

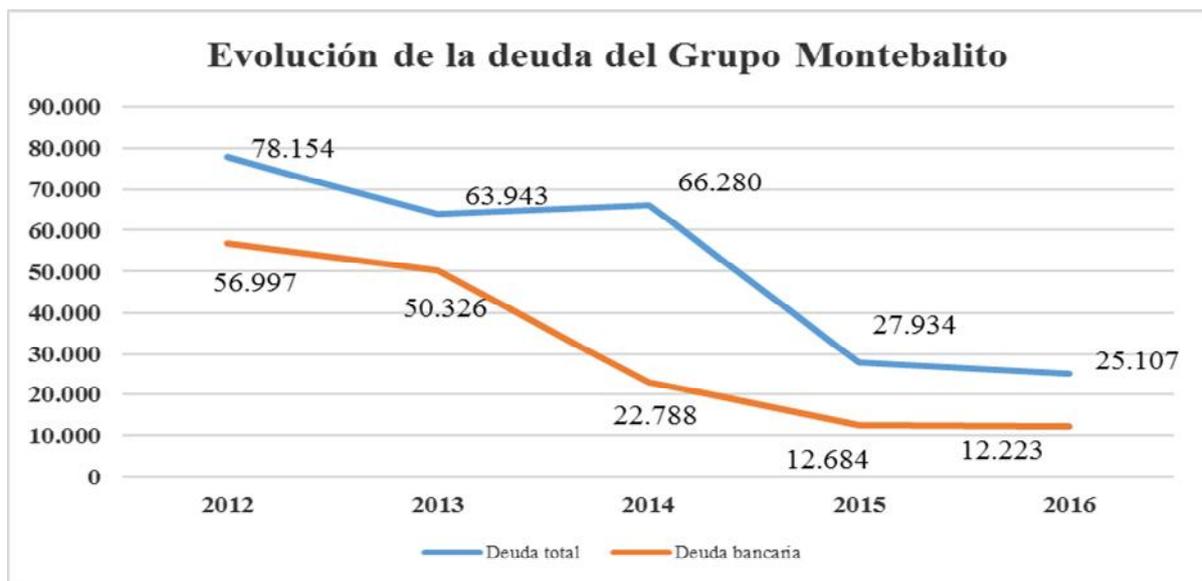
Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I.- Introducción

En los últimos años, el Grupo Montebalito ha procedido a un proceso de reorganización interna de su negocio y a una importante reestructuración de su deuda.

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo Montebalito ha reducido su financiación un 72,31% en los últimos 5 años, manteniendo en el tercer trimestre del año 2016 un pasivo total de 25 millones de euros equivalentes al 19% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 12,2 millones de euros.



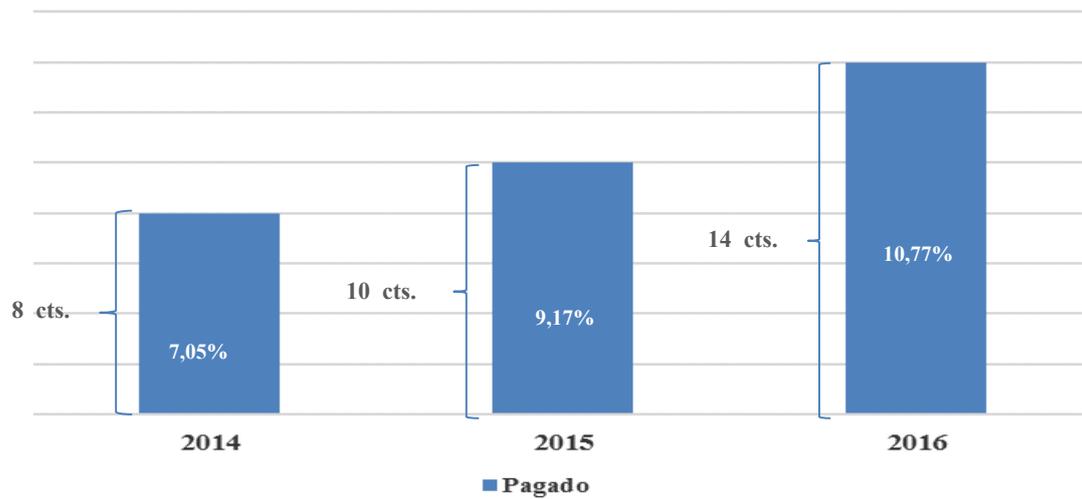
En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito continúa con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de las inversiones. Al mismo tiempo, se está en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario, dentro de la zona euro, que redunde positivamente en la cuenta de resultados y permita crear valor a la compañía en el corto y medio plazo. En lo que va de año de 2016 se ha producido un incremento de los ingresos brutos por ventas de activos de un 41% con respecto al mismo periodo del año anterior motivado por la venta de inmuebles en Biarritz y Canarias.

Además, en el mes de septiembre se ha firmado un contrato de compraventa sobre el inmueble situado en Berlín, Dessauer, que reportará al grupo unos ingresos brutos de 13 millones de euros.

Por otra parte, Montebalito, S.A., en su interés por cumplir con los acuerdos aprobados en su Junta General sobre la devolución de la prima de emisión, ha abonado a sus accionistas la cantidad de 8 céntimos por acción en el año 2014, 10 céntimos por acción en el año 2015 y 14 céntimos por acción en el año 2016 cancelando así la deuda que mantenía la sociedad con sus accionistas.

La política de repago al accionista hace que Montebalito sea una de las empresas cotizadas más rentables referenciado a su valor de cotización.

