

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



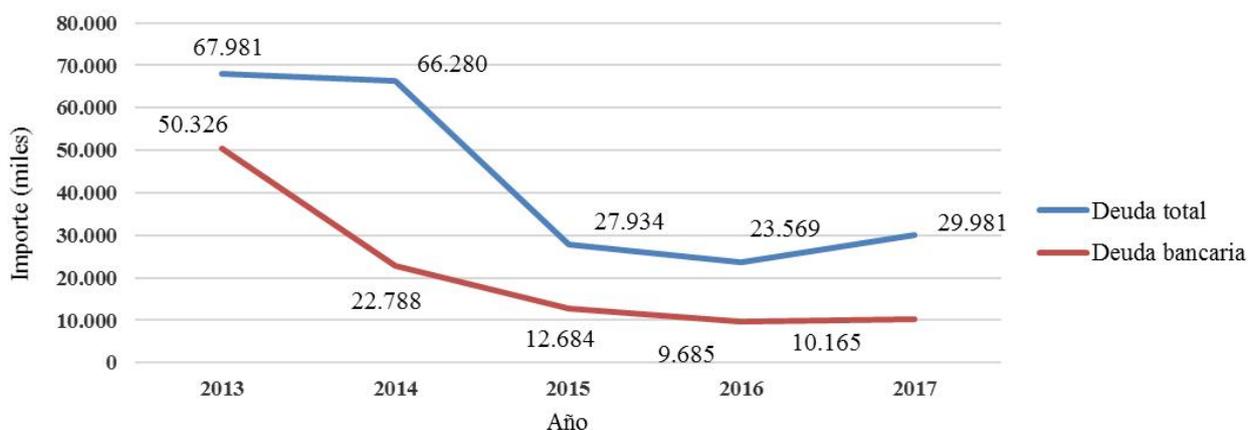
I.- Introducción

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 ido reduciendo su financiación bancaria y total, hasta el año 2016, en un 81% y un 63% respectivamente. En el año 2017 con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, el Grupo ha tenido que recurrir a la financiación como medio de rentabilizar al máximo los recursos propios. Es por ello, que la deuda bancaria y total se ha incrementado con respecto al año 2016. Al cierre del tercer trimestre del año 2017, el Grupo tiene un pasivo total de 30 millones de euros equivalentes al 21% del valor de sus activos totales (GAV) y la deuda bancaria asciende a 10,1 millones de euros. A continuación, se detalla la evolución de la deuda desde el año 2013 hasta el año 2017:

miles de euros	2013	2014	2015	2016	2017
Deuda bancaria	50.326	22.788	12.684	9.685	10.165
Otros pasivos financieros	6.962	9.038	4.836	4.092	11.748
Resto de deuda	10.693	34.454	10.414	9.792	8.068
<i>Deudas empresas del Grupo</i>		21.800	3.512	2.000	18
<i>Impuestos diferidos</i>	4.039	4.438	4.196	4.271	4.196
<i>Otros acreedores</i>	6.654	8.216	2.706	3.521	3.854
Total deuda	67.981	66.280	27.934	23.569	29.981

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito



En el ejercicio 2017 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, principalmente en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda e inversiones de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de tres terrenos urbanos finalistas, en la ciudad de Madrid, en las zonas de Arturo Soria y Cardenal Herrera Oria, con una superficie total de 2.900 metros cuadrados para la construcción de chalets de lujo. La inversión total, una vez construida, ascenderá a 8 millones de euros. Por lo que respecta al volumen de ventas de las promociones, se espera que, a final de año, el importe de ventas sea superior al del año 2016 por las reservas ya formalizadas en el cuarto trimestre del año 2017.

Siguiendo con el proceso inversor, el Grupo ha comprado un edificio colindante a la propiedad hotelera Antiguo Hotel Europa de 2.400 m² de superficie por 1 millón de euros. Con dicha adquisición el Grupo pretende ampliar el número de habitaciones, del conjunto hotelero, de las 52 habitaciones actuales hasta entre 120 y 130 habitaciones y va a permitir generar una mayor rentabilidad. La inversión total será de 2,5 millones de euros.

Además, por lo que respecta a las inversiones en renta, el Grupo ha formalizado la adquisición de dos edificios, un edificio residencial de 618 m² sito en Berlín en la calle Brüderstrasse 24 cuyo precio de compra, incluido los gastos asociados, ha ascendido a 1,4 millones de euros y un edificio de oficinas con una superficie alquilable de 3.931 m² y 138 plazas de garaje sito en Las Palmas de Gran Canaria por importe de 11,9 millones de euros, incluido gastos.

El año 2017 será, por tanto, un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y se tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que puedan redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Por lo que se refiere a las desinversiones, Montebalito German Fund GmbH, sociedad filial de Montebalito, S.A. en Alemania, ha vendido el inmueble sito en la calle Schönhauser Allee 115 de Berlín por importe de 10 millones de euros. Con dicha venta, el Grupo ha reducido deuda por importe de 3,8 millones de euros. Dicho precio coincide con el valor razonable que Montebalito asignó al inmueble en los estados financieros del mes de junio de 2017 por lo que no se producirá beneficio contable en la venta. No obstante, el coste asumido por Montebalito para la adquisición y posterior rehabilitación del edificio ascendió, en junio de 2007, a 6,3 millones de euros. Asimismo, con esta operación, el Grupo verá reducida su deuda bancaria en 3,8 millones de euros hasta situarse en 5,4 millones de euros aproximadamente. La liquidez que se obtendrá en dicha operación, por tanto, será de 6,2 millones de euros aproximadamente.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

