216)	(2.258)	0	(172)	(2.216)	(2.430)
5. Otros ingresos de explotación.	4	1	0	0	0	0	4	1
6. Gastos de personal.	(40)	(27)	(151)	0	(609)	(853)	(799)	(880)
7. Otros gastos de explotación.	(680)	(343)	(690)	(853)	(632)	(680)	(2.001)	(1.876)
8. Valoración inmuebles de inversión	866	3.307	0	0	0	0	866	3.307
9. Amortización del inmovilizado.	(11)	0	(13)	(9)	(43)	(114)	(67)	(123)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0	143	23	0	0	143	23
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	14	0	3	0	0	0	17
13. Otros resultados	(1)	(2)	(90)	(105)	49	349	(42)	242
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.377	3.834	81	270	(884)	(1.087)	575	3.017
13. Ingresos financieros.	5	5	76	13	25	129	107	147
14. Gastos financieros.	(185)	(218)	(27)	(86)	(365)	(272)	(577)	(576)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0	146	(0)	0	(4)	311	(4)	457
16. Diferencias de cambio.	(505)	(1.134)	(1.319)	(527)	(13)	(134)	(1.836)	(1.795)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	0	0	0	0	(86)	0	(86)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(685)	(1.201)	(1.269)	(600)	(357)	(52)	(2.311)	(1.853)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	692	2.633	(1.188)	(330)	(1.241)	(1.139)	(1.736)	1.164
18. Impuesto sobre beneficios.	(160)	(197)	(229)	(264)	(68)	81	(457)	(380)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	532	2.436	(1.417)	(594)	(1.308)	(1.058)	(2.193)	784
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.							0	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	532	2.436	(1.417)	(594)	(1.308)	(1.058)	(2.193)	784
A.6) SOCIOS EXTERNOS							0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO	532	3.732	(1.417)	(594)	(1.308)	(1.326)	(2.193)	784

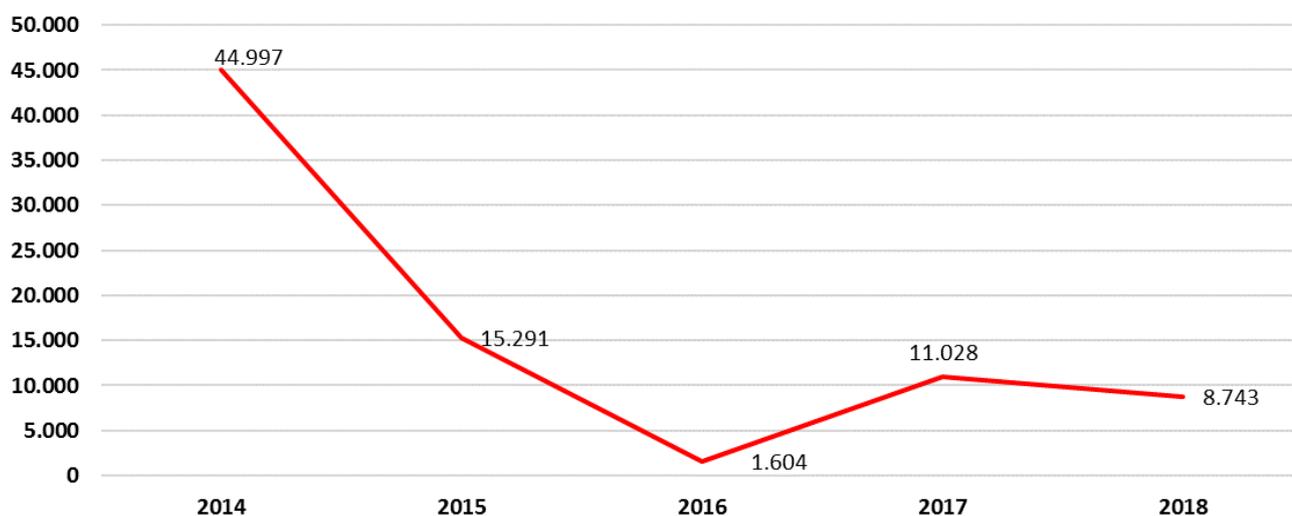
Grupo MonteBalito: TERCER TRIMESTRE 2018

