



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

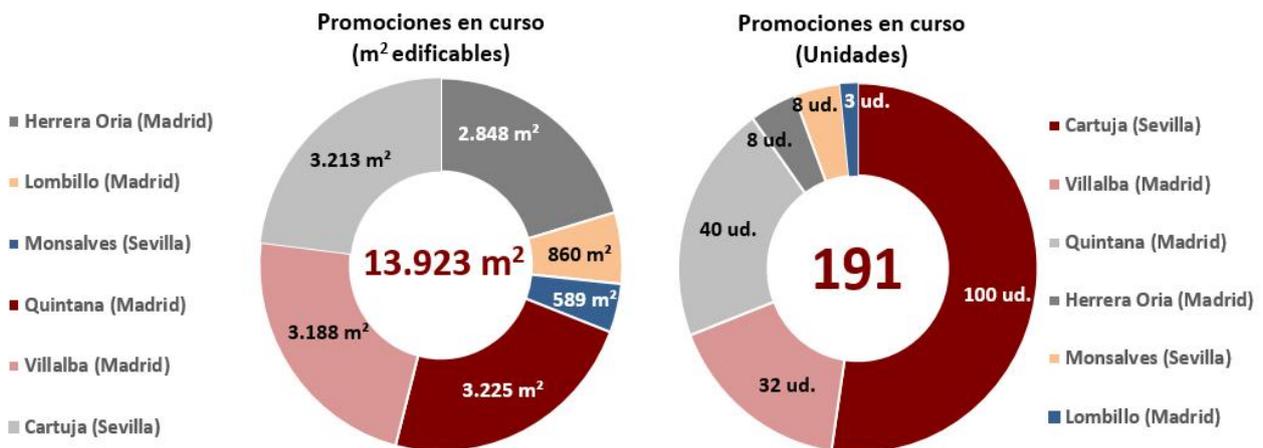
Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Nuevas Inversiones

El año 2018 ha supuesto un punto de inflexión en la estrategia del Grupo, pasando de unos años en los que se destinaban los principales recursos al saneamiento financiero, a concentrar los esfuerzos en la inversión y el crecimiento. Cabe destacar, que entre los años 2017 y 2018 se han invertido, tanto en promoción como en patrimonio en renta, un importe aproximado a los 22 millones de euros.

En el caso particular de la promoción, hay que destacar que en el año 2018 se ha aumentado el volumen de inversión en un 51% con respecto al año anterior. Desde el año 2017, el Grupo ha adquirido cuatro suelos ubicados en Madrid y dos en Sevilla, con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de unas 100 viviendas aproximadamente y un hotel de 100 habitaciones. Estas promociones empezarán a ver sus frutos en los próximos dos años.



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. Se mantiene, asimismo, en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales.



Dichas inversiones van a poder permitir al Grupo llevar una velocidad de crucero en la generación de ingresos recurrentes para los próximos años.

Además de los terrenos adquiridos en el año 2017 en Madrid, en la calle Maria Lombillo y Cardenal Herrera Oria, el Grupo adquirió recientemente dos suelos residenciales, uno a través de una filial participada a 50%, para la promoción de 40 viviendas en la calle

Estrecho de Gibraltar, en el barrio de Quintana (Madrid), y otro en Collado Villalba (Madrid) para

la construcción de 32 viviendas. La superficie edificable de ambos suelos asciende a 6.413 metros cuadrados.

Adicionalmente, se ha adquirido un suelo terciario en Sevilla, en la Isla de la Cartuja.



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

De las tres promociones que el Grupo va a llevar a cabo actualmente, en Madrid capital, se han puesto en marcha dos, la correspondiente a María Lombillo (Arturo Soria) y de Cardenal Herrera Oria. En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y

trasteros anejos y una superficie construida 860 m². En el caso de Cardenal Herrera Oria, dicha promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

En relación a la tercera promoción que se va a desarrollar en Madrid, en la calle Quintana, la misma constará de 40 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 3.225 m². Actualmente, se ha solicitado licencia de sustitución, demolición y Obra Nueva.

También, dentro de la provincia de Madrid, concretamente en Collado Villalba, se va a promover un edificio de 32 viviendas, con sus garajes y trasteros anejos. La promoción tendrá una superficie construida de 3.188 m². Actualmente, se ha entregado el anteproyecto, se ha realizado la medición topográfica y encargado el estudio geotécnico.

Con respecto a las promociones ubicadas en la ciudad de Sevilla, el Grupo cuenta con dos suelos, uno para la promoción de 8 apartamentos turísticos y otro para un desarrollo terciario. En el caso de los apartamentos turísticos, la superficie construida ascenderá a 590 m² y el grado de avance de las obras es de un 21%. Se espera la terminación de las obras a finales del año 2019. En el caso del suelo terciario, se ha pedido un tanteo para la construcción de un hotel de 100 habitaciones con una superficie construida de 3.213 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

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, tanto financiación bancaria como a través de socios financieros.

2. Cifra de Negocios

Cifra de negocios (miles de euros)



En el ejercicio 2018 el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 7,05 millones de euros.

Por áreas, el Grupo ha ingresado, por ventas de unidades terminadas, 4,1 millones de euros, un 37% superior al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en el extranjero, principalmente en Chile y Brasil con un 45% y un 31% de los ingresos totales respectivamente. Por tipología, la mayor parte de los ingresos proceden de la venta de viviendas. Adicionalmente a estos

ingresos, hay que destacar la venta de un terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros que ha generado una plusvalía de 250 miles de euros.