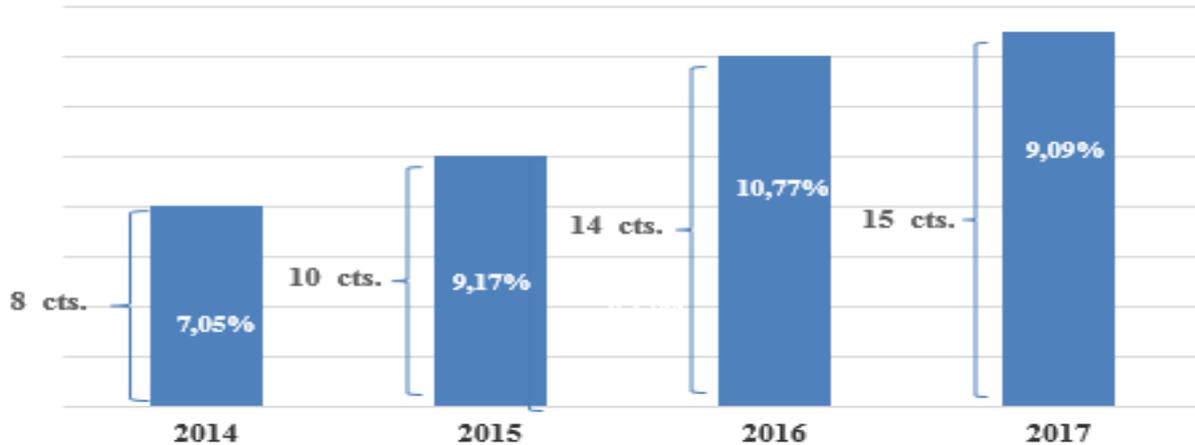
Un dato positivo es la reactivación de las ventas en la zona de Biarriz en la que se han realizado dos ventas por importe de 2,1 millones de euros. Esto, junto con una venta de un chalet de lujo en Brasil por importe de 900 miles de euros, ha provocado que, en los nueve meses del año 2017, se haya producido un incremento de los ingresos brutos, por ventas, con respecto al mismo periodo del año anterior.

Hay que destacar el impacto negativo, ocurrido a lo largo de los nueve meses del año 2017, en relación a las variaciones de tipos de cambio. Las pérdidas netas producidas en estos nueve meses del año 2017 han sido de 1.794 miles de euros y se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 13%, del real brasileño frente al euro de un 8,5%, del peso chileno frente al euro de un 6,75%.

Por lo que respecta a la retribución a los accionistas, el Consejo de Administración de Montebalito, S.A. acordó realizar, el día 16 de octubre de 2017, el pago de los quince céntimos de euro por acción aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el pasado día 15 de junio de 2017. El pago se realizó a los accionistas titulares de acciones al cierre del mercado bursátil del día 21 de septiembre de 2017. Dicho pago se coordinó en el tiempo con el aumento de capital

igualmente adoptado en la citada Junta General, como alternativa de reinversión al accionista que optó por reinvertir los 15 céntimos de euro por acción en acciones de nueva emisión. En este sentido, el resultado de dicha ampliación de capital fue la suscripción de 1.450.101 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal y 1,10 euros de prima de emisión con un desembolso por parte de los accionistas hacia la sociedad de 3.045.212,10 euros. Por tanto, actualmente, el capital de la sociedad asciende a 31.450.101 euros.

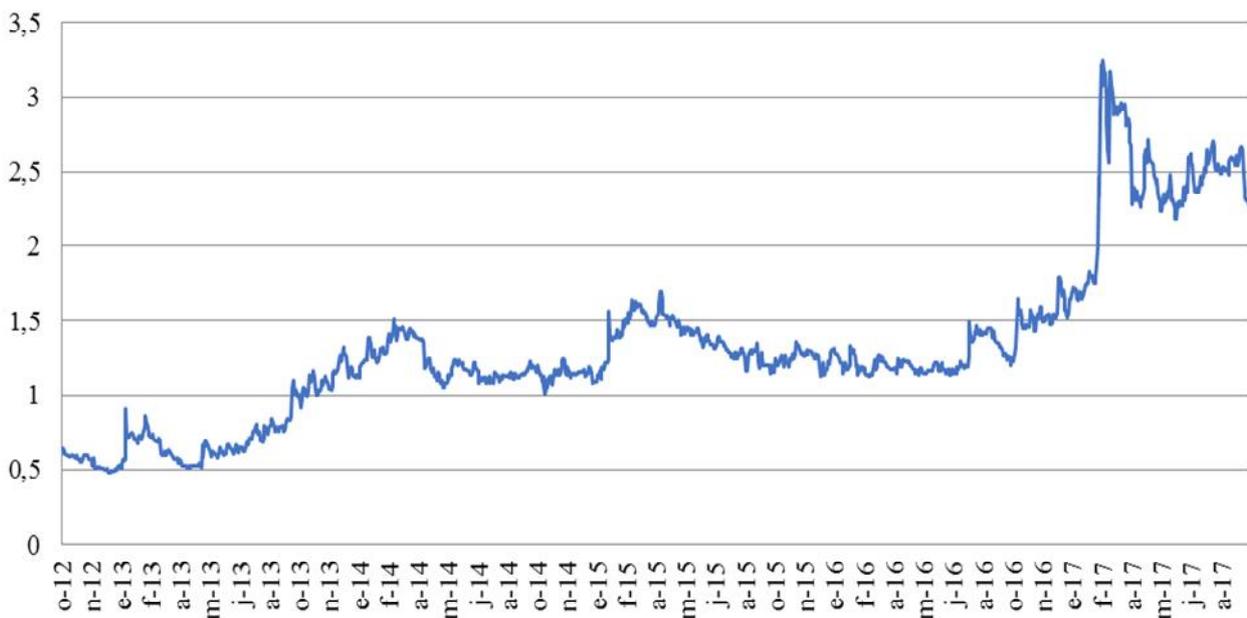
Distribución al accionista / Cotización acción (%) (*)



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

En relación a la evolución de la acción de Montebalito, en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 256% desde el año 2012 y de un 90% en el plazo de un año.

Evolución Acción Montebalito



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 hasta el tercer trimestre del año 2017. Los datos se presentan en miles de euros.

