

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I. PLAN DE NEGOCIOS

En los próximos tres meses, se va desarrollar un ambicioso plan de negocios, que se presentará en la próxima Junta General, con un horizonte temporal de tres años, dónde se prevé llevar a cabo las siguientes líneas estratégicas :

1.- Todos los recursos obtenidos se destinarán a la realización de nuevas inversiones y proyectos aprovechando la actual coyuntura favorable del mercado inmobiliario.

2.- Potenciar la búsqueda de nuevos socios que aporten activos inmobiliarios, especialmente para su desarrollo y explotación, susceptibles para su incorporación al grupo mediante la entrega de acciones cotizadas de la sociedad dominante valoradas a valor NAV, al igual que en la compra del Edificio Iberia. En este sentido, el grupo está realizando conversaciones con posibles socios para incorporar activos a la sociedad a cambio de acciones.

3.- Desinvertir en activos no estratégicos en países emergentes donde opera el Grupo, a excepción de aquellos países que ofrezcan oportunidades que generen sinergias empresariales con nuevos negocios aprovechando las actuales estructuras operativas en el extranjero. El Grupo MonteBalito quiere minimizar la exposición a las fluctuaciones de los tipos de cambio que está sufriendo en los últimos años.

4.- Destinar el grueso de los recursos a la inversión de productos inmobiliarios en España. Los recursos obtenidos por las desinversiones irán destinados, en mayor medida, a la inversión de productos inmobiliarios ubicados en España.

II. RESUMEN DE GESTION DEL AÑO 2017

Si bien el resultado de explotación se mantiene en la misma línea del año anterior, el resultado final se ha visto afectado por el impacto negativo de los tipos de cambio. En este sentido, el resultado del ejercicio 2017 habría sido superior, que el del año 2016, de no haberse producido dichas diferencias negativas de cambio que, en términos absolutos, ha supuesto una variación negativa de 4.170 miles de euros respecto al año 2016. Dichas pérdidas netas se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 18%, del real brasileño frente al euro de un 16%, del peso chileno frente al euro de un 5%.

	(miles de euros)		%
	2017	2016	
Resultado de Explotación	4.011	4.447	(9,80%)
Resultado del Ejercicio	1.060	3.514	(69,83%)
Resultado del Ejercicio excluyendo diferencias de cambio	3.803	2.087	82,22%

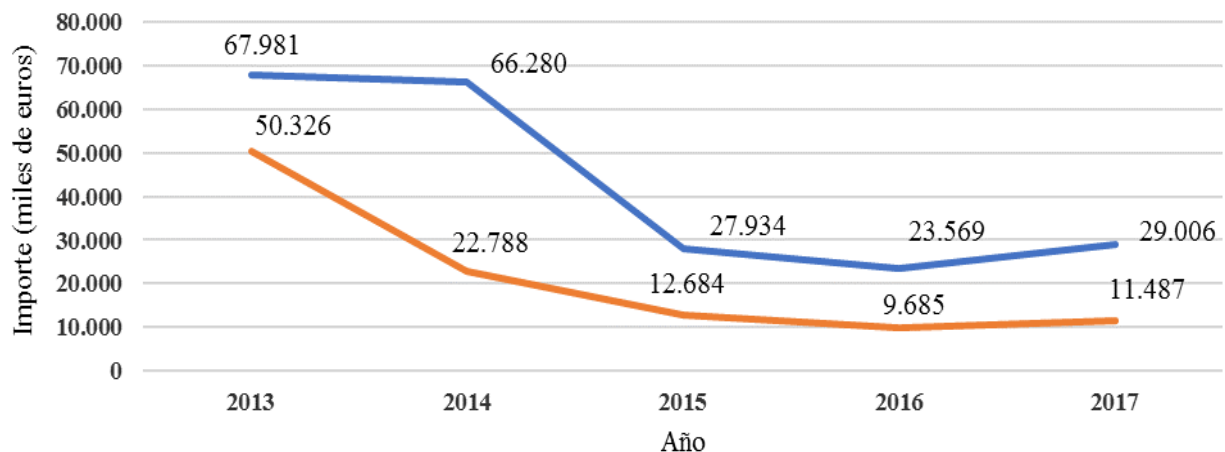
Por otra parte, el Grupo MonteBalito ha procedido a un proceso de reorganización interna de su negocio y a una importante reestructuración de su deuda.