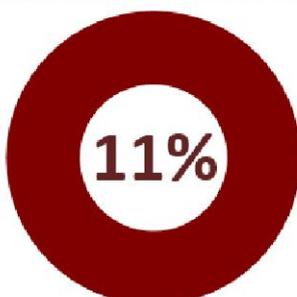
Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han aumentado un 24%. Este incremento se produce por la adquisición del Edificio Iberia que ha reportado unos ingresos de 971 miles de euros en el año 2018.

Los ingresos correspondientes a otras actividades, se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera que se realiza en Santo Domingo y por la actividad constructora. Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 445 miles de euros, lo que supone una disminución de un 10% respecto al año 2017, como consecuencia de las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.

En el caso de la construcción, en el 2018 el Grupo ha creado una sociedad constructora que incluirá los proyectos sobre las promociones que el propio Grupo lleve a cabo. Si bien en el año 2018 esta actividad no ha reportado ingresos significativos, se espera que en el año 2019 la facturación de esta rama de actividad ascienda a los 2 millones de euros, sin incluir la facturación de los proyectos propios del Grupo.

3. Financiación

LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera Neta / GAV inmobiliario

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 12,3 millones representando un loan to value del 11% (sobre activos inmobiliarios). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus pasivos.

En relación a la gestión financiera, tal y como se puede apreciar en el gráfico inferior, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo que le ha permitido acceder a nuevas fuentes de liquidez.

En este sentido, desde el año 2014, el Grupo ha reducido la deuda bancaria hasta los 8 millones de euros y su deuda total en 25 millones de euros que supone una reducción de un 64% y un 62% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, el Grupo recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios.

En el segundo semestre del año 2018, el Grupo Montebalito formalizó un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del Edificio Iberia. Con dicho préstamo, se canceló la deuda que anteriormente recaía sobre el edificio y en la que se subrogó el Grupo en el momento de la compraventa. Dicha deuda ascendía a 4,7 millones de euros y tenía un vencimiento a corto plazo. El nuevo préstamo, por importe de 6 millones de euros, tiene un vencimiento a 15 años y un tipo de interés fijo del 2,75%.



La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos dos años, la deuda financiera neta ha aumentado en 10 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.

Hay que destacar la Ampliación de Capital por compensación de créditos pendientes con el vendedor del Edificio Iberia acordada en la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018. Esta operación ha resultado especialmente beneficiosa para Montebalito ya que se ha cancelado una deuda existente, no se ha dispuesto de tesorería y se da entrada a un nuevo socio del sector inmobiliario que fortalece su accionariado y que suma profesionalidad y experiencia. Dicha operación forma parte de una de las líneas estratégicas del Grupo que prevé el crecimiento del Grupo a través de aportaciones de capital y activos inmobiliarios.

4. Evolución de la acción



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.

II. INFORMACION FINANCIERA

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

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

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

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 2º SEMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	Cifra de negocios	2.504	11.266	3.945	3.010	600	496	7.049
Coste de ventas	(855)	(10.009)	(3.815)	(2.717)	(122)	0	(4.792)	(12.726)
MARGEN BRUTO	1.649	1.257	130	293	478	496	2.257	2.046
Otros ingresos	11	7	0	6	0	0	11	13
Gastos de personal	(54)	(56)	(226)	(205)	(850)	(853)	(1.131)	(1.114)
Resto de gastos de explotación	(820)	(762)	(792)	(1.213)	(1.023)	(1.121)	(2.636)	(3.096)
Valoración Inmuebles de inversión	733	3.137	0	0	0	0	733	3.137
Otros resultados	7	28	(143)	731	49	21	(87)	780
EBITDA	1.525	3.611	(1.031)	(388)	(1.346)	(1.457)	(853)	1.766
Deterioros, amortización y provisiones	(15)	(59)	388	2.205	(58)	(59)	315	2.087
EBIT	1.510	3.552	(643)	1.817	(1.404)	(1.516)	(538)	3.853
Ingresos financieros	7	62	97	41	58	91	162	194
Gastos financieros	(249)	(316)	(167)	(201)	(497)	(352)	(913)	(869)
Diferencias de cambio	(421)	(1.300)	(723)	(1.293)	(11)	(156)	(1.155)	(2.749)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	0	182	(0)	0	(212)	292	(213)	474
RESULTADO FINANCIERO	(664)	(1.372)	(793)	(1.453)	(662)	(125)	(2.119)	(2.950)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	846	2.180	(1.436)	364	(2.066)	(1.641)	(2.657)	903
Impuesto sobre Beneficios	424	(659)	(123)	(230)	326	934	627	45
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.270	1.521	(1.560)	134	(1.740)	(707)	(2.030)	948