Grupo Montebalito: TERCER TRIMESTRE 2017

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 3º TRIMESTRE

	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1.1. Ventas	10.000	435	3.043	3.641	383	394	13.426	4.470
1.2. Coste de ventas	(10.009)	(360)			0	0	(10.009)	(360)
1.3. Prestaciones de servicios.	893	1.136	0				893	1.136
1. Importe neto de la cifra de negocios.	884	1.211	3.043	3.641	383	394	4.310	5.246
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0	0	426	(1.757)	0	0	426	(1.757)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0	0		0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	0	0	(2.258)	(823)	(172)	(103)	(2.430)	(926)
5. Otros ingresos de explotación.	1	8	0		0	0	1	8
6. Gastos de personal.	(27)	(23)	0	(191)	(853)	(469)	(880)	(682)
7. Otros gastos de explotación.	(343)	(543)	(853)	(879)	(680)	(621)	(1.876)	(2.043)
8. Valoración inmuebles de inversión	3.307	3.851	0		0	0	3.307	3.851
9. Amortización del inmovilizado.	0	0	(9)	(14)	(115)	(57)	(123)	(71)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0	0		0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0	23		0	50	23	50
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	14	0	3		0	0	17	0
13. Otros resultados	(2)	(3)	(105)	172	350	(152)	243	17
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.834	4.501	271	150	(1.087)	(959)	3.017	3.692
13. Ingresos financieros.	5	38	13	45	130	95	147	178
14. Gastos financieros.	(218)	(403)	(86)	(216)	(272)	(214)	(576)	(833)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	146	0	0		311	(220)	457	(220)
16. Diferencias de cambio.	(1.134)	256	(527)	1.125	(133)	(0)	(1.795)	1.381
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	0	0		(86)	(57)	(86)	(57)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(1.202)	(109)	(600)	955	(51)	(398)	(1.852)	448
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.632	4.393	(329)	1.104	(1.138)	(1.356)	1.165	4.140
18. Impuesto sobre beneficios.	(197)	(661)	(264)	(76)	80	30	(380)	(706)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.435	3.732	(593)	1.029	(1.057)	(1.326)	784	3.434
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	0	0		0	0	0	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	2.435	3.732	(593)	1.029	(1.057)	(1.326)	784	3.434
A.6) SOCIOS EXTERNOS							0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO	2.435	3.732	(593)	1.029	(1.057)	(1.326)	784	3.434

Grupo Monte Balito: TERCER TRIMESTRE 2017

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS	EQUITY	PLUSVALIAS	NAV	IMPUESTOS	NNAV
Negocio patrimonial									0
Edificio Iberia	Patrimonial Balito	14.100	4.704	3.596	5.800		5.800	0	5.800
Villas Tauro, Mogán.	Monte Balito	3.075			3.075		3.075	0	3.075
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	396			396		396	0	396
Veiramar	Veiramar	11.458	784		10.674		10.674	0	10.674
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	3.368			3.368		3.368	0	3.368
Bruderstarsse	Monte Balito German Fund	1.413			1.413		1.413	0	1.413
Depósitos y otras inversiones financieras	Meridional Europa	2.277			2.277		2.277	0	2.277
Tesorería		8.178			8.178		8.178	0	8.178
Resto circulante		285		1.362	(1.077)		(1.077)	0	(1.077)
Provisiones				29	(29)		(29)	0	(29)
Impuestos diferidos		0		1.883	(1.883)		(1.883)	0	(1.883)
Subtotal Negocio Patrimonial		44.549	5.488	6.870	32.191	0	32.191	0	32.191
Negocio Promoción Inmobiliaria									
Veiramar III	Veiramar	12.960			12.960	586	13.546	(158)	13.388
Solar Porchela	Veiramar	2.070			2.070	156	2.226	(42)	2.184
Club Meridional	Metamb. Brasil	7.966			7.966	1.089	9.055	(65)	8.989
Terreno Club Meridional	Metamb. Brasil	195			195	584	779	(35)	744
Minha Casa Minha Vida	Invercasa	196			196	0	196		196
Astra	Imob. Astra	2.420			2.420	1.917	4.337	(479)	3.858
Suelo Tánger	Immob. Meridio. Marruecos	5.922			5.922	0	5.922	0	5.922
Chiberta 1	SARL Merid. Pyrenees	813			813	203	1.016	(51)	965
Chiberta 2	SARL Merid. Pyrenees	1.336			1.336	115	1.451	(29)	1.422
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.177			2.177	115	2.292	(29)	2.263
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	3.955	2.332		1.623	635	2.258	(212)	2.046
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	1.299			1.299	0	1.299	0	1.299
Residencial Élite	Merid. Canarias	1.956	2.345		(389)	599	210	(150)	60
Euocan	Merid. Canarias	369			369	142	511	(36)	476
Suelo Turístico: Playa Balito	Monte Balito	7.415			7.415	2.279	9.694	(570)	9.124
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.670			6.670	0	6.670	0	6.670
Suelo Industrial: Hellín	Monteillunum	469			469	0	469	0	469
Suelo residencial: María Lombillo	Monteillunum	901			901	239	1.140	(60)	1.080
Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria	Resid. Antioquía	2.645			2.645	280	2.925	(70)	2.855
Suelo Industrial: El Molar	Monte Balito	1.670			1.670	0	1.670	0	1.670
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	4.341			4.341	(132)	4.209	21	4.230
Resto de activos y suelos		1.749			1.749	513	2.262	(128)	2.134
Resto de circulante		418		1.762	(1.344)		(1.344)	0	(1.344)
Provisiones				425	(425)		(425)	0	(425)
Impuestos diferidos		502		1.070	(568)		(568)	0	(568)
Tesorería		2.331			2.331		2.331	0	2.331
Subtotal Negocio Promoción		72.746	4.677	3.257	64.811	9.320	74.131	(2.092)	72.039
Otros Negocios									0
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	2.366			2.366	1.521	3.887	(411)	3.476
Otro inmovilizado		327			327		327	0	327
Impuestos diferidos		2.727		1.243	1.484	2.883	4.367	0	4.367
Resto de circulante		886		275	611		611	0	611
Tesorería		2.102			2.102		2.102	0	2.102
Deuda corporativa				8.170	(8.170)		(8.170)	0	(8.170)
Otros activos y pasivos financieros		4.051			4.051		4.051	0	4.051
Provisiones corto plazo					0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		12.460	0	9.688	2.772	4.404	7.176	(411)	6.766
TOTAL BALANCE		129.755	10.165	19.816	99.773	13.724	113.498	(2.502)	110.996

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017
Loan to value		27,74%		9,67%		57,45%	20,90%
GAV	44.549	31,05%	82.066	57,20%	16.864	11,75%	143.479
NAV	32.191	28,36%	74.131	65,32%	7.176	6,32%	113.498
NNAV	32.191	29,00%	72.039	64,90%	6.766	6,10%	110.996
NAV/acción	1,07	28,36%	2,47	65,32%	0,24	6,32%	3,78
NNAV/acción	1,07	29,00%	2,40	64,90%	0,23	6,10%	3,70

