



Grupo Montebalito
TERCER TRIMESTRE

Evolución de los negocios

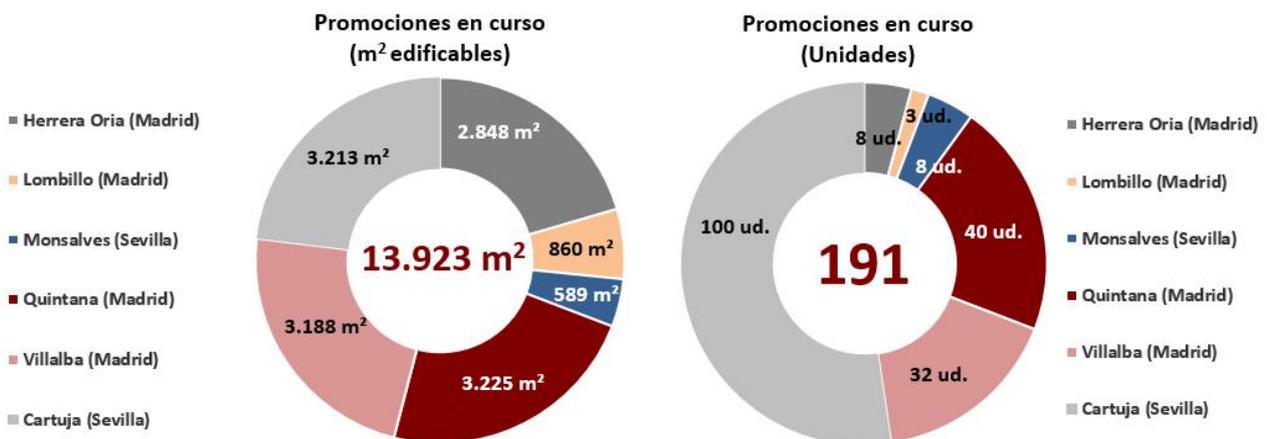


I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

El año 2019 ha supuesto la consolidación de un cambio de tendencia que se inició durante el ejercicio 2018, generando una cifra de negocio muy superior al alcanzado durante el mismo periodo del ejercicio anterior, en particular, los ingresos brutos han alcanzado la cifra de 8,8 millones de euros que supone un incremento de un 51% con respecto al año anterior.

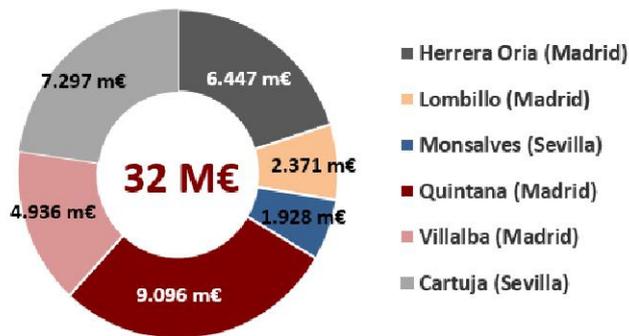
Actualmente, el grupo cuenta con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de 91 viviendas y una residencia de estudiantes con 204 camas proyectadas en 100 habitaciones. Todas estas promociones, forman parte, entre otras, del Plan de Negocios comprendido entre los años 2019 y 2021.



En el año 2019 se continúan con las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital, una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m². El plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m². En este caso, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2019 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m² y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m².

Por lo que respecta a otras provincias, han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla y en octubre de 2019 se ha solicitado licencia.

**Promociones en curso
(Inversión total miles de euros)**


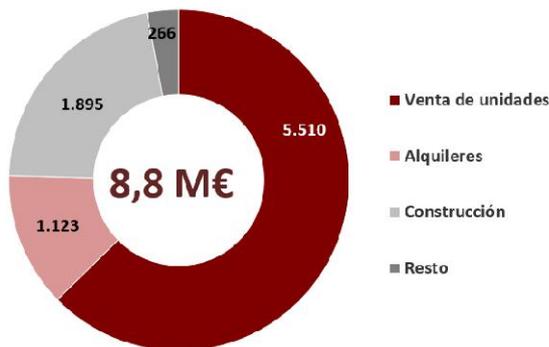
Se estima que la inversión total a realizar, para todas las promociones, será de unos 32 millones de euros aproximadamente.

A excepción de la compra del suelo ubicado en calle Estrecho de Gibraltar (Madrid), todas las inversiones realizadas en suelo han sido financiadas con los fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes de financiación, tanto

bancaria como a través de socios financieros.