Grupo MonteBAlito: SEGUNDO SEMESTRE 2018

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	14.745	5.715		9.030		9.030	0	9.030
Villas Tauro, Mogán.	MonteBAlito	3.084			3.084		3.084	(121)	2.963
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	359			359	95	454	(43)	411
Veiramar	Veiramar	9.986	1.018		8.968	675	9.643	(203)	9.441
Apartamentos Marina Residence	Veiramar	391			391		391		391
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	2.477			2.477		2.477	0	2.477
Bruderstasse	MonteBAlito German Fund	1.402	549		853		853	0	853
Depósitos y otras inversiones		210			210		210	0	210
Tesorería		782			782		782	0	782
Resto circulante		125		127	(2)		(2)	0	(2)
Provisiones				1	(1)		(1)	0	(1)
Impuestos diferidos		144		2	142		142	0	142
Subtotal Negocio Patromonial		33.704	7.282	129	26.293	770	27.063	(367)	26.696
Veiramar III	Veiramar	12.650			12.650	2.044	14.694	(552)	14.142
Solar Porchela	Veiramar	2.020			2.020	746	2.766	(201)	2.565
Club Meridional	Metamb. Brasil	5.359			5.359	1.126	6.485	(68)	6.417
Terreno Club Meridional 2	Metamb. Brasil	158			158	728	886	(44)	842
Edificio Ares	Invercasa	412			412	(4)	408	0	408
Edificio España	Invercasa	167			167	65	232	(4)	228
Otros		135			135	0	135	0	135
Astra	Imob. Astra	1.529			1.529	898	2.427	(225)	2.203
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	3.971			3.971	0	3.971	0	3.971
Chiberta 1 y 2	SARL Merid. Pyrenees	2.149			2.149	15	2.164	(4)	2.160
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.215			2.215	0	2.215	(0)	2.215
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	3.936	0		3.936	376	4.312	(125)	4.187
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	623			623	0	623	0	623
Residencial Élite	Merid. Canarias	1.601		2.416	(815)	0	(815)	0	(815)
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	3.756			3.756	2.089	5.845	(522)	5.323
Parcelas Balito Hoteleras MTB	MonteBAlito	2.591			2.591	0	2.591	0	2.591
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.683			6.683	107	6.790	(27)	6.763
Suelo residencial: Maria Lombillo	Monteillunum	943			943	291	1.234	(73)	1.161
Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria	Resid. Antioquia	2.617			2.617	804	3.421	(201)	3.220
Suelo residencial: Quintana	Resid. Quintana	1.088			1.088	186	1.274	(47)	1.228
Suelo residencial Turístico: Monsalves	Resid. Hontanares	2.226			2.226	204	2.430	(51)	2.379
Suelo Residencial Villalba	Residencial Palermo	1.088			1.088	186	1.274	(47)	1.228
Suelo terciario Cartuja	Residencial Apolo	1.300			1.300	327	1.627	(82)	1.545
Suelo Industrial: El Molar	MonteBAlito	2.016			2.016	0	2.016	0	2.016
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	4.871			4.871	0	4.871	(0)	4.871
Resto de activos y suelos		1.947			1.947	900	2.847	(470)	2.377
Resto de circulante		1.254		2.932	(1.677)		(1.677)	0	(1.677)
Provisiones				278	(278)		(278)	0	(278)
Impuestos diferidos		579		586	(7)		(7)	0	(7)
Tesorería		3.485			3.485		3.485	0	3.485
Subtotal Negocio Promoción		75.032	0	6.213	68.819	12.032	80.852	(2.976)	77.875
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	2.461	752		1.709	1.797	3.506	(485)	3.021
Otro inmovilizado		144			144		144	0	144
Impuestos diferidos		2.484		2.190	294	2.308	2.602	0	2.602
Resto de circulante		1.709		331	1.378		1.378	0	1.378
Tesorería		2.203			2.203		2.203	0	2.203
Deuda corporativa				8.010	(8.010)		(8.010)	0	(8.010)
Otros activos y pasivos financieros		1.097	0	360	737		737	0	737
Provisiones corto plazo					0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		10.098	752	10.891	(1.545)	4.105	2.560	(485)	2.075
TOTAL BALANCE		118.834	8.034	17.233	93.568	16.907	110.474	(3.828)	106.646

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018
Deuda financiera neta	6.500	52,64%	(1.069)	-8,66%	6.917	56,02%	12.347
GAV	34.474	25,40%	87.064	64,14%	14.203	10,46%	135.741
NAV	27.063	24,50%	80.852	73,19%	2.560	2,32%	110.474
NNAV	26.696	25,03%	77.875	73,02%	2.075	1,95%	106.646
NAV/acción	0,85	24,50%	2,53	73,19%	0,08	2,32%	3,46
NNAV/acción	0,84	25,03%	2,44	73,02%	0,06	1,95%	3,34

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)			
Resultados	2018	2017	Variación
INGRESOS BRUTOS	7.049	14.772	(52,28%)
Ventas Promoción	3.945	3.010	31,06%
Rentas Patrimonio	1.566	1.266	23,70%
Ventas Patrimonio	938	10.000	(90,62%)
Resto	600	496	20,99%
EBITDA	(853)	1.766	(148,29%)
EBIT	(538)	3.853	(113,96%)
BAI	(2.657)	903	(394,19%)
BDI	(2.030)	948	(314,01%)
Estructura Financiera	2018	2017	Variación
FONDOS PROPIOS	93.568	96.284	(2,82%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6)	18.818	21.437	(12,22%)
A.1 Préstamos Hipotecarios Subrogables de promoción		2.353	(100,00%)
A.2 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	7.282	6.231	16,87%
A.3 Préstamos sobre inmovilizados	752	194	287,63%
A.4 Otros préstamos bancarios	0	293	(100,00%)
A.6 Otras deudas no bancarias	10.784	12.366	(12,79%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	(6.471)	(10.409)	(37,83%)
B.1 Tesorería	(6.471)	(7.380)	(12,32%)
B.2 Inversiones renta variable	0	(3.029)	(100,00%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	12.347	11.028	(50,05%)

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres han aumentado un 24% con respecto al año anterior. Dicho aumento está provocado por la incorporación de las rentas de alquiler del edificio Iberia ya que en el año 2017, dichos ingresos no se integran desde inicio de año. Sin embargo, aunque con menor incidencia, los ingresos procedentes de rentas obtenidas en Alemania han bajado de manera sustancial. En este caso, la venta del edificio Schonhauser ha provocado una reducción de los ingresos por alquiler en Alemania de un 76%. En el caso de los ingresos obtenidos en República Dominicana, estos han disminuido en un 36%. En el caso de Brasil, los ingresos por alquiler se han incrementado en un 65%.