Distribución al accionista / Cotización acción (%) (*)



(*) Se toma como valor de cotización el de principio de cada año

II. Información 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 de 2016.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 3º TRIMESTRE	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS										
1.1. Ventas			435		3.641	2.822	394	352	4.470	3.174
1.2. Coste de ventas			(360)		(360)	0			(360)	0
1.3. Prestaciones de servicios.			1.136	1.505					1.136	1.505
1. Importe neto de la cifra de negocios.	0	0	1.211	1.505	3.281	2.822	394	352	5.246	4.679
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.					(1.757)	1.815			(1.757)	1.815
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.									0	0
4. Aprovisionamientos.					(823)	(3.691)	(103)		(926)	(3.691)
5. Otros ingresos de explotación.			8						8	0
6. Gastos de personal.			(23)	(39)	(191)	(152)	(469)	(438)	(682)	(629)
7. Otros gastos de explotación.			(543)	(623)	(879)	(1.002)	(621)	(675)	(2.043)	(2.300)
8. Valoración inmuebles de inversión			3.851	261				0	3.851	261
9. Amortización del inmovilizado.				(1)	(14)	(26)	(57)	(43)	(71)	(70)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.								0	0	0
11. Excesos de provisiones.							50	0	50	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.								0	0	0
13. Otros resultados			(3)	12	172	235	(152)	(116)	17	131
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0	0	4.501	1.115	(211)	1	(958)	(920)	3.692	195
13. Ingresos financieros.			38	5	45	6	95	11	178	22
14. Gastos financieros.			(403)	(842)	(216)	(996)	(214)	(178)	(833)	(2.016)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.						0	(220)	192	(220)	192
16. Diferencias de cambio.			256	(47)	1.125	(3.136)	(0)	0	1.381	(3.183)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.						0	(57)	34	(57)	34
A.2) RESULTADO FINANCIERO	0	0	(109)	(884)	955	(4.126)	(398)	59	448	(4.951)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0	0	4.393	231	744	(4.125)	(1.356)	(861)	4.140	(4.756)
18. Impuesto sobre beneficios.		0	(661)	(131)	(76)	(38)	30	4	(706)	(165)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0	0	3.732	100	668	(4.163)	(1.326)	(857)	3.434	(4.921)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.786	0	0	0	0	0	0	0	1.786
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		1.786							0	1.786
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	0	1.786	3.732	100	668	(4.163)	(1.326)	(857)	3.434	(3.135)
A.6) SOCIOS EXTERNOS						(1)			0	(1)
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO	0	1.786	3.732	100	668	(4.164)	(1.326)	(857)	3.434	(3.136)

Grupo Montebalito: Tercer Trimestre 2016

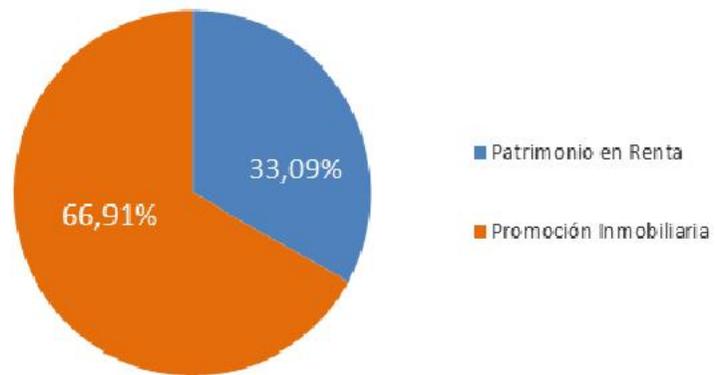
DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Negocio patrimonial									
- Dessauer Strasse, Berlín	ME	13.000	3.745	124	9.131		9.131	0	9.131
- Schonhausser, Berlín	ME	8.875	2.629	112	6.134		6.134	0	6.134
- Villas Tauro, Mogán.	MTB	2.513			2.513		2.513	0	2.513
- Sede Las Palmas: General Vives 35	SAG	416			416		416	0	416
- Veiramar	VMAR	11.470	550		10.920		10.920	0	10.920
- Chalets Club Meridional	MTBR.	975			975		975	0	975
- Depósitos y otras inversiones financieras	ME	2.730			2.730		2.730	0	2.730
- Tesorería		695			695		695	0	695
- Resto circulante		539		2.020	(1.481)		(1.481)	0	(1.481)
- Provisiones				7	(7)		(7)	0	(7)
- Impuestos diferidos				3.314	(3.314)		(3.314)	0	(3.314)
Subtotal Negocio Patrimonial		41.213	6.924	5.577	28.712	0	28.712	0	28.712
Negocio Promoción Inmobiliaria									
- Veiramar III	VMAR	14.295			14.295	190	14.485	(51)	14.433
- Solar Porchela	VMAR	2.215			2.215	217	2.432	(58)	2.373
- Club Meridional	MTBR.	11.233			11.233	945	12.178	(57)	12.121
- Terreno Club Meridional	MTBR.	193			193	606	799	(36)	762
- Terreno Minha casa Minha vida	INVTRE S	91			91	0	91		91
- Astra	IA	2.312			2.312	2.455	4.767	(614)	4.153
- Suelo Marruecos	IMM	5.549			5.549	0	5.549	0	5.549
- Chiberta 1	SAS MP	813			813	335	1.148	(84)	1.064
- Chiberta 2	SAS MP	1.336			1.336	304	1.640	(76)	1.564
- Chiberta 3	SAS MP	2.177	339		1.838	457	2.295	(114)	2.181
- Arbonne 2	SAS MP	932			932	176	1.108	(59)	1.049
- Port Vieux	SAS MP	3.964	2.234		1.730	797	2.527	(266)	2.261
- Hendaya	SAS MP	1.310			1.310	217	1.527	(72)	1.455
- Promoción Élite, S. Fernando.	MC	1.889	2.312		(423)	235	(188)	(59)	(247)
- Local Eurocan, Las Palmas	MC	369			369	178	547	(45)	503
- Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.272			7.272	2.142	9.414	(536)	8.879
- Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.100			6.100	0	6.100	0	6.100
- Suelo Industrial: Hellín	MR	474			474	0	474	0	474
- Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.650			1.650	0	1.650	0	1.650
- Suelo Oficinas: Bucarest	ME	4.486			4.486	(0)	4.486	0	4.486
- Resto de suelos		1.751			1.751	131	1.882	(33)	1.849
- Resto de circulante	MC	2.338		1.327	1.011		1.011	0	1.011
- Provisiones largo plazo	MC				0		0	0	0
- Provisiones Corto plazo	MTB				0		0	0	0
- Impuestos diferidos		292		629	(337)		(337)	0	(337)
- Tesorería		2.485			2.485		2.485	0	2.485
Subtotal Negocio Promoción		75.526	4.885	1.956	68.685	9.384	78.069	(2.159)	75.910
Otros Negocios									
Promociones y Activos para la venta									
Otros activos y pasivos									
- HOTEL Antiguo Hotel Europa	AHE	1.529			1.529	1.373	2.902	(371)	2.531
- Renta Variable	MTB				0		0	0	0
- Impuestos diferidos	MTB	3.057		951	2.107	2.144	4.251	0	4.251
- Resto de activos financieros	MTB	174			174		174	0	174
- Resto de circulante	MTB	428	35	(772)	1.165		1.165	0	1.165
- Tesorería	MTB	1.345			1.345		1.345	0	1.345
- Deuda corporativa	MTB			5.684	(5.684)		(5.684)	0	(5.684)
- Devolución Prima a accionistas	MTB			0	0		0	0	0
- Otros activos y pasivos financieros	MTB	2.661		417	2.244		2.244	0	2.244
- Provisiones corto plazo	MTB				0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		9.194	35	6.280	2.879	3.517	6.396	(371)	6.025
TOTAL BALANCE		125.933	11.844	13.813	100.277	12.901	113.177	(2.529)	110.647