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

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de negocios (miles de euros)


En el tercer trimestre del año 2019, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 8,8 millones de euros, esto supone un incremento de los ingresos de un 53% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción inmobiliaria con una cifra de ventas de 5,5 millones de euros que representa un incremento de un 30% respecto al tercer trimestre del año anterior. El mayor volumen de ventas se ha

realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor conjunto de 3 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	10	2.993
Residencial Élite	8	2.623
Caideros	1	350
Siete Palmas	1	20
Chile	3	1.417
Astra	3	1.417
Brasil	10	1.099
Promoción Edificio España	6	243
Club Meridional	4	856
TOTAL	23	5.510

Por otro lado, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción creada a finales del año 2018 que han ascendido a 1,9 millones de euros hasta el tercer trimestre del año 2019.

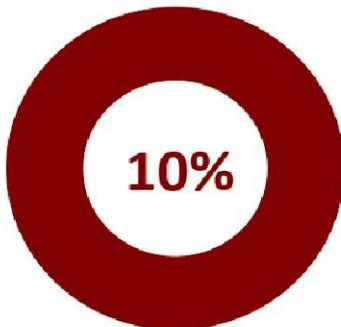
Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han descendido un 9% provocado por las pérdidas de los alquileres provenientes de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas.

A nivel de Resultados, en el tercer trimestre de 2019 el Grupo ha obtenido un Ebitda positivo superior a los 300 miles de euros que, comparado con el Ebitda negativo del año anterior, muestra claramente el punto de inflexión de la compañía en este ejercicio 2019 y que se espera continúe incrementándose a lo largo del ejercicio 2020, año en el que se entregaran algunas de las promociones más representativas que la compañía tiene actualmente en marcha, como son la promoción de apartamentos turísticos en Sevilla y la promoción de María Lombillo en Madrid.

Este Ebitda positivo se ha visto influenciado negativamente por las diferencias de cambio que lastran el resultado neto debido a la fluctuación de las divisas en países emergentes.

3. Financiación

LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera neta / GAV

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 financiación. Tal es así, que el tercer trimestre se han

aprobado tres operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle Maria Lombillo (Madrid) y el suelo de la promoción de Estrecho de Gibraltar (Madrid) por un límite global de 4,4 millones de euros.

La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos tres años, la deuda financiera neta ha aumentado en 8

En el tercer trimestre del año 2019 la deuda financiera Bruta del Grupo asciende a 16,7 millones de euros. Con respecto al cierre del ejercicio anterior, la misma se ha reducido en un 13% tras haber amortizado 3,8 millones de euros brutos.

A 30 de septiembre de 2019, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 13 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 10% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

Evolución Deuda financiera neta



millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los 20 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

En el tercer trimestre se ha formalizado un préstamo a largo plazo, con el accionista mayoritario, de 1,7 millones de euros para financiar operaciones inmobiliarias.

4. Evolución de la acción



A continuación, se detalla la evolución de la acción de MonteBAlito en base 100 frente a la evolución del índice del sector inmobiliario y el IBEX 35. En lo que va de año la acción de MonteBAlito se ha apreciado un 31% frente a una caída del 10% del índice sectorial de las inmobiliarias euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

5. Costes de Explotación

Dentro de esta partida se engloban los costes de personal, así como el resto de costes de explotación.

Respecto a los costes de personal, estos han aumentado un 25% con respecto al año anterior como consecuencia de la contratación de personal en la rama de la construcción.

Respecto al resto de costes de explotación, estos han aumentado en un 9% como consecuencia de un aumento de la estructura del grupo.

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. Construcción
4. 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 durante el tercer trimestre del año 2019 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	3º TRIMESTRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.799	36.074
I. Inmovilizado intangible.	4	4
II. Inmovilizado material.	3.562	2.964
III. Inversiones inmobiliarias.	29.848	29.537
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	109	285
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.275	3.283
B) ACTIVO CORRIENTE	78.857	82.720
II. Existencias.	72.059	71.775
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.152	3.479
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	162	274
V. Inversiones financieras a corto plazo.	517	463
VI. Periodificaciones a corto plazo.	236	258
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	3.732	6.471
TOTAL ACTIVO	115.656	118.794

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	3º TRIMESTRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
A) PATRIMONIO NETO	93.451	93.571
A-1) Fondos propios.	91.607	92.467
I. Capital.	32.000	31.920
II. Prima de emisión.	84.025	83.945
III. Reservas.	9.016	7.787
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.347)	(790)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(31.606)	(28.382)
VII. Resultado del ejercicio.	(481)	(2.013)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	1.844	1.104
III. Otros.	1.844	1.104
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.533	12.852
I. Provisiones a largo plazo.	0	1
II. Deudas a largo plazo.	10.951	10.019
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.750	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.831	2.833
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	6.672	12.371
I. Provisiones a corto plazo.	163	278
II. Deudas a corto plazo.	4.024	8.799
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	105	(9)
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.381	3.300
V. Periodificaciones a corto plazo.	0	2
TOTAL, PATRIMONIO NETO Y PASIVO	115.656	118.794

2. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS GRUPO MONTEBALITO 3º TRIMESTRE	2019	2018	Var. (%)
Cifra de negocios	8.794	5.731	53,44%
Coste de ventas	(5.665)	(4.081)	38,82%
MARGEN BRUTO	3.129	1.650	89,63%
Otros ingresos	2	4	(51,39%)
Gastos de personal	(1.061)	(799)	32,76%
Resto de gastos de explotación	(2.098)	(1.920)	9,27%
EBITDA	307	(199)	(254,58%)
Deterioros, amortización y provisiones	181	774	(76,60%)
EBIT	488	575	(15,08%)
Ingresos financieros	81	107	(24,36%)
Gastos financieros	(563)	(577)	(2,48%)
Diferencias de cambio	(421)	(1.837)	(77,06%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	0	(4)	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(903)	(2.311)	(60,92%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(415)	(1.736)	(76,11%)
Impuesto sobre Beneficios	(67)	(457)	(85,44%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(481)	(2.193)	(78,05%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 3º TRIMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS Y ESTRUCTURA MATRIZ		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Cifra de negocios	1.123	1.236	5.510	4.143	1.895		266	352	8.794
Coste de ventas	(155)	(88)	(3.785)	(3.993)	(1.724)				(5.665)	(4.081)
MARGEN BRUTO	968	1.148	1.725	150	170		266	352	3.129	1.650
Otros ingresos	1	4	1						2	4
Gastos de personal	(45)	(40)	(80)	(151)	(130)		(805)	(608)	(1.061)	(799)
Resto de gastos de explotación	(552)	(590)	(702)	(515)	(47)		(796)	(815)	(2.098)	(1.920)
Valoración Inmuebles de inversión	335	866							335	866
EBITDA	706	1.388	944	(516)	(6)		(1.336)	(1.071)	307	(199)
Deterioros, amortización y provisiones	(42)	(12)	294	780	(1)		(70)	6	181	774
EBIT	664	1.376	1.238	264	(7)		(1.406)	(1.065)	488	575
Ingresos financieros	3	5	56	76	1		21	26	81	107
Gastos financieros	(184)	(185)	(76)	(27)	(0)		(303)	(365)	(563)	(577)
Diferencias de cambio	164	(505)	(153)	(1.319)			(432)	(13)	(421)	(1.837)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros								(4)		(4)
RESULTADO FINANCIERO	(17)	(685)	(174)	(1.270)	1		(713)	(356)	(903)	(2.311)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	647	691	1.064	(1.006)	(6)		(2.120)	(1.421)	(415)	(1.736)
Impuesto sobre Beneficios	(41)	(160)	(31)	(229)			5	(68)	(67)	(457)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	606	531	1.034	(1.235)	(6)		(2.115)	(1.489)	(481)	(2.193)