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Negocio patrimonial									0
Edificio Iberia	Patrimonial Balito	14.605	5.794		8.811		8.811	0	8.811
Villas Tauro, Mogán.	MonteBalito	3.150			3.150		3.150	0	3.150
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	361			361	51	412	(15)	397
Veiramar	Veiramar	11.194	1.000		10.194		10.194	0	10.194
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	2.598			2.598		2.598	0	2.598
Brüderstasse	MonteBalito German Fund	1.428	556		872		872	0	872
Depósitos y otras inversiones		902			902		902	0	902
Tesorería		862			862		862	0	862
Resto circulante		734		790	(56)		(56)	0	(56)
Provisiones				1	(1)		(1)	0	(1)
Impuestos diferidos		385		2.497	(2.112)		(2.112)	0	(2.112)
Subtotal Negocio Patrimonial		36.220	7.350	3.288	25.582	51	25.633	(15)	25.617
Negocio Promoción Inmobiliaria									
Veiramar III	Veiramar	12.546			12.546	1.098	13.644	(296)	13.348
Solar Porchela	Veiramar	2.003			2.003	326	2.329	(88)	2.241
Club Meridional	Metamb. Brasil	5.330			5.330	2.515	7.845	(151)	7.694
Terreno Club Meridional	Metamb. Brasil	149			149	534	683	(32)	651
Ares	Invercasa	262			262	45	307	(3)	304
Otros		104			104	0	104	0	104
Astra	Imob. Astra	1.560			1.560	1.374	2.934	(344)	2.591
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	3.994			3.994	0	3.994	0	3.994
Chiberta 1	SARL Merid. Pyrenees	813			813	203	1.016	(51)	965
Chiberta 2	SARL Merid. Pyrenees	1.336			1.336	116	1.452	(29)	1.423
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.177			2.177	120	2.297	(30)	2.267
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	4.075	0		4.075	706	4.781	(235)	4.546
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	705			705	(31)	674	10	685
Residencial Élite	Merid. Canarias	1.961		2.416	(455)	715	260	(179)	81
Eurocan	Merid. Canarias	370			370	165	535	(41)	494
Parcelas Balito residenciales MC	Merid. Canarias	720			720	0	720	0	720
Parcelas Balito comerciales MC	Merid. Canarias	483			483	703	1.186	(176)	1.010
Parcelas Balito Residenciales MTB	MonteBalito	3.707			3.707	2.051	5.758	(513)	5.245
Parcelas Balito Comerciales MTB	MonteBalito	2.583			2.583	0	2.583	0	2.583
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.683			6.683	22	6.705	(6)	6.700
Suelo residencial: Maria Lombillo	Monteillunum	900			900	269	1.169	(67)	1.102
Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria	Resid. Antioquia	2.614			2.614	593	3.207	(148)	3.059
Suelo residencial: Quintana	Resid. Quintana	1.010			1.010	20	1.030	(5)	1.025
Suelo residencial Turístico: Monsalves	Resid. Hontanares	2.198			2.198	233	2.430	(58)	2.372
Suelo Industrial: El Molar	MonteBalito	1.930			1.930	0	1.930	0	1.930
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	5.036			5.036	4	5.040	(1)	5.040
Resto de activos y suelos		1.866			1.866	769	2.635	(192)	2.443
Resto de circulante		1.280		2.088	(808)		(808)	0	(808)
Provisiones				204	(204)		(204)	0	(204)
Impuestos diferidos		592		926	(334)		(334)	0	(334)
Tesorería		3.680			3.680		3.680	0	3.680
Subtotal Negocio Promoción		72.666	0	5.634	67.032	12.551	79.583	(2.634)	76.949
Otros Negocios									0
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	2.377	553		1.824	2.204	4.028	(595)	3.433
Apartamentos Turísticos Monsalves	Residencial Hontanares	0			0	938	938	(235)	704
Otro inmovilizado		151			151		151	0	151
Impuestos diferidos		2.242		790	1.452	2.326	3.778	0	3.778
Resto de circulante		601		186	415		415	0	415
Tesorería		2.404			2.404		2.404	0	2.404
Deuda corporativa				8.005	(8.005)		(8.005)	0	(8.005)
Otros activos y pasivos financieros		3.786	299	171	3.316		3.316	0	3.316
Provisiones corto plazo					0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		11.562	852	9.152	1.558	5.468	7.027	(830)	6.197
TOTAL BALANCE		120.447	8.202	18.073	94.171	18.070	112.242	(3.479)	108.763

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018
Loan to value		29,33%		6,61%		58,74%	18,97%
GAV	36.271	26,18%	85.217	61,52%	17.030	12,29%	138.517
NAV	25.633	22,84%	79.583	70,90%	7.027	6,26%	112.242
NNAV	25.617	23,55%	76.949	70,75%	6.197	5,70%	108.763
NAV/acción	0,80	22,84%	2,49	70,90%	0,22	6,26%	3,52
NNAV/acción	0,80	23,55%	2,41	70,75%	0,19	5,70%	3,41