RATIOS VALORACION EMPRESA

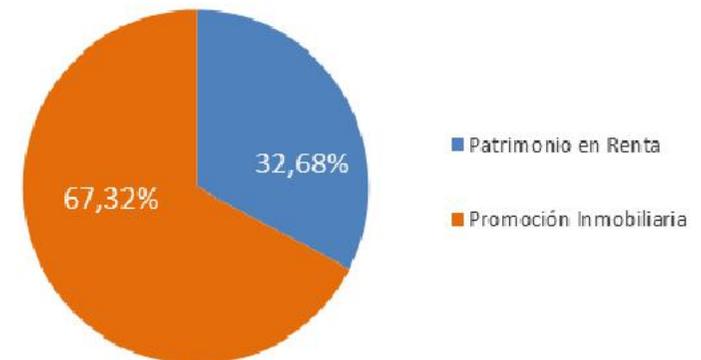
RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	3° trimestre 2016	% TOTAL	3° trimestre 2016	% TOTAL	3° trimestre 2016	% TOTAL	3° trimestre 2016
Loan to value		30,33%		8,06%		49,68%	18,48%
GAV	41.213	29,69%	84.910	61,16%	12.711	9,16%	138.834
NAV	28.712	25,37%	78.069	68,98%	6.396	5,65%	113.177
NNAV	28.712	25,95%	75.910	68,61%	6.025	5,45%	110.647
NAV/acción	0,96	25,37%	2,60	68,98%	0,21	5,65%	3,77
NNAV/acción	0,96	25,95%	2,53	68,61%	0,20	5,45%	3,69

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015
Loan to value	27,46%		10,15%		65,77%		20,80%
GAV	40.069	29,83%	81.020	60,32%	13.239	9,86%	134.328
NAV	29.068	27,32%	72.794	68,42%	4.532	4,26%	106.394
NNAV	29.077	28,16%	70.103	67,89%	4.081	3,95%	103.261
NAV/acción	0,97	27,32%	2,43	68,42%	0,15	4,26%	3,55
NNAV/acción	0,97	28,16%	2,34	67,89%	0,14	3,95%	3,44

Distribución de Activos inmobiliarios por sector 2015



Distribución de Activos inmobiliarios por sector 2016



MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	3º semestre 2016	3º trimestre 2015
INGRESOS BRUTOS	5.606	4.679
EBITDA (no incluye actualizaciones de valor de los inmuebles de inversión)	(138)	5
EBIT	3.693	195
BAI	4.140	(4.756)
BDI	3.434	(3.136)
Estructura Financiera	3º trimestre 2016	2º semestre 2015
FONDOS PROPIOS	100.277	95.795
ENDEUDAMIENTO	18.159	21.033
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	4.920	4.955
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	6.924	7.139
Instrumentos derivados	380	591
Otras deudas no bancarias	1.643	4.837
Deudas empresas del Grupo	4.293	3.512

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio de Renovables

Esta línea de negocio ha dejado de formar parte del Grupo Montebalito en el ejercicio 2015. A efectos comparativos con el año anterior, este negocio se presenta dentro del epígrafe de “operaciones interrumpidas”.

b.- Negocio Patrimonial

Por lo que respecta a los ingresos por alquileres, éstos han disminuido un 25% con respecto al tercer trimestre del año 2015. Dicha reducción está motivada por la venta de los inmuebles Schildhorn (Berlín) y Gusromares (Panamá) realizadas en el año anterior.

Por lo que se refieren a las ventas de activos en rentabilidad, hay que comentar que en septiembre de 2016 se ha producido la venta de una de las Villas de Tauro por importe de 435 miles de euros. Además, se ha formalizado la venta del edificio de Dessauer por 13 millones de euros que, sin embargo, no se ha registrado como venta debido a que la empresa no ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y, además, la empresa conserva para sí la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad y tiene el control efectivo sobre los mismos hasta que se produzca la inscripción en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a favor del comprador, se produzca la comunicación de la renuncia por parte del Ayuntamiento de Berlín a su derecho de tanteo, se materialice la cancelación de las cargas hipotecarias no asumidas por el comprador y se reciba el precio de compra.

Respecto a los gastos de explotación, se ha reducido un 13% con respecto al mismo periodo del año anterior como consecuencia de las ventas de inmuebles antes comentadas.

Ingresos por alquiler 3º trimestre	(miles de euros)	
	2016	2015
PAISES		
España	145	115
Alemania	747	1.033
Panamá		124
Chile		1
República Dominicana	218	229
Francia	3	3
Brasil	23	
TOTAL	1.136	1.505

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

Según el siguiente detalle, la cartera patrimonial de inmuebles clasificados como inmuebles de inversión, queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION	FINANCIACION BANCARIA	SWAP	RENTAS ANUALES
Dessauer Strasse	Alemania	4.447	13.000	3.745	124	653
Schonhausser	Alemania	2.545	8.875	2.629	112	453
Villas de Tauro	España	740	2.513			42
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.470	550		348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	491	975			50
TOTAL		14.980	36.833	6.924	236	1.552

Las valoraciones realizadas a 30 de septiembre de 2016 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2015. Sin embargo, para el edificio de Dessauer se ha tenido en cuenta el valor del contrato de compraventa firmado por la sociedad filial MonteBAlito German Fund.