4. NAV

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Edificio Iberia	Patrimonial Balito	15.040	5.477		9.563		9.563	0	9.563
Villas Tauro, Mogán.	Montebalito	3.084			3.084		3.084	(121)	2.963
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	355			355	99	454	(45)	409
Veiramar	Veiramar	7.640	459		7.181		7.181	0	7.181
Apartamentos Marina Residence	Veiramar	391			391		391	0	391
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	2.251			2.251		2.251	0	2.251
Bruderstarsse	Montebalito German Fund	1.442	527		915		915	0	915
Depósitos y otras inversiones		0			0		0	0	0
Tesorería		682			682		682	0	682
Resto circulante		40		109	(70)		(70)	0	(70)
Provisiones		0		0	0		0	0	0
Impuestos diferidos		166		1.596	(1.430)		(1.430)	0	(1.430)
Subtotal Negocio Patrimonial		31.091	6.463	1.705	22.923	99	23.022	(166)	22.856
Maria Lombillo	Monteillunum	1.385			1.385	395	1.780	(99)	1.681
El Mirador Puerta de Hierro	Resid. Antioquia	2.909			2.909	804	3.713	(201)	3.512
Residencial Quintana	Resid. Quintana	2.239	801		1.438	222	1.660	(56)	1.605
Apartamentos Turístico Monsalves	Resid. Hontanares	1.609	511		1.098	448	1.546	(112)	1.434
Suelo Residencial Villalba	Residencial Palermo	1.002			1.002	276	1.278	(69)	1.209
Suelo terciario Cartuja	Residencial Apolo	1.351			1.351	276	1.627	(69)	1.558
Eurocan	Merid. Canarias	370			370	189	559	(47)	512
Parcelas Balito residenciales MC	Merid. Canarias	809			809	0	809	0	809
Parcelas Balito comerciales MC	Merid. Canarias	483			483	755	1.238	(189)	1.049
Parcelas Balito Residenciales MTB	Montebalito	3.786			3.786	2.059	5.845	(515)	5.330
Parcelas Balito Hoteleras MTB	Montebalito	2.642			2.642	0	2.642	0	2.642
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.716			6.716	74	6.790	(19)	6.772
Suelo Industrial: El Molar	Montebalito	2.067			2.067	0	2.067	0	2.067
Resto de activos y suelos		1.764			1.764	895	2.659	(469)	2.190
Suelo Oficinas: Bucarest	Talla Developm. Two	4.811			4.811	0	4.811	0	4.811
Chiberta 1 y 2	SARL Merid. Pyrenees	2.149			2.149	0	2.149	0	2.149
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.131			2.131	0	2.131	0	2.131
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	4.017			4.017	0	4.017	0	4.017
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	625			625	0	625	0	625
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	4.464			4.464	0	4.464	0	4.464
Veiramar I	Veiramar	1.023			1.023	379	1.402	(102)	1.300
Veiramar II	Veiramar	1.162			1.162	244	1.406	(66)	1.340
Veiramar III	Veiramar	12.813			12.813	1.878	14.691	(507)	14.184
Solar Porchela	Veiramar	2.046			2.046	720	2.766	(194)	2.572
Club Meridional	Metamb. Brasil	5.678			5.678	0	5.678	0	5.678
Terreno Club Meridional 2	Metamb. Brasil	154			154	715	869	(43)	826
Edificio Ares	Invercasa	476			476	12	488	(1)	487
Edificio España	Invercasa	0			0	0	0	0	0
Edificio Bitácora	Invercasa	172			172	0	172	0	172
Astra	imob. Astra	795			795	783	1.578	(196)	1.382
Resto de circulante		1.064		1.952	(888)		(888)	0	(888)
Provisiones				163	(163)		(163)	0	(163)
Impuestos diferidos		489		349	140		140	0	140
Tesorería		2.363			2.363		2.363	0	2.363
Subtotal Negocio Promoción		75.563	1.312	2.464	71.787	11.124	82.911	(2.952)	79.959
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	3.006	955		2.051	1.668	3.719	(450)	3.268
Otros		410			410	0	410	0	410
Otro inmovilizado		201			201		201	0	201
Impuestos diferidos		2.621		887	1.734	2.640	4.374	0	4.374
Resto de circulante		1.048	199	473	376		376	0	376
Tesorería		687			687		687	0	687
Deuda corporativa				7.747	(7.747)		(7.747)	0	(7.747)
Otros activos y pasivos financieros		1.030			1.030		1.030	0	1.030
Provisiones corto plazo		0			0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		9.002	1.154	9.106	(1.259)	4.308	3.049	(450)	2.599
TOTAL BALANCE		115.656	8.929	13.275	93.451	15.531	108.982	(3.568)	105.414

5. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	3º trimestre 2019	% TOTAL	3º trimestre 2019	% TOTAL	3º trimestre 2019	% TOTAL	3º trimestre 2019
Deuda Finan. Neta / GAV		18,53%		-1,21%		43,61%	9,83%
GAV	31.190	23,77%	86.742	66,12%	13.255	10,10%	131.187
NAV	23.022	21,12%	82.966	76,13%	2.994	2,75%	108.982
NNAV	22.856	21,68%	80.014	75,90%	2.544	2,41%	105.414
NAV/acción	0,72	21,12%	2,60	76,13%	0,09	2,75%	3,41
NNAV/acción	0,72	21,68%	2,51	75,90%	0,08	2,41%	3,30

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	3º trimestre 2019	3º trimestre 2018	Variación
INGRESOS BRUTOS	8.794	5.731	53,44%
Ventas Promoción	5.510	4.143	33,01%
Rentas Patrimonio	1.123	1.141	(1,57%)
Ventas Patrimonio	0	95	(100,00%)
Servicios de construcción	1.895		
Resto	266	352	(24,57%)
EBITDA	307	(199)	(254,58%)
EBIT	488	575	(15,08%)
BAI	(415)	(1.736)	(76,11%)
BDI	(481)	(2.193)	(78,05%)
Estructura Financiera	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018	Variación
FONDOS PROPIOS	93.451	93.571	(0,13%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	16.686	18.678	(10,66%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.463	7.282	(11,25%)
A.2 Préstamos promotor	1.312	0	
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	955	752	27,05%
A.4 Otras deudas bancarias	199	0	
A.5 Otras deudas no bancarias	7.757	10.644	(27,12%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(3.790)	(6.474)	(41,46%)
B.1 Tesorería y otros activos líquidos	(3.790)	(6.474)	(41,46%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	12.897	12.204	(52,13%)