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016
Loan to value		22,30%		8,24%		62,76%	16,76%
GAV	40.506	28,80%	88.612	63,01%	11.524	8,19%	140.643
NAV	31.474	26,88%	81.308	69,45%	4.291	3,67%	117.074
NNAV	31.474	27,52%	78.937	69,03%	3.946	3,45%	114.356
NAV/acción	1,05	26,88%	2,71	69,45%	0,14	3,67%	3,90
NNAV/acción	1,05	27,52%	2,63	69,03%	0,13	3,45%	3,81

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	SEPTIEMBRE 2017	SEPTIEMBRE 2016
INGRESOS BRUTOS	14.319	5.606
EBITDA	3.117	3.713
EBIT	3.017	3.693
BAI	1.165	4.141
BDI	784	3.434
Estructura Financiera	SEPTIEMBRE 2017	DICIEMBRE 2016
FONDOS PROPIOS	99.774	102.763
DEUDA FINANCIERA BRUTA	21.931	15.778
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	4.677	4.927
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	5.488	4.645
Instrumentos derivados	0	114
Otras deudas no bancarias	11.748	4.092
Deudas empresas del Grupo	18	2.000
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS	14.354	14.174
Tesorería	12.612	13.648
Inversiones renta variable	1.742	526
DEUDA FINANCIERA NETA	7.577	1.604

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Por lo que respecta a los ingresos por alquileres, éstos han disminuido un 21,41% con respecto al mismo periodo del año 2016. Dicha reducción está motivada, principalmente, por la venta del inmueble Dessauer realizada a finales del año 2016. Los ingresos por alquileres en Alemania, en términos absolutos, se han reducido en 440 miles de euros. Sin embargo, a finales del mes de julio de 2017 y a mediados del mes de septiembre se ha realizado la compra del edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canaria) y el edificio Brüderstrasse (Berlín) que han reportado unos ingresos por alquileres de 141 miles de euros. La renta anual esperada para estos inmuebles es de unos 850 miles de euros y de 60 miles de euros respectivamente.

Por lo que respecta a los ingresos por ventas, en el mes de septiembre se formalizó totalmente la venta del edificio Schonhauser por un importe total de 10 millones de euros. Con esta venta, el Grupo ha reducido deuda bancaria por importe de 3,7 millones de euros. Esta venta no ha producido beneficio alguno ya que el Grupo tenía valorado dicho inmueble por su valor de venta.

Los gastos de explotación han disminuido en un 37% pasando de 543 miles de euros hasta el tercer trimestre del año 2017 a 343 miles de euros. Dicha disminución se produce por la explicación dada en el anterior párrafo.

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 clasificados como existencias.

Ingresos por alquiler 3º trimestre	(miles de euros)		% variación
	2017	2016	
PAISES			
España	300	145	106,85%
Alemania	306	747	(59,01%)
República Dominicana	199	218	(8,65%)
Francia		3	(100,00%)
Brasil	87	23	279,68%
TOTAL	893	1.136	(21,43%)

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

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS (miles de euros)	RENTAS ANUALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.931	14.100	4.704	3.596	850
Villas de Tauro	España	671	3.075			42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.413			60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.458	784		348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	3.368			156
TOTAL		17.905	33.414	5.488	3.596	1.456

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

31 de diciembre de 2016 a excepción del edificio Iberia cuya valoración se han realizado por el experto independiente Valtecsa con fecha 30 de septiembre de 2017.

Hasta el tercer trimestre del año 2017 se han producido unas diferencias de cambio negativas de 1.134 miles de euros frente a las diferencias de cambio positivas de 256 miles de euros producidas en el mismo periodo del año 2016. Estas diferencias de cambio negativas se han producido por una depreciación del peso dominicano frente al euro de un 13% en los nueve meses del año.

b.- Actividad de Promoción

En el primer semestre del año 2017 se han producido las siguientes ventas:

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

A final de año se espera que la cifra de ventas del área de promoción supere a las cifras del año anterior por las reservas ya formalizadas.

Por lo que respecta a los gastos de explotación, estos se han mantenido prácticamente en la misma línea del ejercicio anterior.

En relación a las inversiones, la más importante que se ha producido, hasta el tercer trimestre del ejercicio 2017, ha sido la adquisición de dos terrenos urbanos finalistas en la calle Cardenal Herrera Oria (Madrid) con una superficie total de 2.150 metros cuadrados para la construcción de chalets de lujo. La compra de estos dos terrenos ha supuesto un desembolso de 2,5 millones de euros.

Se espera que a finales de año se haya concedido la licencia de obras para el inicio de las obras de la promoción de chalets de lujo en Arturo Soria a principios del año 2018. En el caso de la promoción de Cardenal Herrar Oria, se espera el inicio de las obras a mediados del año 2018.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en los nueve meses del año se han producido unas diferencias de cambio negativas de 527 miles de euros motivado por una depreciación del real brasileño frente al euro de un 8,5%, del peso chileno frente al euro de un 6,75% y una apreciación del peso chileno frente al dólar de un 4,44%.

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 383 miles de euros. Dichas rentas suponen un 2,79% menos respecto de las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio 2016. Dicha disminución está motivada por una disminución del tipo de cambio peso dominicano/euro.

En definitiva, Los ingresos brutos del Grupo, en los nueve meses del año, han ascendido a 13,4 millones de euros lo que supone un incremento muy importante respecto al mismo periodo del año anterior. Dicho incremento se ha producido, principalmente, por la venta de patrimonio en renta. El resultado de explotación ha sido positivo en 2,4 millones de euros. Además, el efecto negativo de las variaciones de los tipos de cambio de las monedas peso chileno, peso dominicano y del real brasileño frente al euro han tenido un impacto negativo en la cuenta de resultados del Grupo. Con respecto al año anterior dicho efecto negativo ha supuesto una variación negativa de 3,2 millones de euros anual.

Grupo Montebalito
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 2016.