En el tercer trimestre, se han producido unas diferencias de cambio positivas de 256 miles de euros producido, principalmente, por una apreciación del Real Brasileño frente al dólar.

c.- Actividad de Promoción

En el tercer trimestre del año 2016 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323	(205)
Francia	Duchatel	Vivienda	1	1.220	(922)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.702	(990)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	5	395	(447)
Total			9	3.641	(2.563)

En el tercer trimestre del año 2015, se realizaron ventas por importe de 2.822 miles de euros correspondiente a la venta de 4 unidades de la promoción ubicada en Chile, 7 unidades de la promoción Club Meridional en Brasil y un garaje en Canarias. Por tanto, aunque en número de unidades la cifra de ventas ha disminuido, en cuanto a importe, las ventas han aumentado en un 30% con respecto al año anterior.

Por lo que respecta a los gastos de explotación, estos han disminuido un 12%. Dicha disminución podría haber sido aún mayor de no haberse reconocido el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales del terreno ubicado en Tánger por importe global de 299 miles de euros. La contención de los gastos de estructura asociados a la promoción de Brasil y de Chile ha motivado que los gastos de explotación asociados a esta área disminuyan.

En el segundo trimestre de este año, se ha adquirido un terreno, mediante pago aplazado, para el desarrollo de una promoción de siete viviendas sociales dentro del programa “Minha casa, Minha vida” en Recife (Brasil).

En Marruecos, la Administración Tributaria, reclamó a la sociedad Inmobiliaria Meridional Marruecos la cantidad de 348 miles de euros (intereses incluidos) por el impuesto de

transmisiones patrimoniales en la adquisición del terreno. Para el pago de dicho impuesto la administración tributaria concedía una bonificación de dicho impuesto si en el plazo de 7 años se realizaba la construcción del proyecto en cuestión. Transcurrido dicho periodo y, al no haberse iniciado las obras, nos reclaman dicho pago. Al final el importe pagado por este concepto ha sido de 299 miles de euros.

En el tercer trimestre del año 2016, se han producido unas diferencias netas de cambio positivas de 1.125 miles de euros motivadas por una apreciación del tipo de cambio real brasileño/euro y del peso chileno frente al dólar.

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 394 miles de euros. Dichas rentas suponen un 12% más que las obtenidas en el periodo anterior. Este incremento de rentas se ha producido por una mejora en la ocupación de dicho hotel, pasando de un 58% a un 66% para el tercer trimestre de los años 2015 y 2016, respectivamente.

Grupo Monteбалито
Notas explicativas



1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

COMENTARIOS A LA CUENTA RESULTADOS

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE GRUPO MONTEBALITO	3° TRIMESTRE 2016	3° TRIMESTRE 2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1.1. Ventas	4.470	3.174
1.2. Coste de ventas	(360)	0
1.3. Prestaciones de servicios.	1.136	1.505
1. Importe neto de la cifra de negocios.	5.246	4.679
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(1.757)	1.815
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0
4. Aprovisionamientos.	(926)	(3.691)
5. Otros ingresos de explotación.	8	0
6. Gastos de personal.	(682)	(629)
7. Otros gastos de explotación.	(2.043)	(2.300)
8. Valoración inmuebles de inversión	3.851	261
9. Amortización del inmovilizado.	(71)	(70)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0
11. Excesos de provisiones.	50	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	0
13. Otros Resultados	17	131
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	3.693	195
12. Ingresos financieros.	178	22
13. Gastos financieros.	(833)	(2.016)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(220)	192
15. Diferencias de cambio.	1.381	(3.183)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(57)	34
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	448	(4.951)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	4.140	(4.756)
17. Impuesto sobre beneficios.	(706)	(165)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	3.434	(4.921)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.786
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	1.786
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	3.434	(3.135)
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	(1)
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	3.434	(3.136)

1.- Importe neto de cifra de negocios

a.- Negocio de Renovables

Esta línea de negocio ha dejado de formar parte del Grupo Montebalito en el ejercicio 2015. A efectos comparativos, este negocio se presenta dentro del epígrafe de “operaciones interrumpidas”.

b.- Negocio Patrimonial

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

Ingresos por alquiler 3º trimestre	(miles de euros)	
	2016	2015
PAISES		
España	145	115
Alemania	747	1.033
Panamá		124
Chile		1
República Dominicana	218	229
Francia	3	3
Brasil	23	
TOTAL	1.136	1.505

En el anterior cuadro se incluyen ingresos por alquiler tanto de activos clasificados como inmuebles de inversión, así como el alquiler de terrenos y viviendas destinadas a la venta o promoción para su posterior venta en el corto plazo.

Por lo que se refieren a las ventas de activos en rentabilidad, hay que comentar que en septiembre de 2016 se ha producido la venta de una de las ocho Villas de Tauro por importe de 435 miles de euros. Además, se ha formalizado la venta del edificio de Dessauer por 13 millones de euros que, sin embargo, no se ha registrado la misma debido a que la empresa no ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y, además, la empresa conserva para sí la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad y tiene el control efectivo sobre los mismos hasta que se produzca la inscripción en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a favor del comprador, se produzca la comunicación de la renuncia por parte del Ayuntamiento de Berlín a su derecho de tanteo, se materialice la cancelación de las cargas hipotecarias no asumidas por el comprador y se reciba el precio de compra.

b.- Actividad de Promoción

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

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323	(205)
Francia	Duchatel	Vivienda	1	1.220	(922)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.702	(990)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	5	395	(447)
Total			9	3.641	(2.563)

c.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 394 miles de euros. Dichas rentas suponen un 12% más que las obtenidas en el periodo anterior. Este incremento de rentas se ha producido por una mejora en la ocupación de dicho hotel, pasando de un 58% a un 66% en el tercer trimestre de los años 2015 y 2016, respectivamente.