7. VARIACION DE LOS FONDOS PROPIOS

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO	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		
Saldo inicial 31/12/2018	31.920	63.351	(790)	(2.013)	1.104	93.572
Ajuste por cambios de criterio contable						
Ajuste por errores						
Saldo inicial ajustado 01/01/2019	31.920	63.351	(790)	(2.013)	1.104	93.572
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(481)		(481)
II. Operaciones con socios o propietarios	80	80	(557)			(397)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	80	80				160
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						
3. Distribución de dividendos/prima de emisión						
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(557)			(557)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						
6. Otras operaciones con socios o propietarios						
III. Otras variaciones de patrimonio neto		(1.996)		2.013	740	757
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(2.013)		2.013		
3. Otras variaciones		17			740	757
Saldo final al 30/09/2019	32.000	61.435	(1.347)	(481)	1.844	93.451

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el tercer trimestre del año 2019 los ingresos por alquiler han disminuido un 9% con respecto del mismo periodo del año anterior motivado por las pérdidas de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas.

En el siguiente cuadro, se incluyen los ingresos por alquiler tanto de activos clasificados como inmuebles de inversión, así como el alquiler de terrenos o viviendas clasificadas como existencias.

Ingresos por alquiler	(miles de euros)		% variación
	3º trimestre 2019	3º trimestre 2018	
PAISES			
España	814	945	(13,86%)
Alemania	47	35	34,25%
República Dominicana	126	122	3,48%
Brasil	136	134	1,35%
TOTAL	1.123	1.236	(9,13%)

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

EDIFICIOS	País	m ²	Valoración (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			3º trimestre 2019	31 de diciembre 2018		
Edificio Iberia	España	3.932	15.040	14.745	5.477	920
Villas de Tauro	España	671	3.084	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.442	1.402	527	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	8.031	7.829	459	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	2.251	2.477		200
TOTAL		13.494	29.848	29.537	6.463	1.570

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de septiembre 2019 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el área patrimonial, se han producido 164 miles de euros de diferencias positivas de cambio. En el año anterior, las diferencias de cambio fueron de 505 miles de euros negativas.

b.- Actividad de Promoción

A 30 de septiembre 2019 se han producido las siguientes ventas:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	10	2.993
Residencial Élite	8	2.623
Caideros	1	350
Siete Palmas	1	20
Chile	3	1.417
Astra	3	1.417
Brasil	10	1.099
Promoción Edificio España	6	243
Club Meridional	4	856
TOTAL	23	5.510

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 33% respecto del mismo periodo del año anterior que ascendió a 4,1 millones de euros.

Durante el tercer trimestre del año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m². El plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m². En este caso, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2019 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m² y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m².

Por lo que respecta a otras provincias, han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla y en octubre de 2019 se ha solicitado licencia.

En lo que va de año, se han aprobado tres operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle Maria Lombillo (Madrid) y la financiación del terreno sobre la que se va a ubicar la promoción de Estrecho de Gibraltar (Barrio Quintana) en Madrid. El límite global de la financiación obtenida es de 4,4 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el tercer trimestre del año 2019, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 153 miles de euros provocado por una depreciación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar frente al euro y una depreciación del

Real Brasileño frente al euro. En el año anterior, las diferencias negativas fueron de 1.319 miles de euros.

c.- Construcción

Hay que destacar los ingresos de la nueva área de construcción creada a finales del año 2018, que han ascendido a 1,9 millones de euros hasta el tercer trimestre del año. Actualmente, la constructora está ejecutando 22 proyectos con un presupuesto total valorado en 7,4 millones de euros, incluidas las obras realizadas en promociones del Grupo Monteбалито.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 266 miles de euros, lo que supone una disminución de un 25% respecto del mismo periodo del año 2018 como consecuencia de las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.



Grupo Montebalito
TERCER TRIMESTRE

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 2018.

CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO MONTEBALITO

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 GRUPO MONTEBALITO 3º TRIMESTRE	2019	2018	Var. (%)
Cifra de negocios	8.794	5.731	53,44%
Coste de ventas	(5.665)	(4.081)	38,82%
MARGEN BRUTO	3.129	1.650	89,63%
Otros ingresos	2	4	(51,39%)
Gastos de personal	(1.061)	(799)	32,76%
Resto de gastos de explotación	(2.098)	(1.920)	9,27%
EBITDA	307	(199)	(254,58%)
Deterioros, amortización y provisiones	181	774	(76,60%)
EBIT	488	575	(15,08%)
Ingresos financieros	81	107	(24,36%)
Gastos financieros	(563)	(577)	(2,48%)
Diferencias de cambio	(421)	(1.837)	(77,06%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	0	(4)	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(903)	(2.311)	(60,92%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(415)	(1.736)	(76,11%)
Impuesto sobre Beneficios	(67)	(457)	(85,44%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(481)	(2.193)	(78,05%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

A lo largo del tercer trimestre del año 2019, se han obtenido unos ingresos de 8,8 millones de euros lo que supone un incremento de un 53% sobre el mismo periodo del ejercicio anterior.

El área de promoción ha sido la actividad que más ha aportado a la cifra de negocios totales del Grupo representando el 60% de los ingresos totales. En valores absolutos, ha significado ventas por valor de 5,4 millones de euros, un 30% más que en el mismo periodo del año anterior.

Cifra de Negocios (3 ^{er} trimestre)	(miles de euros)		% variación
	2019	2018	
Ventas	5.510	4.143	33,01%
Viviendas terminadas	5.363	4.143	29,44%
Inmuebles de inversión	148		
Suelos			
Alquileres	1.123	1.238	(9,28%)
Actividad hotelera	266	343	(22,59%)
Construcción	1.895	7	26.968,08%
TOTAL	8.794	5.731	53,44%

A continuación, se detalla los ingresos brutos del área de promoción inmobiliaria por área geográfica.

Cifra de Negocios (3 ^{er} trimestre)	(miles de euros)		% variación
	2019	2018	
PAISES			
España	5.702	1.733	229,03%
Alemania	47	35	34,25%
Francia		574	(100,00%)
Chile	1.418	1.283	10,50%
Brasil	1.235	1.638	(24,58%)
República Dominicana	392	468	(16,29%)
TOTAL	8.794	5.731	53,44%

El mayor volumen de ingresos se ha generado en las filiales ubicadas en España con un 65% de los ingresos totales.

2.- Gastos de Personal

Los gastos de personal han aumentado un 25% con respecto al año anterior como consecuencia de la contratación de más personal en la rama de la construcción y que no son asignables directamente a los costes de construcción.

3- Otros gastos de explotación

A continuación, se detalla el comparativo de costes de explotación según rama de actividad y por países.

Resto Costes de Explotación (miles de euros)	3 ^o trimestre 2019	3 ^o trimestre 2018	%
Actividad Inmobiliaria	520	606	(14,26%)
España	136	182	(25,01%)
Alemania	35	46	(23,75%)
Santo Domingo	249	258	(3,55%)
Brasil	99	120	(17,34%)
Actividad Promoción	802	501	60,12%
España	292	47	520,47%
Francia	154	113	36,13%
Chile	128	145	(11,59%)
Brasil	200	174	14,86%
Santo Domingo	13	12	8,33%
Rumania	11	6	83,33%
Marruecos	5	4	17,55%
Construcción	36	0	
España	36		
Otras Actividades	740	813	(9,03%)
España	534	581	(8,10%)
Santo Domingo	204	228	(10,66%)
Panamá	2	4	(50,00%)
TOTAL	2.098	1.920	9,26%

4.- EBITDA

El EBITDA ha alcanzado la cifra de 307 milles de euros que supone un incremento significativo respecto del mismo periodo del ejercicio anterior en el que se obtuvo un Ebitda negativo. Esto muestra claramente un punto de inflexión de la compañía en el ejercicio 2019 y que se espera continúe incrementándose a lo largo del ejercicio 2020.

5.- Ingresos y Gastos financieros

Por lo que respecta a los gastos financieros hay que destacar que los mismos se han reducido un 2% motivado por una reducción de la deuda desde finales de 2018. Los ingresos financieros, principalmente provenientes de rendimientos de cuentas de tesorería, ascienden a 81 milles de euros.