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

Ingresos por alquiler	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	1.127	612	84,15%
Alemania	64	273	(76,56%)
República Dominicana	160	251	(36,25%)
Brasil	215	130	65,38%
TOTAL	1.566	1.266	23,70%

Por lo que respecta a las ventas de activos clasificados como inmuebles de inversión, el importe de ventas del año 2018 ha ascendido a 0,9 millones de euros. En el año 2018 se ha vendido tres apartamentos del Club Meridional en Brasil, por importe de 516 miles de euros, y un apartamento de la Torre Veiramar II por importe de 382 miles de euros. En el año anterior, se produjo la venta del edificio Schonhauser en Alemania por 10 millones de euros.

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

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.745	5.715	971
Villas de Tauro	España	671	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.402	549	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	10.377	1.018	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	2.477		200
TOTAL		13.494	32.085	7.282	1.621

Las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018 han sido actualizadas por el experto independiente Valtecsa. En el año 2018, se han registrado ingresos por valoración de inmuebles de inversión por importe de 733 miles de euros frente a la variación positiva de 3.137 miles de euros del año anterior.

En el área patrimonial, se han producido 421 miles de euros de diferencias negativas de cambio. En el año anterior las diferencias negativas fueron de 1.300 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

En el año 2018 se han producido las siguientes ventas, en miles de euros:

PAIS	2018			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe
Unidades terminadas				
Francia	Hendaya	Apartamento	2	575
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	2	941
Brasil	Club Meridional	Apartamentos	2	335
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	1	39
España	Siete Palmas	Trasteros	4	30
Chile	Astra	Viviendas	3	1.275
Terrenos				
Hellín	Hellín	Terrenos	1	750
Total			14	3.945

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 31% respecto del año anterior que ascendió a 3.010 miles de €. También lo ha hecho el número de unidades vendidas que ha pasado de 3 viviendas, en el año 2017, a 14 unidades en el año 2018. Este aumento en las unidades de ventas viene provocado por un relanzamiento de las ventas en Brasil y Chile.

Ingresos brutos por ventas	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	780	6	12.900,00%
Francia	575	2.120	(72,88%)
Brasil	1.315	871	50,98%
Chile	1.275	13	9.707,69%
TOTAL	3.945	3.010	31,06%

Hay que destacar, también, que en el año 2018 se ha vendido el terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros obteniendo un beneficio bruto de 250 miles de euros aproximadamente. Este hecho no hace sino demostrar que el Grupo está llevando a cabo desinversiones en activos no estratégicos que permitan la aplicación de los recursos a la realización de nuevas inversiones y proyectos más rentables.

El Grupo Montebalito ha empezado con la promoción de Sevilla, destinada a la construcción de 8 apartamentos turísticos, y la promoción de María Lombillo en Madrid para la construcción de 3 viviendas. Además, a mediados del mes de febrero de 2019 está previsto arrancar la promoción de

Cardenal Herrera Oria para la construcción de 8 viviendas. La inversión necesaria, para la terminación de las obras de estas tres promociones, se estima en unos 5 millones de euros.

Por lo que respecta a las adquisiciones de nuevos suelos, en el año 2018, el Grupo ha adquirido tres suelos, uno en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 32 viviendas, otro en Madrid, al 50% con otra sociedad, para la promoción de 40 viviendas y un suelo terciario en la Isla de la Cartuja en Sevilla. La inversión que ha realizado el Grupo para la compra de dichos terrenos ha sido de 4,6 millones de euros. Se estima que dichas obras se inicien en el año 2020.

La inversión total que tiene que realizar el Grupo para todos los proyectos en curso es de 32 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el año 2018, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 723 miles de euros provocado por una caída de real brasileño frente al euro y una revalorización del dólar frente al euro. El año anterior las diferencias negativas de cambio fueron de 1,3 millones de euros.

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 por una actividad de nueva creación, la constructora.

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera ha sido de 445 miles de euros, lo que supone una disminución de un 10% respecto al año 2017 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.

Respecto al área de construcción, los ingresos obtenidos en este ejercicio han sido de 155 miles de euros. Dichos ingresos son consecuencia de la creación, en el último trimestre del año 2018, de la constructora Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.. Se espera que en el año 2019 la facturación de esta rama de actividad ascienda a 2 millones de euros, sin incluir la facturación de los proyectos propios del Grupo.

Actualmente, la constructora está ejecutando 16 proyectos con un presupuesto total valorado en 5,7 millones de euros, incluidas las obras realizadas a promociones del Grupo Monteбалито.



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Notas Explicativas

1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 2017.