2.- Variación de existencias

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					3º trimestre 2016
	2º semestre 2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Ajustes y traspasos	
Otros	2	7		1		10
Area Promoción						
Residencial Elite	2.168	7	(205)			1.970
Siete Palmas	215					215
Secretario Artilles	311					311
Caideros	93					93
Serban Voda	5.494			93		5.587
Parcelas Balito	9.128					9.128
Terreno San Agustin	6.673					6.673
Suerte de la Cruz	213					213
El Molar	4.541					4.541
Hellín	1.131					1.131
Finca Majorera	1.084					1.084
Eurocan	369					369
Veiramar III	14.808			(513)		14.295
Solar Porchela	2.295			(80)		2.215
Club Meridional	9.405	470	(447)	1.805		11.233
Terreno Tamandaré	162			31		193
Astra	3.132	19	(990)	151		2.312
Terreno Tanger	7.501			(89)		7.412
Chiberta 1	816		(3)			813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Arbonne 2	932					932
Port Vieux	3.962	2				3.964
Hendaya	1.275	35				1.310
Duchatel	733	190	(922)			
Terreno Minha casa minha vida		83		8		91
Total Coste	79.955	813	(2.567)	1.407	-	79.608

Deterioros						
Residencial Elite	(83)		2			(81)
Serban Voda	(1.083)			(18)		(1.101)
Parcelas Balito	(1.856)					(1.856)
Secretario Artiles	(91)					(91)
Suerte de la Cruz	(45)					(45)
Terreno San Agustin	(573)					(573)
El Molar	(2.891)					(2.891)
Hellín	(657)					(657)
Siete Palmas	(29)					(29)
terreno Tanger	(1.863)					(1.863)
Total Deterioros	(9.171)	-	2	(18)	-	(9.187)
Neto	70.784	813	(2.565)	1.389	-	70.421

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias, así como gastos realizados en consumibles de la actividad hotelera. Por lo que respecta a las nuevas inversiones, en el tercer trimestre de 2016, en la promoción Club Meridional (Brasil) se han invertido 471 miles de euros, en las promociones de Biarritz (Francia) 226 miles de euros, principalmente en la reforma de la vivienda Duchatel adquirida en el año anterior. Los gastos en consumibles de la actividad hotelera han sido de 103 miles de euros.

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos se han incrementado en un 8% motivado por la incorporación de nuevo personal relacionado con el departamento de inversiones.

5.- Otros gastos de explotación

Si comparamos el resto de costes de explotación de este tercer trimestre con respecto a los incurridos en el mismo periodo del año anterior, vemos que se ha producido una disminución de un 11%. Esta reducción está motivada por:

1. Reducción de los costes de explotación del patrimonio en renta, al producirse la venta de dos inmuebles en el ejercicio anterior.
2. Contención de los costes de explotación de la actividad de promoción, sobre todo, de la promoción ubicada en Brasil.
3. Contabilización del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la adquisición del terreno ubicado en Tánger por importe de 299 miles de euros tras no haber cumplido con los criterios de bonificación.

Costes de Explotación (3º trimestre)	(miles de euros)	
	2016	2015
Actividad Inmobiliaria	505	771
España		3
Alemania	277	512
Panamá		70
Santo Domingo	228	186
Brasil		
Actividad Promoción	872	854
España	74	224
Francia	98	32
Chile	189	153
Brasil	167	422
Rumania	45	23
Marruecos	299	
Otras Actividades	666	675
España	537	564
Santo Domingo	91	111
Panamá	38	
TOTAL	2.043	2.300

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

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

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

La variación de valor producidas en el tercer trimestre del año 2016 se ha debido principalmente a incrementos en el valor de los inmuebles ubicados en Berlín, principalmente del edificio de Dessauer y por una disminución de la tasa de descuento utilizada en el modelo. La tasa de descuento utilizada se corresponde con el bono alemán a 10 años más 4 puntos básicos. Por tanto, La tasa de descuento ha pasado de 4,64%, a 31 de diciembre de 2015, a 3,89% a 30 de junio de 2016 producida por la caída del bono alemán a 10 años (en tasas negativas).

Para los activos ubicados en República Dominicana y Brasil, se estima que la valoración de los mismos no ha sufrido variación alguna respecto del final del año 2015.

El resumen de valoración de los inmuebles de inversión en el tercer trimestre de 2016 es el siguiente:

Edificios	Valoración (miles de euros)		Diferencias (miles de euros)			
	Diciembre 2015	Septiembre 2016	Altas	Bajas	Ajuste de valor	Tipo de cambio
Dessauer Strasse, Berlín	9.469	13.000	41		3.490	
Schonhausser, Berlín	8.337	8.875			538	
Villas de Tauro	3.071	2.513		(360)	(198)	
Torres Veiramar	12.022	11.470				(552)
Conjugados, Club Meridional	822	975			21	132
TOTAL	33.721	36.833	41	(360)	3.851	(420)

7.- Excesos de Provisiones

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

8.- Otros resultados

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

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

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

9.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que, en el tercer trimestre del año, el resultado financiero neto ha mejorado un 67% con respecto al año anterior, esta mejora se ha producido por la reducción tan importante de la deuda del Grupo con respecto al año anterior que ha supuesto una reducción de los gastos financieros de un 59%.

10.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El grupo ha generado pérdidas por valoración de activos financieros de renta variable por importe de 220 miles de euros. En esta partida, también se incluye la valoración de un instrumento de cobertura especulativo (anteriormente asociado a la financiación del edificio de Schildhorn que fue vendido en el año 2015) y cuyo efecto negativo ha sido de 65 miles de euros. En el ejercicio anterior el resultado de dicha partida fue de 192 miles de euros positivos.

11.- Diferencias de cambio

Se ha producido una mejora sustancial de los tipos de cambio, principalmente, de la moneda Real Brasileño frente al euro y del peso chileno frente al dólar y euro y del euro frente al dólar. Esto ha permitido obtener unas diferencias de cambio netas positivas de 1.381 miles de euros frente a las diferencias netas negativas de 3.182 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

12- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Las pérdidas por enajenación de instrumentos financieros han ascendido a 57 miles de euros. En el ejercicio anterior el resultado de dicho epígrafe fue de 34 miles de euros. Dichas pérdidas se han producido por la venta de valores de renta variable cotizados.