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	3º trimestre 2018	3º trimestre 2017	Variación
INGRESOS BRUTOS	5.821	14.319	(59,35%)
Ventas Promoción	4.143	3.043	36,15%
Rentas Patrimonio	1.238	893	38,68%
Ventas Patrimonio	88	10.000	(99,12%)
Resto	352	383	(8,18%)
EBITDA	498	3.117	(84,02%)
EBIT	575	3.017	(80,95%)
BAI	(1.736)	1.165	(249,03%)
BDI	(2.193)	784	(379,53%)
Estructura Financiera	3º trimestre 2018	2017	Variación
FONDOS PROPIOS	94.171	96.284	(2,19%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6)	18.775	21.437	(12,42%)
A.1 Préstamos Hipotecarios Subrogables de promoción		2.353	(100,00%)
A.2 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	7.350	6.231	17,96%
A.3 Préstamos sobre inmovilizados	553	194	185,05%
A.4 Otros préstamos bancarios	299	293	2,05%
A.6 Otras deudas no bancarias	10.573	12.366	(14,50%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	(10.032)	(10.409)	(3,62%)
B.1 Tesorería	(6.946)	(7.380)	(5,88%)
B.2 Inversiones renta variable	(3.085)	(3.029)	1,87%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	8.743	11.028	(16,04%)

Evolución Deuda financiera neta


III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres han aumentado un 39% con respecto al tercer trimestre del año anterior. Dicho aumento está provocado por la incorporación de las rentas de alquiler del edificio Iberia. En el año 2017, dichos ingresos no se integran desde inicio de año, de ahí que la variación sea alta. En sentido contrario, 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 de un 89%. En el caso de los ingresos obtenidos en República Dominicana, estos han disminuido en un 38% por la caída de la demanda de alquiler y por la depreciación de la moneda local. En el caso de Brasil, que se corresponde con alquileres vacacionales, los ingresos se ha incrementado en un 55%.

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 3º trimestre	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	945	300	215,00%
Alemania	35	306	(88,56%)
República Dominicana	122	199	(38,69%)
Brasil	136	88	54,55%
TOTAL	1.238	893	38,63%

Por lo que respecta a las ventas de patrimonio, en el tercer trimestre se ha vendido un apartamento del Club Meridional en Brasil que se encontraba destinado al alquiler por importe de 88 miles de euros. En el año anterior, se produjo la venta del edificio Schonhauser en Alemania por 10 millones de euros.

En el siguiente detalle, se especifica la cartera inmobiliaria de aquellos inmuebles clasificados como inmuebles de inversión:

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.605	5.794	850
Villas de Tauro	España	671	3.150		42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.428	556	60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.194	1.000	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	2.598		135
TOTAL		13.841	32.975	7.350	1.435

Las valoraciones realizadas a 30 de septiembre de 2018 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2017.

En el área patrimonial, se han producido 505 miles de euros de diferencias negativas de cambio. En el año anterior las diferencias negativas fueron de 1.134 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

En el tercer trimestre del año 2018 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2018			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Unidades terminadas				
Francia	Hendaya	Apartamento	2	575
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	2	973
Brasil	Club Meridional	Apartamentos	3	248
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	7	281
España	Siete Palmas	Trasteros	4	30
Chile	Astra	Viviendas	3	1.286
Terrenos				
Hellín	Hellín	Terrenos	1	750
Total			22	4.143

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 36% respecto del mismo periodo del año anterior que ascendió a 3.043 miles de euros. También lo ha hecho el número de unidades vendidas que ha pasado de 3 viviendas, en el tercer trimestre del año 2017, a 17 unidades en el mismo periodo del año actual. Este aumento en las unidades de ventas viene provocado por un relanzamiento de las ventas en Brasil y Chile. El coste de ventas de dichas unidades ascendió a 3.993 miles de euros.

Hay que destacar, también, que, en el tercer trimestre de 2018, se ha vendido el terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros obteniendo un beneficio bruto de 258 miles de euros. 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 tiene previsto empezar, en el año 2018, dos promociones en Madrid para la construcción de 11 viviendas de lujo. La inversión necesaria, para la terminación de las obras de estas tres promociones, se estima en unos 5 millones de euros. Además, el Grupo ha adquirido dos suelos, uno en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 28 viviendas y otro en Madrid, al 50% con otra sociedad, para la promoción de 40 viviendas. Se estima que dichas obras se inicien en el año 2020 y la inversión total que tiene que realizar el Grupo se estima en 9,5 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el tercer trimestre del año 2018, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 1.319 miles de euros provocado por una caída de real brasileño del 18% y 22%, frente al euro y dólar, respectivamente.

d.- 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 352 miles de euros. Dichas rentas

suponen un 8% menos respecto de las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio 2017. Dicha disminución se ha producido por una depreciación del peso dominicano frente al euro respecto del año anterior.

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 tercera, la sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de tercera 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 2017.