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	2018	2017	Var. (%)
Cifra de negocios	7.049	14.772	(52,28%)
Coste de ventas	(4.792)	(12.726)	(62,34%)
MARGEN BRUTO	2.257	2.046	10,31%
Otros ingresos	11	13	(17,63%)
Gastos de personal	(1.131)	(1.114)	1,51%
Resto de gastos de explotación	(2.636)	(3.096)	(14,86%)
Valoración Inmuebles de inversión	733	3.137	(76,63%)
Otros resultados	(87)	780	(111,21%)
EBITDA	(853)	1.766	(148,29%)
Deterioros, amortización y provisiones	315	2.087	(84,89%)
EBIT	(538)	3.853	(113,96%)
Ingresos financieros	162	194	(16,24%)
Gastos financieros	(913)	(869)	5,11%
Diferencias de cambio	(1.155)	(2.749)	(57,97%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(213)	474	(144,85%)
RESULTADO FINANCIERO	(2.119)	(2.950)	(28,17%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.657)	903	(394,22%)
Impuesto sobre Beneficios	627	45	1.293,60%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(2.030)	948	(314,10%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

El importe de ventas del ejercicio ha sido de 7 millones de euros, un 52% inferior al del ejercicio anterior. El motivo de dicho descenso se ha producido porque en el año 2018 no se han producido ventas de activos singulares como ocurrió en el año 2017. Si descontamos los efectos de dichas ventas la cifra de negocios del Grupo aumentó en un 32% provocado principalmente por un incremento en las ventas de las promociones ubicadas en Brasil y Chile.

A continuación se detalla el importe de la cifra de ventas por países y tipología:

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	2.068	618	234,61%
Alemania	63	10.273	-99,39%
Francia	574	2.120	-72,93%
Chile	1.276	13	9.711,93%
Brasil	2.081	1.002	107,70%
República Dominicana	988	746	32,46%
TOTAL	7.049	14.772	-52,28%

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
Ventas	4.883	13.010	-62,47%
Viviendas terminadas	3.195	3.010	6,15%
Inmuebles de inversión	938	10.000	-90,62%
Suelos	750		
Alquileres	1.566	1.266	23,73%
Actividad hotelera	445	496	-10,28%
Construcción	155		
TOTAL	7.049	14.772	-52,28%

Las ventas realizadas en el año 2018 se corresponden con:

PAIS	2018			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe
Unidades terminadas				
Francia	Hendaya	Apartamento	2	575
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	2	941
Brasil	Club Meridional	Apartamentos	5	891
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	1	39
República Dominicana	Veiramar II	Viviendas	1	382
España	Siete Palmas	Trasteros	4	30
Chile	Astra	Viviendas	3	1.275
Terrenos				
España	Hellín	Terrenos	1	750
Total			18	4.883

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

PAIS	jul-05			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Unidades terminadas				
Francia	Duchatel	Apartamento	1	1.220
Francia	Arbonne	Vivienda	1	900
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	1	871
España	Siete Palmas	Garaje	1	6
Chile	Astra	Garaje	2	13
Edificios				
Alemania	Schönhauser		1	10.000
Total			6	13.010

2.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos se han mantenido prácticamente estables con respecto al año anterior.

3- Otros gastos de explotación

Por lo que se refiere al resto de gastos de explotación, estos se han disminuido en un 15%. A continuación se detalla el comparativo de costes de explotación según rama de actividad y por países.

Resto Costes de Explotación (miles de euros)	2018	2017	%
Actividad Inmobiliaria	820	762	7,66%
España	213	144	47,96%
Alemania	81	137	-40,78%
Santo Domingo	341	347	-1,69%
Brasil	185	134	38,11%
Actividad Promoción	905	1.128	-19,74%
España	233	54	331,48%
Francia	238	222	7,21%
Chile	163	463	-64,89%
Brasil	253	364	-30,47%
Rumania	14	24	-41,67%
Marruecos	5	1	367,91%
Otras Actividades	910	1.206	-24,57%
España	593	937	-36,71%
Santo Domingo	317	269	17,73%
Panamá	4	0	
TOTAL	2.635	3.096	-14,88%

4.- Valoración de Inmuebles de Inversión

Las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018 han sido actualizadas en función de las tasaciones realizadas por el experto independiente Valtecsa. El detalle de dicha valoración, actualizado a los tipos de cambio vigentes a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

EDIFICIOS	Pais	m²	VALORACION (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.745
Villas de Tauro	España	671	3.084
Brüderstrasse	Alemania	618	1.402
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	10.377
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	2.477
TOTAL		13.494	32.085

Edificios	Valoración (miles de euros)					2018
	2017	Altas	Bajas	Ajuste valor	Tipo de cambio	
Edificio Iberia	14.150			595		14.745
Villas de Tauro	2.950			134		3.084
Brüderstrasse	1.310	22		70		1.402
Apartamentos Veiramar	11.016		(339)	(138)	(162)	10.377
Apart. Club Meridional	3.259		(516)	72	(338)	2.477
TOTAL	32.685	22	(855)	733	(500)	32.085

Hay que destacar una reducción del 77% de los ingresos por valoración de los inmuebles de inversión con respecto al año anterior. Dicha disminución se produce porque, en el año 2017, el edificio Iberia se valoró en 2,2 millones por encima de su coste de adquisición mientras que, en el ejercicio 2018, el incremento de valor de dicho activo ha sido de 595 miles de euros. Además, en el año 2018, se registra un deterioro del valor de los apartamentos de Veiramar de 138 miles de euros frente a la revalorización de 483 miles de euros contabilizada en el año 2017.

5.- Provisiones.

En el año 2018 se ha llegado a un acuerdo para el pago de las indemnizaciones y atrasos pendientes de pago a los empleados de las constructoras de la promoción Club Meridional (Brasil) y que se condenó a la filial de Montebalito como responsable solidaria. En Dicho acuerdo se ha rebajado la deuda de 400 miles de euros a 278 miles de euros registrando, por tanto, un ingreso por la diferencia.

6.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

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

7.- Otros resultados

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

8.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que, en el año 2018, los gastos financieros se han mantenido prácticamente en el mismo orden, en términos absolutos. En este ejercicio los gastos financieros han ascendido a 913 miles de euros frente a los 870 miles de euros del año anterior.