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° TRIMEST RE 2017	3° TRIMEST RE 2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1.1. Ventas	12.906	4.470
1.2. Coste de ventas	(10.009)	(360)
1.3. Prestaciones de servicios.	1.413	1.136
1. Importe neto de la cifra de negocios.	4.310	5.246
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	426	(1.757)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0
4. Aprovisionamientos.	(2.430)	(926)
5. Otros ingresos de explotación.	1	8
6. Gastos de personal.	(880)	(682)
7. Otros gastos de explotación.	(1.876)	(2.043)
8. Valoración inmuebles de inversión	3.307	3.851
9. Amortización del inmovilizado.	(123)	(71)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0
11. Excesos de provisiones.	23	50
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	17	0
13. Otros Resultados	243	17
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	3.017	3.697
12. Ingresos financieros.	147	178
13. Gastos financieros.	(576)	(833)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	457	(220)
15. Diferencias de cambio.	(1.795)	1.381
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(86)	(57)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(1.852)	448
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.165	4.141
17. Impuesto sobre beneficios.	(380)	(706)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	784	3.434
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	784	3.434
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	784	3.434

1.- Importe de la cifra de negocios
b.- Negocio Patrimonial

A continuación, se detalla el importe neto de cifra de negocios, detallado por países, de los nueve meses del año 2017 y 2016.

Ingresos	(miles de euros)	
	2017	2016
Ingresos por ventas	10.000	0
Alemania	10.000	0
Ingresos por alquiler	893	1.136
España	300	145
Alemania	306	747
República Dominicana	199	218
Francia	0	3
Brasil	87	23
TOTAL	10.893	1.136

b.- Actividad de Promoción

A continuación, se detalla el importe de ventas, detallado por países y por tipología acumulado hasta el tercer trimestre del año 2017 y 2016.

Ingresos brutos por ventas	(miles de euros)	
	2017	2016
PAISES		
España	6	323
Francia	2.120	1.220
Brasil	905	396
Chile	12	1.702
TOTAL	3.043	3.641

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

En el mismo periodo del ejercicio 2016, se realizaron ventas por importe de 3.641 miles de euros correspondiente a la venta de 4 unidades de la promoción ubicada en Chile, 5 unidades de la promoción Club Meridional en Brasil, una vivienda de Residencial Élite y una unidad de Francia.

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 383 miles de euros. Dichas rentas suponen un 2,79% menos respecto de las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio 2016.

Ingresos por pernoctaciones	(miles de euros)	
	2017	2016
PAISES		
República Dominicana	383	394
TOTAL	383	394

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					
	2016	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	2017
Otros negocios	3	183	0	10	0	196
Anticipos y otros	3	183		10		196
Area Promoción	82.768	3.163	(2.737)	(3.325)	(2.242)	77.627
Residencial Elite	1.929	27				1.956
Siete Palmas	215		(4)			211
Secretario Artiles	311					311
Caideros	93					93
Serban Voda	5.478			(62)		5.416
Parcelas Balito	9.161	27				9.188
Terreno San Agustín	6.673	7			(10)	6.670
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	14.847			(1.887)		12.960
Terreno Porchella	2.371			(301)		2.070
Club Meridional	11.738		(855)	(685)	(2.232)	7.966
Terreno Tamandaré	204			(9)		195
Astra	2.462	109	(21)	(130)		2.420
Terreno Tanger	7.524			(215)		7.309
Chiberta 1	813					813
Chiberta 2	1.336					1.336
Chiberta 3	2.177					2.177
Arbonne 2	932		(932)			(0)
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	1.320					1.320
Duchatel	925		(925)			0
Minha Vida Minha Casa	130	284		(36)		378
María Lombillo	837	64				901
Cardenal Herrera Oria		2.645				2.645
Total Coste	82.771	3.346	(2.737)	(3.315)	(2.242)	77.823
Deterioros						
Serban Voda	(1.087)			12		(1.075)
Parcelas Balito	(1.773)					(1.773)
Secretario Artiles	(81)					(81)
Suerte de la Cruz	(55)					(55)
Terreno San Agustín	(563)		553		10	0
El Molar	(2.871)					(2.871)
Hellín	(662)					(662)
Siete Palmas	(27)					(27)
Hendaya	(21)					(21)
terreno Tanger	(1.428)			41		(1.387)
Total Deterioros	(8.568)	0	553	53	10	(7.952)
Neto	74.203	3.346	(2.184)	(3.262)	(2.232)	69.871

En este cuadro se puede ver que el Grupo ha invertido 2,5 millones en la compra de 2.150 metros cuadrados de suelo finalista en Madrid para su desarrollo y posterior venta al tiempo que se han vendido 5 unidades entre garajes y viviendas con un coste de venta de 2.681 miles de euros.

Las existencias se completan con anticipos a proveedores sobre la obra en curso de Minha Casa Minha Vida por importe de 183 miles de euros y por 284 miles de euros de obra realizada.

En el primer semestre se han traspasado, a la partida de inmuebles de inversión, 25 apartamentos de Club Meridional (Brasil) con motivo de su puesta a disposición para el alquiler por importe de 2.232 miles de euros.

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias, así como costes de reparación de unidades ya terminadas. En este sentido, por lo que se refiere a las nuevas inversiones realizadas hasta el tercer trimestre del año 2017 las mismas han ascendido a 2,98 millones de euros repartiéndose de la siguiente manera; en la promoción de Minha Casa Minha Vida (Brasil) 283 miles de euros, en la mitigación vial de la promoción de Astra 109 miles de euros, en la compra de terrenos finalistas en Madrid para la construcción de chalets de lujo por 2,5 millones de euros y en otros 91 miles de euros.

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos se han incrementado en un 28,94% motivado por un error en el año 2016 al no reconocerse el devengo de las pagas extras de los meses de julio a septiembre del año anterior. De haberse reconocido, el gasto de personal hasta el tercer trimestre del año 2017 hubiera sido ligeramente inferior al mismo periodo del año 2016 por una disminución del personal.

5.- Otros gastos de explotación

Si comparamos el resto de costes de explotación hasta el tercer trimestre del año 2017 con los del mismo periodo del año 2016, vemos que se ha producido una disminución de un 8,19%. Esta disminución está motivada una disminución de los gastos de explotación en Alemania y Chile por la reducción del número de activos en explotación, así como por los gastos de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales del terreno ubicado en Tánger que se contabilizaron en el año anterior. A continuación, se detallan los costes de explotación en función del área y actividad.

Costes de Explotación	(miles de euros)	
	2017	2016
Actividad Inmobiliaria	343	505
España	8	
Alemania	138	277
Santo Domingo	98	228
Brasil	99	
Actividad Promoción	880	872
España	348	74
Francia	82	98
Chile	125	189
Brasil	304	167
Rumania	19	45
Marruecos	2	299

Otras Actividades	653	666
España	629	537
Santo Domingo	24	91
Panamá	8	38
TOTAL	1.876	2.043

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

El detalle de la valoración de los inmuebles de inversión es el siguiente:

EDIFICIOS	País	valoracion valor razonable
Schonhausser, Berlín	Alemania	109
Edificio Iberia	España	2.168
Villas de Tauro	España	190
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	582
Conjugados, Club Meridional	Brasil	258
TOTAL		3.307

Para la valoración del edificio Schonhauser se ha tomado como valor el precio de venta estipulado en el acuerdo de compraventa del mismo.