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	3º TRIMESTRE 2018	3º TRIMESTRE 2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1.1. Ventas	4.583	13.426
1.2. Coste de ventas	(88)	(10.009)
1.3. Prestaciones de servicios.	1.238	893
1. Importe neto de la cifra de negocios.	5.733	4.310
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(1.046)	426
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0
4. Aprovisionamientos.	(2.216)	(2.430)
5. Otros ingresos de explotación.	4	1
6. Gastos de personal.	(799)	(880)
7. Otros gastos de explotación.	(2.001)	(1.876)
8. Valoración inmuebles de inversión	866	3.307
9. Amortización del inmovilizado.	(67)	(123)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0
11. Excesos de provisiones.	143	23
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	9
13. Otros Resultados	(42)	250
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	575	3.021
12. Ingresos financieros.	107	147
13. Gastos financieros.	(577)	(576)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(4)	457
15. Diferencias de cambio.	(1.836)	(1.795)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	(86)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(2.311)	(1.852)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	(1.736)	1.165
17. Impuesto sobre beneficios.	(457)	(380)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	(2.193)	784
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	(2.193)	784
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	(2.193)	784

1.- Importe de la cifra de negocios

El importe neto de cifra de negocios ha aumentado un 33% motivado, principalmente, por un aumento en la cifra de ventas de la promoción inmobiliaria y de las rentas por alquiler. A continuación, se detalla el importe de cifra de negocios por sectores de actividad.

b.- Negocio Patrimonial

Detallado por países, los ingresos obtenidos por el Grupo, tanto por ventas de patrimonio como por rentas, en el tercer trimestre de los años 2018 y 2017 son las siguientes:

Ingresos por alquiler 3º trimestre	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	945	300	215,00%
Alemania	35	306	(88,56%)
República Dominicana	122	199	(38,69%)
Brasil	136	88	54,55%
TOTAL	1.238	893	38,63%

Ingresos brutos por ventas	(miles de euros)	
	2018	2017
Alemania		10.000
Brasil	88	
TOTAL	88	10.000

b.- Actividad de Promoción

A continuación, se detalla el importe de ventas acumulado, detallado por países y por tipología, del tercer trimestre de los años 2018 y 2017.

Ingresos brutos por ventas	(miles de euros)	
	2018	2017
PAISES		
España	780	6
Francia	575	2.120
Brasil	1.502	905
Chile	1.286	12
TOTAL	4.143	3.043

Las ventas realizadas en el tercer trimestre del año 2018 se corresponden con:

PAIS	2018			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Unidades terminadas				
Francia	Hendaya	Apartamento	2	575
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	2	973
Brasil	Club Meridional	Apartamentos	3	248
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	7	281
España	Siete Palmas	Trasteros	4	30
Chile	Astra	Viviendas	3	1.286

Terrenos				
Hellín	Hellín	Terrenos	1	750
Total			21	4.143

En el mismo periodo del ejercicio 2017, dichas ventas se correspondieron con:

PAIS	2017			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Unidades terminadas				
Francia	Duchatel	Apartamento	1	1.220
Francia	Arbonne	Vivienda	1	900
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	1	905
España	Siete Palmas	Garaje	1	6
Chile	Astra	Garaje	2	12
Total			6	3.043

c.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos de la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 236 miles de euros.

Ingresos por pernoctaciones	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
República Dominicana	352	383	(8,18%)
TOTAL	352	383	(8,18%)

2.- Variación de existencias

Este epígrafe refleja las inversiones realizadas en promociones inmobiliarias menos el coste de ventas de los activos de promociones inmobiliarias, así como el detalle de los deterioros sufridos por este tipo de activos. El detalle es el siguiente:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2017	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	2018
Otros negocios	3	96	0	5	0	104
Anticipos y otros	3	96		5		104
Area Promoción	74.375	2.946	(3.992)	(1.280)	0	72.049
Residencial Elite	1.957	4				1.961
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
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
Serban Voda	5.334					5.334
Parcelas Residenciales MTB	3.992					3.992
Parcelas Comerciales MTB	3.542					3.542
El Molar	4.541	39				4.580
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Veiramar III	12.739			(193)		12.546