Los ingresos financieros han sido de 162 miles de euros frente a los obtenidos en el año 2017 que ascendieron a 194 miles de euros.

9.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

Se ha registrado una depreciación de la cartera de valores, en poder del Grupo, por importe de 62 miles de euros.

10.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas en el año 2018 han sido de 1.155 miles de euros frente a las pérdidas por diferencias de cambio producidas en el año 2017 que fueron de 2,7 millones de euros. Dichas pérdidas se han producido, principalmente, por la depreciación de Real Brasileño frente al euro de un 12% y una apreciación del dólar frente al euro de un 5%

11- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

En el año 2018 se ha registrado pérdidas por ventas de instrumentos financieros por importe de 151 miles de euros.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	38.545	39.683
I. Inmovilizado intangible.	4	4
II. Inmovilizado material.	2.964	3.278
III. Inversiones inmobiliarias.	32.085	32.685
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	285	297
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.207	3.420
B) ACTIVO CORRIENTE	80.289	85.267
II. Existencias.	69.733	68.607
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	3.088	1.895
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	279	4.202
V. Inversiones financieras a corto plazo.	460	2.795
VI. Periodificaciones a corto plazo.	258	388
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	6.471	7.380
TOTAL ACTIVO	118.835	124.950
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO	93.568	96.284
A-1) Fondos propios.	92.572	94.710
I. Capital.	31.920	31.450
II. Prima de emisión.	83.945	82.771
III. Reservas.	7.908	16.444
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(790)	0
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(28.382)	(36.902)
VII. Resultado del ejercicio.	(2.030)	948
A-2) Ajustes por cambios de valor.	996	1.573
III. Otros.	996	1.573
B) PASIVO NO CORRIENTE	12.798	12.690
I. Provisiones a largo plazo.	1	46
II. Deudas a largo plazo.	10.019	8.640
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.778	4.004
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	12.469	15.976
II. Provisiones a corto plazo.	278	395
III. Deudas a corto plazo.	8.799	12.798
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.390	2.774
VI. Periodificaciones a corto plazo.	2	10
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	118.835	124.950

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

A 31 de diciembre de 2018, el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Inmovilizado Inmaterial (m€)	Coste	Amortización	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Patentes y Marcas	1		1	1	0
Aplicaciones Informáticas	12	(9)	3	3	0
Total	13	(9)	4	1	0

Inmov. Material (m€)	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa	2.710	(249)		2.461	4.258	1.797
Oficinas General Vives	424	(57)	(8)	359	454	95
Otro inmovilizado material	1.300	(1.156)		144	144	0
Total	4.434	(1.462)	(8)	2.964	4.856	1.892

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2018, 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)
Edificio Iberia	España	3.932	14.745	5.715	971
Villas de Tauro	España	671	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.402	549	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	10.377	1.018	348
Apart. Club Meridional	Brasil	1.523	2.477		200
TOTAL		13.494	32.085	7.282	1.621

Las valoraciones han sido realizadas a 31 de diciembre de 2018 según los criterios de valoración del experto independiente Valtecsa.

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	2018	2017
Fianzas y depósitos dados	285	297
Total inversiones a l/p	285	297

4. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales, deducciones pendientes de aplicar, así como créditos por pérdidas a compensar. Por lo que respecta a los créditos fiscales por pérdidas pendientes de compensar, el Grupo tiene activados créditos fiscales por valor de 1.487 miles de euros que el Grupo estima que es posible su recuperabilidad en los plazos legales aplicables según el Plan de Negocio del Grupo y el amplio margen temporal para su recuperación.

5. Existencias

Este apartado recoge las inversiones en activos dedicados a la promoción inmobiliaria que se compone de suelos y promociones de viviendas situadas en Canarias, Rumania, Chile, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. El detalle de esta partida, junto con su valoración, es la siguiente:

(miles de euros)	2018		
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	35.885	41.087	6.502
RUMANIA	4.871	4.871	0
Servan Boda (Bucarest)	4.871	4.871	0
ESPAÑA	24.865	28.593	5.028
Parcelas Balito residenciales MC	809	809	0
Parcelas Balito comerciales MC	483	1.238	755
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.756	5.845	2.089
Parcelas Balito Hoteleras MTB	2.591	2.591	0
Suerte de la cruz (Mogán)	212	212	0
San Agustin (Maspalomas)	6.683	6.790	107
Majorera (Fuerteventura)	1.084	1.967	883
El Molar (Madrid)	2.016	2.016	0
Cardenal Herrera Oria	2.617	3.421	804
Villalba	1.088	1.274	186
Quintana	2.226	2.430	204
Cartuja	1.300	1.627	327
BRASIL	158	886	728
Terreno Club Meridional 2	158	886	728
REPUBLICA DOMINICANA	2.020	2.766	746
Porchella	2.020	2.766	746
MARRUECOS	3.971	3.971	0
Terreno Tánger	3.971	3.971	0
2.- INMUEBLES TERMINADOS	15.446	17.466	2.020
ESPAÑA	2.622	2.828	206
Siete Palmas (Las Palmas)	166	166	0
Elite (San Fernando)	1.601	1.601	0
Vivienda Caideros (Mogán)	165	182	17
Locales Caideros (Mogán)	12	12	0
Secretario Artiles (Las Palmas)	308	308	0
Eurocan	370	559	189
CHILE	1.529	2.427	898
Astra	1.529	2.427	898
FRANCIA	8.923	9.314	391
Chiberta 1 y 2	2.149	2.164	15
Chiberta 3	2.215	2.215	0
Hendaya	623	623	0
Port Vieux	3.936	4.312	376

BRASIL	2.372	2.897	525
Club Meridional	2.205	2.665	460
Edificio España	167	232	65
3.- INMUEBLES EN CURSO	18.267	18.922	2.706
ESPAÑA	2.051	2.790	739
Promoción Monsalves	1.108	1.556	448
María Lombillo (Madrid)	943	1.234	291
REPÚBLICA DOMINICANA	12.650	14.694	2.044
Veiramar III	12.650	14.694	2.044
BRASIL	3.566	4.228	662
Club Meridional	3.154	3.820	666
Edificio Ares	412	408	(4)
4.- ANTICIPOS	135	135	0
Otros	135	135	0
TOTAL	69.733	77.610	11.228

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018.