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

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

	3° TRIMESTRE 2015
A) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	
1.1. Ventas	3.799
1.3. Prestaciones de servicios.	9
1. Importe neto de la cifra de negocios.	3.808
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	
4. Aprovisionamientos.	0
5. Otros ingresos de explotación.	0
6. Gastos de personal.	(177)
7. Otros gastos de explotación.	(952)
8. Valoración inmuebles de inversión	0
9. Amortización del inmovilizado.	(767)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0
11. Excesos de provisiones.	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0
13. Otros resultados	171
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	2.083
13. Ingresos financieros.	29
14. Gastos financieros.	(265)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0
16. Diferencias de cambio.	(16)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(44)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(296)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.787
18. Impuesto sobre beneficios.	(9)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.778
A.6) SOCIOS EXTERNOS	8
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.786

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO	GRUPO MONTEBALITO SEPTIEMBRE 2016	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	45.796	43.642
I. Inmovilizado intangible.	2	2
II. Inmovilizado material.	2.117	1.985
III. Inversiones inmobiliarias.	36.833	33.721
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.250	2.003
V. Inversiones financieras a largo plazo.	2.244	2.516
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.349	3.416
B) ACTIVO CORRIENTE	80.137	80.088
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0
II. Existencias.	70.421	70.784
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	3.305	2.359
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.181	1.116
V. Inversiones financieras a corto plazo.	660	1.707
VI. Periodificaciones a corto plazo.	46	86
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.525	4.035
TOTAL ACTIVO	125.933	123.729
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	GRUPO MONTEBALITO SEPTIEMBRE 2016	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2015
A) PATRIMONIO NETO	100.277	95.795
A-1) Fondos propios.	97.054	92.752
I. Capital.	30.000	30.000
II. Prima de emisión.	85.676	85.658
III. Reservas.	16.096	15.192
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	0	(1.618)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(38.152)	(36.739)
VI. Otras aportaciones de socios.	0	0
VII. Resultado del ejercicio.	3.434	259
A-2) Ajustes por cambios de valor.	3.223	3.043
I. Activos financieros disponibles para la venta.	0	0
II. Operaciones de cobertura.	(199)	(333)
III. Otros.	3.421	3.376
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0	0
A-4) Socios externos	(0)	(0)
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.362	14.792
I. Provisiones a largo plazo.	15	7
II. Deudas a largo plazo.	6.190	7.086
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	4.263	3.503
IV. Pasivos por impuesto diferido.	4.894	4.196
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	10.295	13.142
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.	0	0
II. Provisiones a corto plazo.	0	93
III. Deudas a corto plazo.	7.677	10.435
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	30	9
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.575	2.589
VI. Periodificaciones a corto plazo.	13	16
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	125.933	123.729

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material

A 30 de septiembre de 2016 el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Inmovilizado Material		Miles de euros			
Elemento	Coste	Amortización	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa	1.670	(141)	1.529	2.902	1.373
Oficinas General Vives	469	(53)	416	384	(32)
Otro inmovilizado material	1.377	(1.205)	172	172	0
Total	3.516	(1.399)	2.117	3.458	1.341

Para la valoración del Hotel y de las oficinas se han utilizado valoraciones realizadas por el experto independiente Valtecsa, S.A. con fecha 31 de diciembre de 2015.

2. Inversiones Inmobiliarias

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

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION
Dessauer Strasse, Berlín	Alemania	4.447	13.000
Schonhauser, Berlín	Alemania	2.545	8.875
Villas de Tauro	España	740	2.513
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.470
Apartamentos Club Meridional	Brasil	491	975
TOTAL		14.980	36.833

La actualización de valor realizada a 30 de junio de 2016 han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2015. En el caso especial del edificio Dessauer se ha tenido en cuenta el valor de compraventa formalizado.

3. Inversiones financieras a largo plazo

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

Inversiones a l/p		
Tipo	Entidad	Importe
Cuentas corrientes	BNP	1.875
Cuentas corrientes	BNP	200
Fianzas alquiler oficinas		60
Resto fianzas y depósitos		109
Total inversiones a l/p		2.244

La cuenta corriente de 1.875 miles de euros se encuentra como garantía ante la Hacienda Pública francesa para el caso que se produjera alguna contingencia fiscal en el periodo de cuatro años

desde la venta del inmueble de Haussman, es decir, hasta el año 2018. La segunda cuenta corriente de 200 miles de euros (son 400 miles de euros entre el largo y el corto plazo) se ha creado como garantía en la venta del inmueble frente al comprador por contingencias que se pudieran producir en el propio inmueble. Este saldo se irá recuperando a razón de 200 miles de euros por año hasta enero de 2018.

4. Activos por impuestos diferidos

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

5. Existencias

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					3º trimestre 2016
	2º semestre 2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Ajustes y traspasos	
Otros	2	7		1		10
Area Promoción						
Residencial Elite	2.168	7	(205)			1.970
Siete Palmas	215					215
Secretario Artiles	311					311
Caideros	93					93
Serban Voda	5.494			93		5.587
Parcelas Balito	9.128					9.128
Terreno San Agustin	6.673					6.673
Suerte de la Cruz	213					213
El Molar	4.541					4.541
Hellín	1.131					1.131
Finca Majorera	1.084					1.084
Eurocan	369					369
Veiramar III	14.808			(513)		14.295
Solar Porchela	2.295			(80)		2.215
Club Meridional	9.405	470	(447)	1.805		11.233
Terreno Tamandaré	162			31		193
Astra	3.132	19	(990)	151		2.312
Terreno Tanger	7.501			(89)		7.412
Chiberta 1	816		(3)			813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Arbonne 2	932					932
Port Vieux	3.962	2				3.964
Hendaya	1.275	35				1.310
Duchatel	733	190	(922)			
Terreno Minha casa minha vida		83		8		91
Total Coste	79.955	813	(2.567)	1.407	-	79.608

Deterioros						
Residencial Elite	(83)		2			(81)
Serban Voda	(1.083)			(18)		(1.101)
Parcelas Balito	(1.856)					(1.856)
Secretario Artilles	(91)					(91)
Suerte de la Cruz	(45)					(45)
Terreno San Agustin	(573)					(573)
El Molar	(2.891)					(2.891)
Hellín	(657)					(657)
Siete Palmas	(29)					(29)
terreno Tanger	(1.863)					(1.863)
Total Deterioros	(9.171)	-	2	(18)	-	(9.187)
Neto	70.784	813	(2.565)	1.389	-	70.421

En el tercer trimestre del año 2016 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323	(205)
Francia	Duchatel	Vivienda	1	1.220	(922)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.702	(990)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	5	395	(447)
Total			9	3.641	(2.563)