Terreno Porchella	2.032			(29)		2.003
Club Meridional	7.384	152	(1.147)	(1.059)		5.330
Terreno Tamandaré	176			(27)		149
Astra	2.477		(888)	(29)		1.560
Terreno Tanger	4.144			109		4.253
Chiberta 1	813					813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Port Vieux	3.955	120				4.075
Hendaya	1.320		(615)			705
Minha Vida Minha Casa	189		(191)	2		0
María Lombillo	876	24				900
Hellín	1.131		(1.131)			0
Cardenal Herrera Oria	2.536	78				2.614
Promoción Monsalves	928	82				1.010
Promoción Quintana		2.198				2.198
Promoción Ares	176	139		(53)		262
Total Coste	74.378	3.042	(3.993)	(1.274)	0	72.153
Deterioros						
Serban Voda	(298)					(298)
Parcelas Balito residenciales MC	(451)					(451)
Parcelas Residenciales MTB	(285)					(285)
Parcelas Hoteleras MTB	(959)					(959)
Secretario Artilles	(89)					(89)
Suerte de la Cruz	(27)					(27)
El Molar	(2.650)					(2.650)
Hellín	(639)		639			0
Siete Palmas	(24)		3			(21)
Hendaya	(97)		97			0
terreno Tánger	(252)			(7)		(259)
Total Deterioros	(5.771)	0	739	(7)	0	(5.039)
Neto	68.607	3.042	(3.253)	(1.282)	0	67.114

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias, los costes de reparación de unidades ya terminadas siempre que supongan una mejora de las mismas así como los deterioros de todas las promociones (ver punto 4 anterior de la variación de existencias) del Grupo realizados durante el ejercicio. En este sentido, en el tercer trimestre del año 2018 se han invertido 3.042 miles de euros. En el tercer trimestre del año 2018 se ha adquirido un terreno en Madrid, en la zona de Quintana, al 50% con otra sociedad promotora, para la construcción de 40 viviendas.

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos han disminuido en un 9%. La causa ha sido la disminución de los tipos de cambio de las monedas locales frente al euro así como una reducción del personal en tramos de renta más altos.

5.- Otros gastos de explotación

Por lo que se refiere al resto de gastos de explotación, estos se han aumentado en un 7%. Este aumento está provocado por los gastos asociados al Edificio Iberia que se incorporan un año completo, mientras que en el año anterior dichos gastos no se incluían. Si eliminamos dicho efecto, los gastos de explotación se habrían reducido en un 8%. Además, aunque en menor

medida, la depreciación de las monedas también afectan a la evolución de los gastos de explotación con respecto al año anterior. El detalle por países y actividad, es el siguiente

Costes de Explotación	(miles de euros)		%
	2018	2017	
Actividad Inmobiliaria	679	343	97,96%
España	276	8	3.350,00%
Alemania	13	138	(90,58%)
Santo Domingo	270	98	175,51%
Brasil	120	99	21,21%
Actividad Promoción	667	880	(24,20%)
España	106	348	(69,54%)
Francia	232	82	182,93%
Chile	145	125	16,00%
Brasil	174	304	(42,76%)
Rumania	6	19	(68,42%)
Marruecos	4	2	100,00%
Otras Actividades	655	653	0,31%
España	611	629	(2,86%)
Santo Domingo	44	24	83,33%
Panamá	4	8	(50,00%)
TOTAL	2.001	1.876	6,66%

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

Las valoraciones realizadas a 30 de septiembre de 2018 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2017. El detalle de dicha valoración, actualizado a los tipos de cambio vigentes a 30 de septiembre de 2018, es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.605
Villas de Tauro	España	671	3.150
Brüderstrasse	Berlín	618	1.428
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.194
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	2.598
TOTAL		13.841	32.975

EDIFICIOS	VALOR RAZONABLE 2017	AJUSTE TIPOS DE CAMBIO	ALTAS	AJUSTE VALOR RAZONABLE	VALOR RAZONABLE 2018
Edificio Iberia	14.150			455	14.605
Villas de Tauro	2.950			200	3.150
Brüderstrasse	1.310		33	85	1.428
Apartamentos Veiramar	11.016	(50)		228	11.194
Apartamentos Club Merid.	3.259	(559)		(102)	2.598
TOTAL	32.685	(609)		866	32.975

7.- Provisiones.

En el primer trimestre del año 2018 se ha llegado a un acuerdo para el pago de las indemnizaciones y atrasos pendientes de pago a los empleados de las constructoras de la

promoción Club Meridional (Brasil) y que se condenó a la filial de Montebalito como responsable solidaria. En Dicho acuerdo se ha rebajado la deuda de 340 miles de euros a 193 miles de euros registrando, por tanto, un ingreso por la diferencia.

8.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

En esta partida se registra los resultados y variaciones de valor del inmovilizado material e inmaterial.

9.- Otros resultados

En esta partida se han registrado ingresos y gastos del ejercicio anterior.

10.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que los gastos financieros se han mantenido inalterados con respecto al año anterior. En términos absolutos, los gastos financieros han ascendido a 577 miles de euros.

Con respecto a los ingresos financieros, estos han disminuido un 27%, principalmente, por la disminución de créditos y depósitos en favor del Grupo.

11.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

Se ha registrado una depreciación de la cartera de valores, en poder del Grupo, por importe de 4 miles de euros.