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.

Para los activos ubicados en Brasil, se estima que la valoración de los mismos no ha sufrido variación alguna respecto del final del año 2016.

Con respecto a la valoración del edificio Iberia, la misma se ha realizado por tasación de experto independiente Valtecsa mediante actualización de flujos con fecha 30 de septiembre de 2017.

El resumen de valoración de los inmuebles de inversión a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m²	VALORACION (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.931	14.100
Villas de Tauro	España	671	3.075
Brüderstrasse	Berlín	618	1.413
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.458
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	3.368
TOTAL		17.905	33.414

7.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

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

8.- Otros resultados

En esta partida se han registrado los siguientes gastos e ingresos:

1.- Se ha registrado la exención en el impuesto sobre activos de la torre Veiramar III por importe de 140 miles de euros del año 2016 así como una regularización de anticipos de clientes sobre dicha promoción por importe de 232 miles de euros.

2.- 106 miles de euros como consecuencia de la devolución del IVA soportado en la construcción de la vivienda vendida de Arbonne ya que al superar los 5 años desde su construcción no se considera primera entrega quedando sujeta, dicha operación, a un impuesto similar al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y por lo que hubo que devolver el IVA soportado en la construcción de la vivienda.

3.- El resto de resultados se corresponden con ingresos y gastos del ejercicio anterior.

9.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que los gastos financieros se han reducido un 31% respecto al mismo periodo del año anterior. En términos absolutos, los gastos financieros suponen 257 miles de euros, esto es como consecuencia a la disminución del endeudamiento del grupo.

Con respecto a los ingresos financieros, estos han disminuido un 17% principalmente la disminución de créditos y depósitos en favor del Grupo. Como contrapartida se han incrementado los ingresos por dividendos de la cartera de renta variable pasando de 10 miles de euros a 72 miles de euros.

10.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El grupo ha generado ganancias por valoración de activos financieros por importe de 457 miles de euros en contraposición con el año anterior que obtuvo pérdidas por importe de 221 miles de euros.

11.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas hasta el tercer trimestre del año 2017 han sido de 1.794 miles de euros y se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 13%, del real brasileño frente al euro de un 8,5%, del peso chileno frente al euro de un 6,75%.

12- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Las pérdidas por enajenación de instrumentos financieros han ascendido a 86 miles de euros frente a las pérdidas de 57 miles de euros del primer trimestre del ejercicio anterior. Dichas pérdidas se han producido por la venta de valores de renta variable cotizados.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	SEPTIEMBRE 2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE	40.671	34.288
I. Inmovilizado intangible.	4	2
II. Inmovilizado material.	3.085	2.182
III. Inversiones inmobiliarias.	33.414	26.179
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	754	1.000
V. Inversiones financieras a largo plazo.	185	2.319
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.230	2.605
B) ACTIVO CORRIENTE	89.083	92.044
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0
II. Existencias.	69.871	74.203
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.211	1.967
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.190	1.134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	3.827	999
VI. Periodificaciones a corto plazo.	373	94
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12.612	13.648
TOTAL ACTIVO	129.755	126.332
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	SEPTIEMBRE 2017	2016
A) PATRIMONIO NETO	99.774	102.763
A-1) Fondos propios.	98.040	97.256
I. Capital.	30.000	30.000
II. Prima de emisión.	85.676	85.676
III. Reservas.	18.318	16.218
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	0	0
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(36.738)	(38.152)
VI. Otras aportaciones de socios.	0	0
VII. Resultado del ejercicio.	784	3.514
A-2) Ajustes por cambios de valor.	1.734	5.507
I. Activos financieros disponibles para la venta.	0	0
II. Operaciones de cobertura.	0	0
III. Otros.	1.734	5.507
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0	0
A-4) Socios externos	(0)	0
B) PASIVO NO CORRIENTE	16.466	14.045
I. Provisiones a largo plazo.	29	29
II. Deudas a largo plazo.	12.240	7.744
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	2.000
IV. Pasivos por impuesto diferido.	4.197	4.272
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	13.515	9.524
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.	0	0
II. Provisiones a corto plazo.	425	447
III. Deudas a corto plazo.	9.673	6.034
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	18	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.392	3.036
VI. Periodificaciones a corto plazo.	7	7
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	129.755	126.332

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material

A 30 de septiembre de 2017 el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Inmovilizado Material		Miles de euros				
Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Edificios Hoteleros	2.493	(127)		2.366	3.887	1.521
Oficinas General Vives	472	(59)	(17)	396	403	7
Otro inmovilizado material	1.638	(1.315)		323	323	0
Total	4.603	(1.501)	(17)	3.085	4.613	1.528

Siguiendo con el proceso inversor, el Grupo ha comprado un edificio colindante a la propiedad hotelera Antiguo Hotel Europa de 2.400 m² de superficie por 1 millón de euros. Con dicha adquisición el Grupo pretende ampliar el número de habitaciones del conjunto hotelero de las 52 habitaciones actuales hasta las 120 habitaciones y que permita generar una mayor rentabilidad. La inversión total será de 2,5 millones de euros. El valor de tasación de dicho inmueble, realizado por experto independiente dominicano, se estima en 1.382 miles de euros.

Para la valoración del Hotel y de las oficinas de General Vives, se han utilizado valoraciones realizadas por el experto independiente Valtecsa, S.A. con fecha 31 de diciembre de 2016.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2017, los activos incluidos en este epígrafe, se componen de:

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS (miles de euros)	RENTAS ANUALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.931	14.100	4.704	3.596	850
Villas de Tauro	España	671	3.075			42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.413			60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.458	784		348
Apartamentos Meridional	Club Brasil	1.863	3.368			156
TOTAL		17.905	33.414	5.488	3.596	1.456

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.

En el caso del Edificio Iberia, la valoración ha sido realizada por experto independiente a 30 de septiembre de 2017 mediante actualización de flujos de efectivo.