Según las tasaciones realizadas por el experto independiente, Valtecsa S.A. a 31 de diciembre de 2015, el valor de los activos en poder de la sociedad, con las variaciones de valor de la moneda de origen, es el siguiente:

(miles de euros)	3º trimestre 2016			
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- Terrenos				
RUMANIA				
	Servan Boda (Bucarest)	4.486	4.486	(0)
ESPAÑA				
	Balito (Mogán)	7.272	9.414	2.142
	Suerte de la cruz (Mogán)	168	168	0
	San Agustin (Maspalomas)	6.100	6.100	0
	Majorera (Fuerteventura)	1.084	1.181	97
	El Molar (Madrid)	1.650	1.650	0
	Hellín (Hellín)	474	474	0
BRASIL				
	Terreno Tamandare	193	799	606
	Minha casa Minha vida	91	91	0
REPUBLICA DOMINICANA				
	Porchella	2.215	2.432	217
MARRUECOS				
	Terreno Tánger	5.549	5.549	0
2.- Inmuebles terminados				
ESPAÑA				
	Siete Palmas (Las Palmas)	186	186	0
	Elite (San Fernando)	1.889	2.124	235
	Caideros (mogán)	93	127	34
	Secretario Artilles (Las Palmas)	220	220	0
	Eurocan	369	547	178

CHILE			
Astra	2.312	4.767	2.455
FRANCIA			
Chiberta 1	813	1.148	335
Chiberta 2	1.336	1.640	304
Chiberta 3	2.177	2.634	457
Arbonne 2	932	1.108	176
Hendaya	1.310	1.527	217
Port Vieux	3.964	4.761	797
BRASIL			
Club Meridional	6.121	6.462	341
3.- Inmuebles en curso			
REPÚBLICA DOMINICANA			
Veiramar III	14.295	14.485	190
Club Meridional	5.112	5.716	604
TOTAL	70.411	74.079	8.780

El resto de saldo de las existencias se completa con los aprovisionamientos del hotel Antiguo Hotel Europa.

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)	
	3° trimestre 2016	2015
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.090	718
Deudores varios	588	339
Anticipos al personal	31	26
Activos por impuesto corriente	251	74
Otros créditos con Administraciones Públicas	346	1.202
Total	3.306	2.359

a. Clientes

CLIENTES	(miles de euros)	
	3° trimestre 2016	2015
Servicios hoteleros	15	13
Por promociones Inmobiliarias	1.982	607
Alquileres	93	98
Total	2.090	718

A fecha de este documento se encuentran pendientes de cobro por ventas de inmuebles la cantidad de 1.856 miles de euros correspondientes al inmueble de Villas de Tauro, Duchatel y de Club Meridional y cuyo cobro se realizará antes de finalizar el año.

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

b. Deudores Varios

La composición de dicha partida es:

DEUDORES VARIOS

	(miles de euros)	
	3° trimestre 2016	2015
Otros	46	46
Anticipos proveedores Francia	6	6
Anticipos proveedores Brasil	268	34
Reclamación créditos Chile	268	253
Total	588	339

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

(miles de euros)	3° trimestre 2016				2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Retenciones y pagos a cuenta	40		49					
IVA/IGIC	304		156		1.001		140	
IRPF							41	
Seguridad Social			109				105	
Otros	2		39		200		85	
Saldos por impuesto corrientes	251		91		74		424	
IS	251		91		74		424	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.349		4.894		3.416		4.196
Total	597	3.349	444	4.894	1.275	3.416	795	4.196

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

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

Saldos con empresas del Grupo (miles de euros)		
ENTIDAD	3° trimestre 2016	2015
Saldos deudores	2.305	3.119
MTBren	2.250	3.098
Marina Elite	21	11
Pesquera del Estrecho		10
Cartera Meridional	34	
Saldos acreedores	4.292	3.512
Metambiente	4.022	3.503
Inverland 1 y 2	7	9
Marina Elite	22	
Gestion Negocios Argos	241	

En lo que va de año, el Grupo ha recibido préstamos de sociedades del grupo por importe acumulado de 654 miles de euros. Dichos préstamos han ido a financiar los costes de obra de las promociones de Brasil. Dichos préstamos se han formalizado a un plazo de 3 años y un tipo de interés de un 3% anual a pagar a la finalización de los préstamos.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

Con fecha 30 de septiembre de 2019 esta partida la componen los siguientes activos:

Inversiones financieras c/p		
VALORES	Número	Valoración (miles de euros)
Renta Variable		
Bayerische Motor	1.250	82
ThyssenKupp AG	4.965	105
Deutsche Lufthansa	7.263	72
Bayer AG	781	71
Commerzbank AG	9.519	55
EON SE	11.042	70
Fianzas y otros		
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		200
Fianzas y otras		5
TOTAL		660

9. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 3º TRIMESTRE 2016	Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto				
Saldo inicial 31/12/2015	30.000	64.111	(1.618)	259	0	3.043	(0)	0	95.795
Ajuste por cambios de criterio contable									0
Ajuste por errores									0
Saldo inicial ajustado 01/01/2016	30.000	64.111	(1.618)	259	0	3.043	(0)	0	95.795
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				3.434		134	(0)		3.568
II. Operaciones con socios o propietarios	0	(693)	1.618	0	0	0	0	0	925
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital									0
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0
3. Distribución de dividendos									0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		(693)	1.618						925
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									0
6. Otras operaciones con socios o propietarios									0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	202	0	(259)	0	45	0	0	(12)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		259		(259)					0
3. Otras variaciones		(57)				45			(12)
Saldo final al 30/09/2016	30.000	63.620	(0)	3.434	0	3.223	(0)	0	100.277

10. Provisiones a largo plazo y corto plazo

En provisiones a corto plazo, se ha regularizado la provisión de 90 miles de euros, dejándola en 40 miles de euros, correspondientes a la ejecución de la demanda interpuesta por la propietaria de una las viviendas de la promoción de Caideros que le fue vendida y ha reclamado los costes para la reconstrucción de la misma por desperfectos en la construcción.