6.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas durante el tercer trimestre del año 2019 han sido de 421 milles de euros significativamente inferiores a las del año anterior que ascendieron a 1.837 milles de euros. Dichas pérdidas se han producido por una depreciación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar frente al euro y una apreciación del peso chileno frente al euro.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	3º TRIMESTRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.799	36.074
I. Inmovilizado intangible.	4	4
II. Inmovilizado material.	3.562	2.964
III. Inversiones inmobiliarias.	29.848	29.537
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		
V. Inversiones financieras a largo plazo.	109	285
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.275	3.283
B) ACTIVO CORRIENTE	78.857	82.720
II. Existencias.	72.059	71.775
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.152	3.479
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	162	274
V. Inversiones financieras a corto plazo.	517	463
VI. Periodificaciones a corto plazo.	236	258
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	3.732	6.471
TOTAL ACTIVO	115.656	118.794
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	3º TRIMESTRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
A) PATRIMONIO NETO	93.451	93.571
A-1) Fondos propios.	91.607	92.467
I. Capital.	32.000	31.920
II. Prima de emisión.	84.025	83.945
III. Reservas.	9.016	7.787
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.347)	(790)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(31.606)	(28.382)
VII. Resultado del ejercicio.	(481)	(2.013)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	1.844	1.104
III. Otros.	1.844	1.104
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.533	12.852
I. Provisiones a largo plazo.	0	1
II. Deudas a largo plazo.	10.951	10.019
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.750	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.831	2.833
V. Periodificaciones a largo plazo.		
C) PASIVO CORRIENTE	6.672	12.371
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.		
II. Provisiones a corto plazo.	163	278
III. Deudas a corto plazo.	4.024	8.799
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	105	(9)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.381	3.300
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	2
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	115.656	118.794

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material, a 30 de septiembre 2019, se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración 3º trimestre 2019	Plusvalía/Minusvalía
	3º trimestre 2019	2018		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Aplicaciones Informáticas	3	3	3	0
Total	4	4	1	0

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración 3º trimestre 2019	Plusvalía/Minusvalía
	3º trimestre 2019	2018		
Antiguo Hotel Europa	3.006	2.461	4.674	1.668
Oficinas General Vives	355	359	454	99
Otro inmovilizado material	201	144	201	0
Total	3.562	2.964	5.329	1.767

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de septiembre 2019 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018. 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 2019, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			3º trimestre 2019	31 diciembre 2018		
Edificio Iberia	España	3.932	15.040	14.745	5.477	920
Villas de Tauro	España	671	3.084	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.442	1.402	527	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	8.031	7.829	459	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	2.251	2.477		200
TOTAL		13.494	29.848	29.537	6.463	1.570

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de septiembre 2019 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes

sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

3. Inversiones financieras a largo plazo

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

Inversiones a l/p (miles de €)		
Tipo	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Fianzas y depósitos dados	109	285
Total inversiones a l/p	109	285

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 1.742 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)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	31 diciembre 2018	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Incorporaciones y traspasos	3º trimestre 2019
Otros negocios	78	1.948	(1.724)	108	0	410
Anticipos y otros	78	1.948	(1.724)	108		410
Area Promoción	77.190	2.683	(3.785)	694	(4)	76.778
María Lombillo	943	442				1.385
Cardenal Herrera Oria	2.617	292				2.909
Residencial Pintor Sorolla	998	4				1.002
Residencial Quintana	2.226	13				2.239
Residencial Hontanares	1.108	501				1.609
Terreno Cartuja	1.300	51				1.351
Residencial Elite	1.964		(1.964)			0
Siete Palmas	190		(12)			178
Secretario Artilles	311					311
Vivienda Caideros	165		(165)			0
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.171					1.171
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.063					4.063
Parcelas hoteleras MTB	3.542	44				3.586

Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.606	51				4.657
Terreno San Agustin	6.683	33				6.716
Serban Voda	5.349			(60)		5.289
Chiberta 1 y 2	2.149					2.149
Chiberta 3	2.261				(84)	2.177
Port Vieux	3.955				80	4.035
Hendaya	705	2				707
Terreno Tänger	4.242			493		4.735
Veiramar I	1.010			13		1.023
Veiramar II	1.147			15		1.162
Veiramar III	12.650			163		12.813
Terreno Porchella	2.020			26		2.046
Club Meridional	5.359	996	(605)	(72)		5.678
Edificio España	167		(170)	3		0
Edificio Ares	412	75		(11)		476
Terreno Bitácora		179		(7)		172
Terreno Tamandaré	158			(4)		154
Astra	1.529		(869)	135		795
Total Coste	77.268	4.631	(5.509)	802	(4)	77.188
Parcelas Balito residenciales MC	(362)					(362)
Parcelas Residenciales MTB	(277)					(277)
Parcelas Hoteleras MTB	(944)					(944)
Secretario Artilles	(12)					(12)
Suerte de la Cruz	(1)					(1)
El Molar	(2.590)					(2.590)
Siete Palmas	(21)					(21)
Residencial Elite	(363)		364			1
Locales Caideros	(28)					(28)
Serban Voda	(478)					(478)
Hendaya	(82)					(82)
Port Vieux	(18)					(18)
Chiberta 3	(46)					(46)
Terreno Tänger	(271)			0		(271)
Total, Deterioros	(5.493)	0	364	0	0	(5.129)
Neto	71.775	4.631	(5.145)	802	(4)	72.059

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de septiembre 2019 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

En el tercer trimestre del año se han invertido 4,6 millones de euros en diferentes promociones, principalmente, en España y Brasil.