3. Inversiones financieras a largo plazo

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

Inversiones a l/p (miles de euros)			
Tipo	Entidad	2017	2016
Cuentas corrientes	BNP		1.875
Cuentas corrientes	BNP		200
Fianzas y depósitos		185	244
Total inversiones a l/p		185	2.319

La cuenta corriente de 1.875 miles de euros se ha clasificado a corto plazo ya que el plazo de las posibles contingencias fiscales en la venta del edificio Haussmann del año 2014 vence en febrero de 2018. La segunda cuenta corriente de 200 miles de euros se ha clasificado también a corto plazo. Esta cuenta corriente sirve como garantía en la venta del inmueble Haussmann frente al comprador por las contingencias que se pudieran producir en el propio inmueble. Dicha garantía fue de 600 miles de euros que se iban pagando a razón de 200 miles de euros anuales a partir del año 2015.

4. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales y deducciones pendientes de aplicar, así como créditos por pérdidas a 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 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)	2017			
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS		33.540	37.429	3.889
RUMANIA		4.341	4.209	(132)
Servan Boda (Bucarest)		4.341	4.209	(132)
ESPAÑA		21.012	24.293	3.281
Balito (Mogán)		7.415	9.694	2.279
Suerte de la cruz (Mogán)		158	158	0
San Agustin (Maspalomas)		6.670	6.670	0
Mayorera (Fuerteventura)		1.084	1.567	483
El Molar (Madrid)		1.670	1.670	0
Hellín (Hellín)		469	469	0
María Lombillo (Madrid)		901	1.140	239
Cardenal Herrera Oria		2.645	2.925	280
BRASIL		195	779	584
Terreno Tamandare		195	779	584
REPUBLICA DOMINICANA		2.070	2.226	156
Porchella		2.070	2.226	156

MARRUECOS	5.922	5.922	0
Terreno Tánger	5.922	5.922	0
2.- INMUEBLES TERMINADOS	18.858	23.415	4.557
ESPAÑA	2.832	3.603	771
Siete Palmas (Las Palmas)	184	184	0
Elite (San Fernando)	1.956	2.555	599
Caideros (mogán)	93	123	30
Secretario Artiles (Las Palmas)	230	230	0
Eurocan	369	511	142
CHILE	2.420	4.337	1.917
Astra	2.420	4.337	1.917
FRANCIA	9.579	10.648	1.069
Chiberta 1	813	1.016	203
Chiberta 2	1.336	1.451	115
Chiberta 3	2.177	2.292	115
Hendaya	1.299	1.299	0
Port Vieux	3.955	4.590	635
BRASIL	4.027	4.828	801
Club Meridional	4.027	4.828	801
3.- INMUEBLES EN CURSO	17.277	18.151	874
REPÚBLICA DOMINICANA	17.277	18.151	874
Veiramar III	12.960	13.546	586
Club Meridional	3.939	4.227	288
Minha Casa Minha Vida	378	378	0
4.- ANTICIPOS	196	196	0
BRASIL	196	196	0
Minha Casa Minha Vida	196	196	0
TOTAL	69.871	79.192	9.320

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)	
	2017	2016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	299	536
Deudores varios	151	609
Anticipos al personal	7	33
Activos por impuesto corriente	240	237
Otros créditos con Administraciones Públicas	514	552
Total	1.211	1.967

a. Clientes

CLIENTES	(miles de euros)	
	2017	2016
Servicios hoteleros	17	22
Por promociones Inmobiliarias	206	218
Alquileres	76	295
Total	299	535

A fecha de este documento se encuentran pendientes de cobro por ventas de inmuebles la cantidad de 80 miles de euros correspondientes al inmueble de Club Meridional y cuyo cobro se realizará en el cuarto trimestre de 2017.

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)	
	2017	2016
Otros	110	42
Anticipos proveedores Francia	16	6
Anticipos proveedores Brasil	25	284
Reclamación créditos Chile		277
Total	151	609

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

(miles de euros)	3º trimestre 2017				2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otros crédito y deudas con AAPP	515	0	308	0	553	0	311	0
Retenciones y pagos a cuenta	57							
IVA/IGIC	419		32		552		49	
IRPF			89				133	
Seguridad Social			76				24	
Otros	39		111		1		105	
Saldos por impuesto corrientes	239	0	1.239	0	237	0	546	0
IS	239		1.239		237		546	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.230		4.197		2.605		4.272
Total	754	3.230	1.547	4.197	790	2.605	857	4.272

Respecto a las deudas por saldos por impuestos corrientes, 544 miles de euros corresponden al pago que hay que realizar a final de año por el Impuesto de Sociedades alemán del año 2016. El resto se corresponde con la provisión del impuesto de sociedades alemán para el año 2017 que se pagaría a finales del año 2018.

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	2017	2016
Saldos deudores	1.943	2.134
Cartera Meridional	58	10
MTBren	1.250	2.000
Metambiente	635	124
Saldos acreedores	18	2.000
Metambiente		1.792
Gestion Negocios Argos		208
Rensol	18	

En el primer trimestre del ejercicio 2017 el Grupo ha anticipado el pago para la cancelación de la deuda con las sociedades Metambiente y Gestión de Negocios Argos por importe de 2 millones de euros.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	2017	2016
Renta Variable	1.743	526
Fianzas y otros	2.084	473
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman	1.875	
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman	200	200
Otros créditos		262
Otros	9	11
TOTAL	3.827	999

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

Renta variable				
VALORES	Bolsa Valores	Número	Valoración (miles de euros)	Garantía
Santander	Mercado Continuo	33.000	195	Sin garantías
Meta Finanzas, F.I.	Fondo de Inversión	8.240	538	
LMB Inversiones SICAV	SICAV	100.000	1.010	
TOTAL		141.240	1.743	

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 TERCER TRIMESTRE	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 31/12/2016	30.000	63.741	0	3.514	0	5.507	0	0	102.763
Ajuste por cambios de criterio contable									0
Ajuste por errores									0
Saldo inicial ajustado 01/01/2016	30.000	63.741	0	3.514	0	5.507	0	0	102.763
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				784		0	(0)		784
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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)									0
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios									0
6. Otras operaciones con socios o propietarios									0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	3.514	0	(3.514)	0	(3.773)	0	0	(3.773)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		3.514		(3.514)					0
3. Otras variaciones						(3.773)			(3.773)
Saldo final al 31/03/2017	30.000	67.256	0	784	0	1.734	(0)	0	99.774

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 se estima en 414 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)					
				2017			2016		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				5.488	1.254	4.234	4.645	901	3.744
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2,16%	17/10/2041				3.929	185	3.744
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018	784	784		716	716	0
SABADELL	Hipotecario	3,50%	15/12/2018	4.704	470	4.234			
Financiación otras actividades				4.677	4.677	0	4.927	4.927	0
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 1 mes + 2,5%	VENCIDO	2.345	2.345		2.345	2.345	
HSBC	Hipotecario	3,14%	01/05/2017				319	319	
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.332	2.332		2.263	2.263	
Total				10.165	5.931	4.234	9.572	5.828	3.744

En los nueve meses del año 2017 se ha procedido a la cancelación de la cantidad pendiente con la entidad HSBC por importe de 319 miles de euros, a la cancelación de la deuda asociada al inmueble Schonhauser por importe de 3,9 millones de euros.