12.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas en el tercer trimestre del año 2018 han sido de 1.836 miles de euros y se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del Real Brasileño frente al euro de un 18% y frente al dólar de un 22%.

13- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Hasta el tercer trimestre del año 2018 no se han producido ventas de instrumentos financieros. En el mismo periodo del ejercicio anterior, se obtuvieron pérdidas de 85 miles de euros.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	3º trimestre 2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.345	39.683
I. Inmovilizado intangible.	3	4
II. Inmovilizado material.	2.886	3.278
III. Inversiones inmobiliarias.	32.975	32.685
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	262	297
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.219	3.420
B) ACTIVO CORRIENTE	81.102	85.267
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0
II. Existencias.	67.114	68.607
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.615	1.895
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	3.373	4.202
V. Inversiones financieras a corto plazo.	718	2.795
VI. Periodificaciones a corto plazo.	336	388
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	6.946	7.380
TOTAL ACTIVO	120.447	124.950
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	3º trimestre 2018	2017
A) PATRIMONIO NETO	94.171	96.284
A-1) Fondos propios.	93.200	94.710
I. Capital.	31.920	31.450
II. Prima de emisión.	83.945	82.771
III. Reservas.	8.684	16.444
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(775)	0
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(28.382)	(36.902)
VI. Otras aportaciones de socios.	0	0
VII. Resultado del ejercicio.	(2.193)	948
A-2) Ajustes por cambios de valor.	973	1.573
I. Activos financieros disponibles para la venta.	0	0
II. Operaciones de cobertura.	0	0
III. Otros.	973	1.573
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0	0
A-4) Socios externos	(2)	(0)
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.329	12.690
I. Provisiones a largo plazo.	11	46
II. Deudas a largo plazo.	11.105	8.640
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	4.213	4.004
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	10.947	15.976
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.	0	0
II. Provisiones a corto plazo.	193	395
III. Deudas a corto plazo.	7.671	12.798
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	19	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.064	2.774
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	10
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	120.447	124.950

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material

A 30 de septiembre de 2018, el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros					
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración
Edificios Hoteleros	2.618	(241)		2.377	3.972	1.595
Oficinas General Vives	425	(56)	(8)	361	412	51
Otro inmovilizado material	1.657	(1.509)		148	148	0
Total	4.700	(1.806)	(8)	2.886	4.532	1.646

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2018, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.605	5.794	850
Villas de Tauro	España	671	3.150		42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.428	556	60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.194	1.000	348
Apartamentos Club Merid.	Brasil	1.863	2.598		135
TOTAL		13.841	32.975	7.350	1.435

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de septiembre de 2018 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2017.

3. Inversiones financieras a largo plazo

El detalle de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente:

Inversiones a l/p (miles de euros)		
Tipo	2018	2017
Fianzas y depósitos dados	262	297
Total inversiones a l/p	262	297

4. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales, deducciones pendientes de aplicar, así como créditos por pérdidas a compensar. Por lo que respecta a los créditos fiscales por pérdidas pendientes de compensar, el Grupo tiene activados créditos fiscales por valor de 1.487 miles de euros que 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 recoge las inversiones en activos dedicados a la promoción inmobiliaria que se compone de suelos y promociones de viviendas situadas en Canarias, Rumania, Chile, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. El detalle de esta partida, junto con su valoración, es la siguiente:

(miles de euros)	2018			
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS		35.542	41.048	5.507
RUMANIA		5.036	5.040	4
Servan Boda (Bucarest)		5.036	5.040	4
ESPAÑA		24.098	28.695	4.598
Parcelas Balito residenciales MC		720	720	0
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	0
Suerte de la cruz (Mogán)		186	186	0
San Agustin (Maspalomas)		6.683	6.705	22
Majorera (Fuerteventura)		1.084	1.791	707
El Molar (Madrid)		1.930	1.930	0
María Lombillo (Madrid)		900	1.169	269
Cardenal Herrera Oria		2.614	3.207	593
Promoción Monsalves		1.010	1.030	20
Promoción Quintana		2.198	2.430	233
BRASIL		411	990	579
Terreno Club Meridional		149	683	534
Terreno Ares		262	307	45
REPUBLICA DOMINICANA		2.003	2.329	326
Porchella		2.003	2.329	326
MARRUECOS		3.994	3.994	0
Terreno Tánger		3.994	3.994	0
2.- INMUEBLES TERMINADOS		15.937	21.538	5.601
ESPAÑA		2.927	3.869	942
Siete Palmas (Las Palmas)		169	169	0
Elite (San Fernando)		1.961	2.676	715
Vivienda Caideros (Mogán)		165	216	51
Locales Caideros (Mogán)		40	50	10
Secretario Artiles (Las Palmas)		222	223	1
Eurocan		370	535	165
CHILE		1.560	2.934	1.374
Astra		1.560	2.934	1.374
FRANCIA		9.105	10.220	1.115
Chiberta 1		813	1.016	203
Chiberta 2		1.336	1.452	116
Chiberta 3		2.177	2.297	120
Hendaya		705	674	(31)
Port Vieux		4.075	4.781	706
BRASIL		2.345	4.515	2.170