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 €)	
	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.240	1.507
Deudores varios	141	649
Anticipos al personal	14	10
Activos por impuesto corriente	0	94
Otros créditos con Administraciones Públicas	757	1.220
Total	2.152	3.479

6.1. Clientes por ventas y prestación de servicios

(miles de euros)	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Por ventas de activos	834	932
Por alquileres	265	550
Por servicios hoteleros	22	13
Por servicios de construcción	119	12
Total	1.240	1.507

6.2. Deudores varios

(miles de euros)	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Anticipos proveedores	141	39
Garantías recuperadas		610
Total	141	649

6.3. Otros créditos con Administraciones Públicas

(miles de euros)	3º trimestre 2019				31 diciembre 2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otros crédito y deudas con AAPP	756	0	385	0	1.219	0	970	0
Retenciones y pagos a cuenta	222							
IVA/IGIC	454		41		937		28	
IRPF			92		279		173	
Seguridad Social			104				93	
IS	39		141				674	
Otros			6		3		2	
Saldos por impuesto corrientes	0	0	0	0	95	0	150	0
IS					95		150	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.275		2.831		3.283		2.833
Total	756	3.275	385	2.831	1.314	3.283	1.120	2.833

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, son los siguientes:

(miles de euros)	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Saldos deudores	162	282
Saldos acreedores	105	-

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Renta Variable	58	3
Créditos a empresas	51	50
Fianzas y otros	408	410
TOTAL	517	463

9. 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 130 miles de euros.

10. 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 2019			31 diciembre 2018		
				Total	Corto plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				7.418	1.775	5.643	8.034	2.123	5.911
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.477	332	5.145	5.715	324	5.391
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	527	29	498	549	29	520
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	459	459		1.018	1.018	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2019 (anual prorrogable)	955	955		752	752	
Financiación promoción				1.312	4	1.308	0	0	0
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	511		511			
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	801	4	797			
Financiación construcción				199	199	0	0	0	0
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	199	199	0			
Total				8.929	1.978	6.951	8.034	2.123	5.911

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	527	Edificio Brüderstrasse (Berlín)
LIBERBANK	Hipotecario	5.477	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	459	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	955	Hotel Antiguo Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	511	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	801	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
TOTAL		8.730	

A 30 de septiembre 2019 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)	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Préstamos empresas no financieras	4.000	4.000
Fianzas recibidas		108
Otros pasivos financieros a l/p	4.000	4.108
Préstamos empresas no financieras	2.007	6.644
Fianzas recibidas	39	32
Subtotal	2.046	6.676
Total	6.046	10.784

Hasta el tercer trimestre se ha amortizado deuda por un importe aproximado de 4,7 millones de euros. La amortización más importante se corresponde con la cancelación total de la deuda asociada a las 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite por importe de 2,6 millones de euros. Dicha cancelación se ha producido mediante la venta de las 8 fincas de la promoción de Residencial Élite que servían de garantía.

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	3º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Proveedores	369	89
Proveedores emp grupo	44	19
Acreedores varios	758	1.631
Remuneraciones pendientes de pago	123	4
Pasivos por impuesto corriente	0	151
Otras deudas con las administraciones públicas	384	969
Anticipos de clientes	702	437
Total	2.381	3.300

12. Aavales y garantías comprometidos con terceros

Los aavales que el Grupo tiene prestados frente terceros, como garantía de préstamos bancarios u otras obligaciones, distintos de las garantías hipotecarias o pignoratias, asciende a 5,2 millones de euros.

13. Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 24 de enero de 2019 se constituyó la sociedad Residencial Viridiana, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las

participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la promoción inmobiliaria.

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

14. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 30 de septiembre 2019 es el siguiente:

31 diciembre 18		Compras		Ventas		3º trimestre 2019	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
400.000	790	328.845	557			728.845	1.347

A fecha de este informe, la autocartera asciende a 850.000 acciones.

15. Información bursátil

Los parámetros bursátiles, a 30 de septiembre 2019 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre del ejercicio 2018	1,31
Cotización a 30 de septiembre de 2019	1,715
Variación Cotización	30,92%
Capitalización Bursátil 30 de septiembre 2019 (miles de euros)	54.080
Cotización máxima del periodo correspondiente al primer semestre 2019	1,875
Cotización mínima del periodo correspondiente al primer semestre 2019	1,34
Efectivo medio diario negociado en el primer semestre de 2019 (euros)	14.121
Volumen medio diario negociado en el primer semestre de 2019(euros)	8.671

16. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.