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 2016			2015		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				6.924	738	6.186	7.139	786	6.353
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,95%	30/06/2017	2.110	89	2.021	2.188	86	2.102
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,22%	30/06/2017	855	20	835	887	32	855
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,60%	30/06/2017	780	20	760	805	28	777
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,40%	29/09/2017	1.240	35	1.205	1.283	48	1.235
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,26%	29/09/2017	1.389	24	1.365	1.419	35	1.384
LOPEDEHARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2017	550	550		557	557	0
Financiación otras actividades				4.920	4.920	0	4.955	4.816	139
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 1 mes + 2;	30/09/2039	2.312	2.312		2.218	2.218	
HSBC	Hipotecario	3,14%	01/05/2017	339	339		539	400	139
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.234	2.234		2.163	2.163	
SANTANDER	Deuda liquidación swap's			35	35		35	35	
Total				11.844	5.658	6.186	12.094	5.602	6.492

A fecha de este documento, la filial Montebalito German Fund GMBH ha cancelado el préstamo de la entidad financiera Hypovereinsbank asociado al inmueble Schonhauser por un importe total, incluidas las permutas financieras, de 2.741 miles de euros. Para la cancelación del mismo se ha formalizado un préstamo, con garantía hipotecaria del propio inmueble, con la entidad financiera Deutsche Bank por importe de 3.900 miles de euros. Las condiciones del nuevo préstamo son un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 2,16%, amortización de capital constante de un 4% del capital inicial y un plazo de amortización de 25 años.

b. Permutas financieras

Con fecha 30 de septiembre de 2016, el Grupo MonteBAlito tiene contratados diversos Swaps para paliar los efectos de la variación de tipos de interés. Dichas permutas financieras se corresponden con:

Entidad	Tipo de derivado	Tipo de interés fijo	Nocional (miles de euros)	2016	2017	2018	Resto (miles de euros)	Valor
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,95%	2.109		(83)			(83)
HYPOVEREINSBANK	IRS	4,22%	780		(21)			(21)
HYPOVEREINSBANK	IRS	4,60%	855		(20)			(20)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,40%	1.240		(54)			(54)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,26%	1.389		(58)			(58)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,41%	2.409		(143)			(143)
		Total	8.782	0	(379)	0	0	(379)

En el caso del derivado financiero con un nocional de 2.409 miles de euros, se ha considerado que el mismo es especulativo, con cambios en pérdidas y ganancias, ya que dicho instrumento financiero ya no cumple con los criterios de efectividad de la cobertura.

A fecha de este documento y, tal y como se ha comentado en el apartado anterior, los IRS con un nocional de 1.240 miles de euros y 1.389 miles de euros respectivamente, han sido cancelados. El importe de la cancelación ha sido de 112 miles de euros.

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

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

(miles de euros)	3º trimestre 2016	2015
Otros pasivos financieros a l/p		
Fianzas recibidas a l/p	3	3
Subtotal	3	3
Otros pasivos financieros a c/p		
Aplazamientos Organismos Públicos		170
Préstamos empresas no financieras	1.532	2.514
Accionistas por devolución de prima de emisión		2.017
Fianzas recibidas	108	133
Subtotal	1.640	4.834
Total	1.643	4.837

Con fecha 19 de septiembre del año 2016 se ha pagado la totalidad de la deuda pendiente que existía por devolución de prima de emisión, lo que suponía 14 céntimos por acción desde el cierre del año 2015. De estos 14 céntimos por acción, se han pagado en efectivo 3 céntimos por acción en el primer trimestre del año y, los 11 céntimos restantes, se han sufragado mediante la entrega en efectivo y, el resto, mediante la entrega de 724.621 acciones valoradas a 1,43 euros por acción.

Por lo que respecta al contrato de préstamo formalizado con la sociedad Inversora Mobiliaria Española, S.L., por importe de 4 millones de euros y con plazo de amortización noviembre de 2016, desde principios de año hasta septiembre de 2016 se han cancelado, entre capital e intereses, la cantidad de 1.075 miles de euros quedando pendiente de pago 1.545 miles de euros en noviembre de 2016.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	3º trimestre 2016	2015
Proveedores	203	263
Proveedores emp grupo	4	0
Acreedores varios	588	593
Remuneraciones pendientes de pago	12	1
Pasivos por impuesto corriente	91	424
Otras deudas con las administraciones públicas	353	371
Anticipos de clientes	1.324	937
Total	2.575	2.589

- En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (622 miles de euros), de la parte patrimonial (28 miles de euros) y por otros gastos de administración (145 miles de euros).
- El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la nota 6.c.
- En España, la partida de Anticipos de Clientes recoge aquellas deudas pendientes y reclamadas judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de las promociones de Canarias por importe de 167 miles de euros.

Por lo que respecta a las sociedades extranjeras, la sociedad Veiramar, en la promoción denominada Veiramar III existen 354 miles de euros de anticipos de clientes. En la promoción Astra, en Chile, existen 44 miles de euros de anticipos, en la promoción Club Meridional, en Brasil, existen 222 miles de euros de anticipos de clientes y, en la promoción de Marruecos 549 miles de euros. Por lo que respecta a los anticipos sobre alquileres el importe asciende a 31 miles de euros.

13. Contingencias

Demanda Comunidad de Propietarios Residencial Elite

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

14. Avales y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 30 de septiembre de 2016, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

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

15. Variaciones en el perímetro de consolidación

15.1.1. Entradas en el perímetro de consolidación

Hasta el tercer trimestre del año 2016 no se ha producido entradas en el perímetro de consolidación.

15.1.2. Salidas del perímetro de consolidación

Hasta el tercer trimestre del año 2016 no se ha producido salidas en el perímetro de consolidación.

16. Acciones propias

La totalidad de las acciones de la sociedad Dominante se presentan minorando el patrimonio neto. A 30 de septiembre de 2016 la sociedad no mantiene acciones propias en su balance, principalmente, tras la dación en pago de la devolución de la prima de emisión pendiente. En la misma se cedieron 724.621 acciones a un precio de 1,43 euros acción.

17. Información Bursátil

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

Cotización a cierre del ejercicio 2015	1,2900
Cotización a 30 de septiembre de 2016	1,2250
Variación Cotización	(5,04%)
Cotización Máxima del periodo	1,4950
Cotización mínima del periodo	1,1200
Efectivo medio diario negociado (euros)	16.403
Volumen medio diario contratación (acciones)	12.985

18. Hechos posteriores al cierre

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