Club Meridional	2.345	4.515	2.170
3.- INMUEBLES EN CURSO	15.531	16.974	1.443
REPÚBLICA DOMINICANA	12.546	13.644	1.098
Veiramar III	12.546	13.644	1.098
BRASIL	2.985	3.330	345
Club Meridional	2.985	3.330	345
4.- ANTICIPOS	104	9	(95)
Otros	104	104	0
TOTAL	67.114	79.665	12.551

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

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)	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.068	281
Deudores varios	654	836
Anticipos al personal	9	7
Activos por impuesto corriente	57	71
Otros créditos con Administraciones Públicas	828	699
Total	2.615	1.894

a. Clientes

CLIENTES	(miles de euros)	
	2018	2017
Servicios hoteleros	14	21
Por promociones Inmobiliarias	1.040	181
Alquileres	14	79
Total	1.068	281

A fecha de este documento se encuentran pendientes de cobro por ventas de inmuebles la cantidad de 1.040 miles de euros correspondientes a clientes que han comprado en la promoción de Club Meridional, Astra y de Minha Casa Minha Vida. En el caso de la promoción de Club Meridional, se corresponden con ventas a plazo con un plazo de cobro medio total de 45 meses.

b. Deudores Varios

La composición de dicha partida es:

DEUDORES VARIOS	(miles de euros)	
	2018	2017
Anticipos proveedores	44	226
Garantías recuperadas	610	610
Total	654	836

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

(miles de euros)	2018				2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otros crédito y deudas con AAPP	885	0	396	0	699	0	296	0
Retenciones y pagos a cuenta	213				175			
IVA/IGIC	547		25		415		34	
IRPF			202				97	
Seguridad Social			83				78	
Otros	125		86		109		87	
Saldos por impuesto corrientes	0	0	641	0	71	0	1.193	0
IS			641		71		1.193	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.219		4.213		3.420		4.004
Total	885	3.219	1.037	4.213	770	3.420	1.489	4.004

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

Los saldos con las empresas del grupo o asociadas, a 30 de septiembre de 2018, son los siguientes:

Saldos con empresas del Grupo	2018	2017
Saldos deudores	287	1.174
Saldos acreedores	18	-

Dentro de la partida de inversiones financieras en empresas del Grupo se encuentran las inversiones en SICAV cuya valoración a 30 de septiembre de 2018 es la siguiente:

ENTIDAD	2018
Eyquem SICAV	506
Metavalor Inversiones Sicav	2.579
Saldos deudores	3.085

8. Inversiones financieras a corto plazo.

La partida de inversiones financieras a corto plazo se compone de:

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	2018	2017
Renta Variable	661	718
Fianzas y otros	57	2.077
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		1.875
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		200
Otros	57	2
TOTAL	718	2.795

Respecto a las cuentas corrientes que servían como garantía a la Administración Tributaria por la venta del edificio Haussmann ya han sido recuperadas y están disponibles en tesorería.

La cartera de valores de renta variable se compone de inversiones en acciones que cotizan en las Bolsas de Valores, así como participaciones en Fondos de Inversión. El detalle de dichas inversiones es la siguiente:

Renta variable				
VALORES	Bolsa Valores	Número	Valoración (miles de euros)	Garantía (miles de euros)
Santander	Mercado Continuo	33.232	144	Sin garantías
Metafinanzas FI	Fondo Inversión	8.420	514	
Fondos EDM	Fondo Inversión	15	3	
TOTAL		41.652	661	

9. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

Uds.: Miles de euros	Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto		
CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO							
Saldo inicial 31/12/2017	31.450	62.312	0	948	0	1.573	96.284
Ajuste por cambios de criterio contable							0
Ajuste por errores							0
Saldo inicial ajustado 01/01/2018	31.450	62.312	0	948	0	1.573	96.284
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(2.193)		0	(2.193)
II. Operaciones con socios o propietarios	470	1.198	(775)	0	0	0	893
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	470	1.162					1.632
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0
3. Distribución de dividendos/prima de emisión							0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		36	(775)				(739)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios							0
6. Otras operaciones con socios o propietarios							0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	737	0	(948)	0	(600)	(811)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio							0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		948		(948)			0
3. Otras variaciones		(211)				(600)	(811)
Saldo final al 30/09/2018	31.920	64.247	(775)	(2.193)	0	973	94.172

10. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La provisión más importante recogida en dicha partida se corresponde con la posible 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. Dicha responsabilidad asciende a 193 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)					
				3º trimestre 2018			2017		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				7.350	1.353	5.997	6.231	5.685	546
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	556	29	527	575	29	546
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018 (prorrogable)	1.000	1.000		952	952	
SABADELL	Hipotecario	3,50%	15/12/2018				4.704	4.704	
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.794	324	5.470			
Financiación promoción				0	0	0	2.353	2.353	0
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	0			2.353	2.353	
HSBC	Hipotecario						0		
Financiación otros				852	852	0	487	487	0
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	Euribor 12 + 1%	21/11/2022	299	299		293	293	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2018 (prorrogable)	553	553		194	194	
Total				8.202	2.205	5.997	9.072	8.525	546

Las garantías que el Grupo tiene prestadas para hacer frente a los pagos de dichos préstamos son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de euros)	Garantía
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	556	Edificio Bruderstrasse
LIBERBANK	Hipotecario	5.794	Edificio Iberia
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.000	Inmuebles Veiramar I y II
LOPE DE HARO	Línea de crédito	553	Inmuebles Propiedad de Antiguo Hotel Europa
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	299	Eyquem SICAV
TOTAL		8.202	

A 30 de septiembre de 2018 el Grupo no tiene acuerdos con 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.

b. 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)	2018	2017
Otros pasivos financieros a l/p		
Préstamos empresas no financieras	5.000	8.000
Fianzas recibidas	107	
Subtotal	5.107	8.000
Otros pasivos financieros a c/p		
Deuda aplazada compra edificio Iberia		1.730
Préstamos empresas no financieras	5.432	2.426
Fianzas dadas y otros	34	210
Subtotal	5.466	4.366
Total	10.573	12.366

En la compra del edificio Iberia quedó aplazada la cantidad de 3,6 millones de euros. Dicho pago ha sido resarcido en su totalidad mediante pago en efectivo de 1 millón de euros y el resto mediante la entrega de aproximadamente 274.289 acciones de Montebalito a 3,5 euros/acción y, finalmente, mediante la emisión de 469.899 de nuevas acciones en una ampliación de capital por compensación de créditos realizada el 27 de julio de 2018 por 1 euro/acción de valor nominal y 2,5 euros/acción de prima de emisión.

Las garantías que el Grupo tiene prestadas para hacer frente a los pagos de dichos pasivos son las siguientes:

Tipo de garantía	Importe (miles de euros)	Garantía
Hipotecaria	2.416	Viviendas Residencial Élite

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2018	2017
Proveedores	152	181
Acreedores varios	1.622	583
Remuneraciones pendientes de pago	26	16
Pasivos por impuesto corriente	23	1.193
Otras deudas con las administraciones públicas	1.014	295
Anticipos de clientes	227	506
Total	3.064	2.774

- a. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (1.651 miles de euros), principalmente por el pago aplazado acordado con el vendedor del terreno de la promoción de Quintana, de la parte parte patrimonial (39 miles de euros), del negocio hotelero (19 miles de euros) y de otros gastos de administración (64 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 83 miles de euros.

Por lo que respecta a las sociedades extranjeras, en la promoción Club Meridional, en Brasil, existen 135 miles de euros de anticipos de clientes.

13. Avales y garantías comprometidos con terceros

Los avales que el Grupo tiene prestados frente terceros, como garantía de préstamos bancarios u otras obligaciones, distintos de las garantías hipotecarias o pignoratias, asciende a 5,5 millones de euros.

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

15. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

Acciones a 31/12/2017		Compras		Ventas		Total a 25/10/2018	
Nº	Importe	Nº	Importe	Nº (1)	Importe	Nº	Importe
0	0	367.816	728.096	24.289	49.015	392.105	777.111

(1) Acciones entregadas como consecuencia de la dación en pago de deuda a Inversiones Malleo, S.L. por la compra del Edificio Iberia a 3,5 euros por acción

A fecha de este documento, la sociedad dominante ha adquirido 400.000 acciones propias por un coste total de 790 miles de euros.

Información Bursátil

Los parámetros bursátiles, a 30 de septiembre de 2018 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre del ejercicio 2017	2,285
Cotización a 30 de septiembre de 2017	1,8
Variación Cotización	(21,23%)
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	57.456
Cotización máxima del periodo 2018	2,54
Cotización mínima del periodo 2018	1,56
Efectivo medio diario negociado (euros)	46.937
Volumen medio diario contratación (acciones)	23.704

16. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 23 de octubre de 2018, Montebalito, S.A., a través de su filial Residencial Palermo, S.L., ha adquirido un terreno residencial en Collado Villalba, con una superficie equivalente a 1.016 metros cuadrados, por 950.000 euros.