A continuación se detalla la variación de existencias producida en el año 2018:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2017	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Anticipos	2018
Otros negocios	3	109	(121)	55	89	135
Anticipos y otros	3	109	(121)	55	89	135
Area Promoción	74.344	5.704	(3.816)	(1.296)	123	75.060
Residencial Elite	1.957	7				1.964
Siete Palmas	210		(21)			189
Secretario Artilles	320					320
Vivienda Caideros	95	70				165
Locales Caideros		40				40
Parcelas Balito residenciales MC	1.171					1.171
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
Serban Voda	5.334			15		5.349
Parcelas Residenciales MTB	3.929	71				4.000
Parcelas hoteleras MTB	3.535					3.535
El Molar	4.541	65				4.606
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Veiramar III	12.739			(89)		12.650
Terreno Porchella	2.032			(12)		2.020
Club Meridional	7.414	182	(1.087)	(1.183)	33	5.359
Edificio España	189	10	(27)	(5)		167
Edificio Ares	176	278		(42)		412
Terreno Tamandaré	176			(18)		158
Astra	2.477		(889)	(59)		1.529
Terreno Tanger	4.144			98		4.242
Chiberta 1 y 2	2.149					2.149
Chiberta 3	2.177	84				2.261
Port Vieux	3.955		(1)			3.954
Hendaya	1.320		(615)			705
Promoción María Lombillo	876	67				943
Hellín	1.131	45	(1.176)			0
Terreno Cardenal Herrera Oria	2.536	81				2.617
Promoción Monsalves	928	180				1.108
Terreno Quintana		2.226				2.226
Terreno Cartuja		1.300				1.300
Terreno Villalba		998			90	1.088

Total Coste	74.347	5.813	(3.937)	(1.241)	212	75.195
Serban Voda	(298)	(179)		(1)		(478)
Parcelas Balito residenciales MC	(451)		89			(362)
Parcelas Residenciales MTB	(252)		8			(244)
Parcelas Hoteleras MTB	(959)		15			(944)
Secretario Artiles	(89)		77			(12)
Suerte de la Cruz	(27)		26			(1)
Locales Caideros		(28)				(28)
El Molar	(2.650)		60			(2.590)
Hellín	(639)		639			0
Siete Palmas	(26)		3			(23)
Residencial Elite		(363)				(363)
Hendaya	(97)	(81)	96			(82)
Chiberta 3		(46)				(46)
Port Vieux		(18)				(18)
Terreno Tanger	(252)	(13)		(6)		(271)
Total Deterioros	(5.740)	(728)	1.013	(7)	0	(5.462)
Neto	68.607	5.085	(2.924)	(1.247)	212	69.733

El volumen de inversión del año 2018 ha sido de 5,8 millones de euros que representa un 51% superior al del ejercicio anterior. Dichas cifras vienen justificadas por la adquisición de tres terrenos, uno en Madrid, en la zona de Quintana al 50% con otra sociedad promotora, para la construcción de 40 viviendas, otro terreno en Collado Villalba para la construcción de otras 40 viviendas y un tercer terreno en Sevilla, en la Isla de la Cartuja, para la construcción de un hotel de 92 habitaciones.

En el año 2018 la reversión neta de deterioros ha sido de 284 miles de euros mientras que en el año 2017 la reversión fue de 2,2 millones de euros.

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 €)	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.115	281
Deudores varios	649	836
Anticipos al personal	10	7
Activos por impuesto corriente	94	71
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.219	699
Total	3.088	1.894

6.1. Clientes por ventas y prestación de servicios

(miles de euros)	2018	2017
Por ventas de activos	540	181
Alquileres	550	79
Servicios hoteleros	13	21
Construcción	12	
Total	1.115	281

6.2. Deudores varios

(miles de euros)	2018	2017
Anticipos proveedores	39	226
Garantías recuperadas	610	610
Total	649	836

6.3. Otros créditos con Administraciones Públicas

(miles de euros)	2018				2017			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otros crédito y deudas con AAPP	1.219	0	969	0	699	0	296	0
Retenciones y pagos a cuenta	279				175			
IVA/IGIC	937		28		415		34	
IRPF			173				97	
Seguridad Social			93				78	
IS			674					
Otros	3		2		109		87	
Saldos por impuesto corrientes	94	0	151	0	71	0	1.193	0
IS	94		151		71		1.193	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.207		2.778		3.420		4.004
Total	1.314	3.207	1.120	2.778	770	3.420	1.489	4.004

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

Los saldos con las empresas del grupo o asociadas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

(miles de euros)	2018	2017
Saldos deudores	287	126
Saldos acreedores	-	-

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	2018	2017
Renta Variable	3	718
Créditos a empresas	57	
Fianzas y otros	400	2.077
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		1.875
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		200
Fianzas dadas	400	2
TOTAL	460	2.795