Por otra parte, el Grupo se ha subrogado en el préstamo asociado al edificio Iberia adquirido en julio de 2017 por importe de 4,7 millones de euros.

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de euros)	Garantía
SABADELL	Hipotecario	4.704	Edificio Iberia
LOPE DE HARO	Línea de crédito	784	Inmuebles Veiramar I y II
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.345	Activos Residencial Elite
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	2.332	Activos Promoción Port Vieux
TOTAL		10.165	

A 30 de septiembre de 2017 el Grupo no tiene acuerdos con las 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. Permutas financieras

Con fecha 30 de septiembre de 2017, el Grupo MonteBalito no tiene contratado permuta financiera alguna que permita paliar los efectos de la variación de tipos de interés al cancelarse, en el mes de junio de 2017, la única que quedaba por importe de 85 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)	2017	2016
Otros pasivos financieros a l/p		
Préstamos empresas no financieras	8.000	4.000
Subtotal	8.000	4.000
Otros pasivos financieros a c/p		
Deuda aplazada compra edificio Iberia	3.596	
Préstamos empresas no financieras	21	4
Fianzas dadas y otros	131	88
Derivados IRS		114
Subtotal	3.748	206
Total	11.748	4.206

El Grupo MonteBalito formalizó dos contratos de préstamo con la sociedad financiera IMESA.

El primero se formalizó el 22 de diciembre de 2016 por importe de 4.000 miles de euros con un vencimiento a 3 años, con dos años de carencia de capital y a partir del tercer año con amortización de trimestral de 1.000 miles de euros. El tipo de interés es del 4,5% anual. Como garantía de dicho préstamo se han pignorado 4,2 millones de acciones de MonteBalito, S.A. en poder del accionista mayoritario.

El segundo se formalizó el 20 de junio de 2017 por importe de 4.000 miles de euros con un vencimiento a 3,5 años, con dos años y medio de carencia de capital que, a partir del cual, se amortizará trimestralmente a razón de 1.000 miles de euros. El tipo de interés es del 4,5% anual. Como garantía de dicho préstamo se han pignorado 3,7 millones de acciones de MonteBalito, S.A. en poder del accionista mayoritario.

Además, en la compra del edificio Iberia se quedó aplazado el pago de 3,6 millones de euros. Dicho pago se efectuaría bien mediante pago en acciones de MonteBalito o bien en efectivo a través de una financiación distinta a la actual que permitiera realizar dicho desembolso.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	3º trimestre 2017	2016
Proveedores	236	169
Proveedores emp grupo	52	0
Acreedores varios	568	618
Remuneraciones pendientes de pago	41	20
Pasivos por impuesto corriente	1.239	546
Otras deudas con las administraciones públicas	308	311
Anticipos de clientes	947	1.372
Total	3.392	3.036

- a. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (673 miles de euros), de la parte patrimonial (18 miles de euros), del negocio hotelero (28 miles de euros) y de otros gastos de administración (137 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, la sociedad Veiramar, en la promoción denominada Veiramar III existen 85 miles de euros de anticipos de clientes. En la promoción Club Meridional, en Brasil, existen 234 miles de euros de anticipos de clientes y, en la promoción de Marruecos 543 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 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. Aún se está a la espera de resolución.

14. Avals y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 30 de septiembre de 2017, 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

Con fecha 8 de marzo de 2016 se constituyó la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. cuya actividad principal es el arrendamiento 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 13 de marzo de 2016 se constituyó la sociedad Residencial Antioquía, 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 14 de septiembre 2017 se constituyó la sociedad Residencial Hontanares, S.L.U. cuyo capital fue suscrito y desembolsado totalmente por Montebalito, S.A. La sociedad está radicada en Madrid (España) y su objeto social principal es la promoción inmobiliaria. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la sociedad Residencial Lombillo, S.L.U. ha cambiado su denominación social a Patrimonial Balito, S.L.U. Actualmente, es la propietaria del denominado Edificio Iberia.

16. Acciones propias

La totalidad de las acciones de la sociedad Dominante se presentan minorando el patrimonio neto. A 30 de septiembre de 2017 la sociedad no mantiene acciones propias. Sin embargo, a fecha de este documento el número de acciones propias en poder de la entidad (directas) ascienden a 82.900 acciones con un coste de 181.749,07 euros. El valor de mercado de estas acciones, con fecha 30 de octubre de 2017, es de 187.768,50 euros.

17. Información Bursátil

Los parámetros bursátiles a 30 de septiembre de 2017 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a 31 de diciembre de 2016 (euros)	1,65
Cotización a 30 de septiembre de 2017 (euros)	2,28
Capitalización bursátil 30 de septiembre de 2017 (miles de euros)	68.400
Cotización Máxima del año 2017 (euros)	3,267
Cotización mínima del año 2017 (euros)	1,493
Efectivo medio diario negociado año 2017 (euros)	103.347
Volumen medio diario contratación año 2017 (acciones)	281.948

18. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 16 de octubre se procedió al pago, con opción de reinversión, de la prima de emisión de acciones de 15 cts. por acción aprobada en la Junta General Ordinaria celebrada el día 15 de junio de 2017. El resultado de dicha reinversión fue que se suscribieron 1.450.101 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal y 1,10 euros de prima de emisión con un desembolso por parte de los accionistas hacia la sociedad de 3.045.212,10 euros. Por tanto, actualmente, el capital social de MonteBalito, S.A. asciende a 31.450.101 euros equivalentes a las mismas acciones de un euro de valor nominal.