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

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	Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto		
Saldo inicial 31/12/2017	31.450	62.312	0	948	0	1.573	96.284
Ajuste por cambios de criterio contable							0
Ajuste por errores		(974)					(974)
Saldo inicial ajustado 01/01/2018	31.450	61.338	0	948	0	1.573	95.310
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(2.030)		0	(2.030)
II. Operaciones con socios o propietarios	470	1.198	(790)	0	0	0	878
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	470	1.162					1.632
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0
3. Distribución de dividendos/prima de emisión							0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		36	(790)				(754)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios							0
6. Otras operaciones con socios o propietarios							0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	936	0	(948)	0	(578)	(590)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio							0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		948		(948)			0
3. Otras variaciones		(12)				(578)	(590)
Saldo final al 31/12/2018	31.920	63.472	(790)	(2.030)	0	995	93.567

10. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La provisión más importante recogida en dicha partida se corresponde con la posible derivación de responsabilidad en el pago de las indemnizaciones del personal de la constructora Colima, sociedad que actuó como constructora en la promoción de Club Meridional. Dicha responsabilidad asciende a 278 miles de euros.

11. Endeudamiento Financiero

a. Préstamos y créditos bancarios

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

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	(miles de euros)					
				2018			2017		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				7.282	1.371	5.911	6.231	5.685	546
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	549	29	520	575	29	546
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018 (prorrogable)	1.018	1.018		952	952	
SABADELL	Hipotecario	3,50%	15/12/2018				4.704	4.704	
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.715	324	5.391			
Financiación promoción				0	0	0	2.353	2.353	0
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018				2.353	2.353	
Financiación otros				752	752	0	487	487	0
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	Euribor 12 + 1%	21/11/2022				293	293	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2018 (prorrogable)	752	752		194	194	
Total				8.034	2.123	5.911	9.072	8.525	546

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	549	Brüderstrasse
LIBERBANK	Hipotecario	5.715	Edificio Iberia
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.018	Inmuebles Veiramar I y II
LOPE DE HARO	Línea de crédito	752	Antiguo Hotel Europa
TOTAL		8.034	

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tiene acuerdos con entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad de Montebalito frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

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

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

(miles de euros)	2018	2017
Préstamos empresas no financieras	6.645	8.009
Fianzas recibidas	107	85
Otros pasivos financieros a l/p	6.752	8.094
Préstamos empresas no financieras	4.000	4.145
Fianzas recibidas	32	127
Subtotal	4.032	4.272
Total	10.784	12.366

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

A 31 de diciembre de 2018, las garantías que el Grupo tiene prestadas para hacer frente a los pagos de dichos pasivos son las siguientes:

Tipo de garantía	Importe (miles de €)	Garantía
Hipotecaria	2.622	Viviendas Residencial Élite

Respecto a la anterior garantía, con fecha 7 de febrero de 2019, el Grupo ha cancelado la totalidad de dicho crédito en favor de Pirineos Investment 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.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2018	2017
Proveedores	89	163
Proveedores emp grupo	19	18
Acreedores varios	1.721	583
Remuneraciones pendientes de pago	4	16
Pasivos por impuesto corriente	151	1.193
Otras deudas con las administraciones públicas	969	295
Anticipos de clientes	437	506
Total	3.390	2.774

a. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (1.543 miles de euros), principalmente por

el pago aplazado acordado con el vendedor del terreno de la promoción de Quintana, de la parte patrimonial (18 miles de euros), del negocio hotelero (49 miles de euros), del negocio de la construcción (89 miles de euros) y de otros gastos de administración (130 miles de euros).

- b. El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la nota 6.c.
- c. En España, la partida de anticipos de clientes recoge aquellas deudas pendientes y reclamadas judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de las promociones de Canarias por importe de 83 miles de euros.

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

13. Avaluos y garantías comprometidos con terceros

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

14. Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 28 de febrero de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Palermo, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 5 de marzo de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Valdivia, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Con fecha 4 de abril de 2018 se cambió su denominación social a Valdivia, Obras, proyectos y Construcciones, S.L.U.

Con fecha 11 de mayo de 2018 se constituyó la sociedad Residencial Quintana, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. El día 6 de julio de 2018 Montebalito vendió, a la sociedad Corporación Altosa, el 50% de las participaciones como medió para iniciar un proyecto conjunto de promoción inmobiliaria.

Con fecha 16 de noviembre de 2018 se registró la constitución de la sociedad Residencial Apolo, S.L.U. cuya actividad principal es la construcción de toda clase de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). MonteBalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

15. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Acciones 2017		Compras		Ventas		Acciones 2018	
Nº	Importe	Nº	Importe	Nº (1)	Importe	Nº	Importe
		424.289	839.220	24.289	49.015	400.000	790.205

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

16. Información bursátil

Los parámetros bursátiles, a 31 de diciembre de 2018 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre del ejercicio 2017	2,43
Cotización a 31 de diciembre de 2018	1,31
Variación Cotización	(46%)
Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros)	41.815
Cotización máxima del periodo 2018	2,54
Cotización mínima del periodo 2018	1,154
Efectivo medio diario negociado (euros)	43.862
Volumen medio diario contratación (acciones)	23.821

17. Hechos posteriores al cierre

El 7 de febrero de 2019, la sociedad filial Meridional Canarias, S.A., ha cancelado el crédito que tenía en favor de la sociedad Pirineos Investment por importe de 2,6 millones de euros. Dicha cancelación se ha realizado mediante la venta de las 8 unidades de la promoción de Residencial Élite que servían como garantía. El beneficio obtenido en la operación ha sido de 1 millón de euros.