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo MonteBalito ha ido reducido 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 recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios. Al cierre del año 2017, el Grupo tiene un pasivo total de 29 millones de euros equivalentes al 20% del valor de sus activos totales (GAV) y la deuda bancaria asciende a 11,5 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	11.487
Otros pasivos financieros	6.962	9.038	4.836	4.092	11.748
Resto de deuda	10.693	34.454	10.414	9.792	5.771
<i>De las que deudas empresas del Grupo</i>		21.800	3.512	2.000	18
<i>De las que impuestos diferidos</i>	4.039	4.438	4.196	4.271	4.196
<i>De las que otros acreedores</i>	6.654	8.216	2.706	3.521	1.557
Total deuda	67.981	66.280	27.934	23.569	29.006

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 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.

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, relacionado también con el sector turístico, el Grupo ha adquirido un terreno en Sevilla para la construcción de 9 apartamentos turísticos destinados al arrendamiento.

Por lo que respecta a las inversiones en renta, el Grupo ha formalizado la adquisición de dos edificios, 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 y 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. Las rentas netas estimadas ascienden a 850 y 60 miles de euros respectivamente.

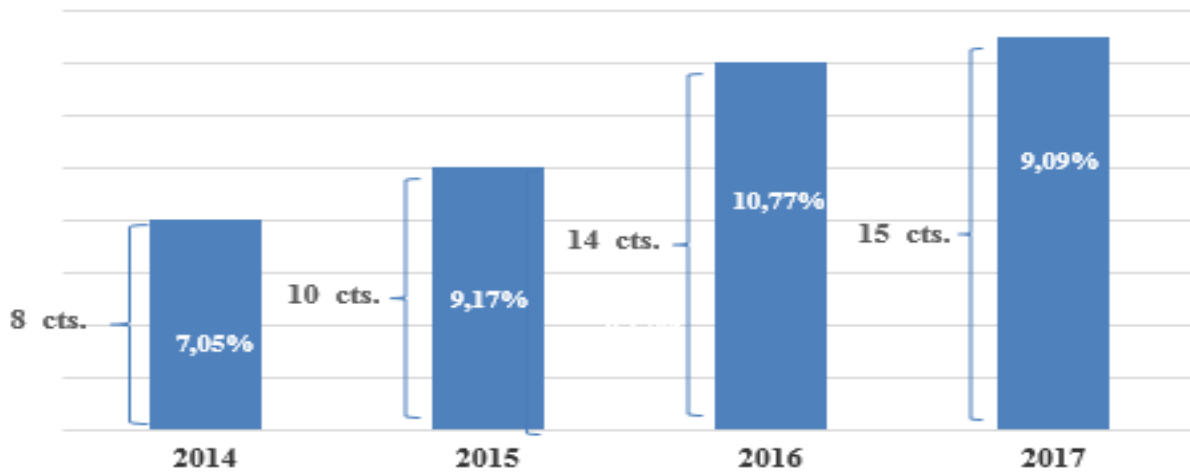
El año 2017 ha sido, por tanto, un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y se tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que puedan redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

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 ha producido 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 ha obtenido una liquidez 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 acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

Por lo que respecta al volumen de ingresos de las promociones, en el año 2017 se ha superado en un 55% el volumen de ingresos del año anterior pasando de 2.710 miles de euros, en el año 2016, a 4.201 miles de euros en el año 2017. En este sentido, un dato positivo ha sido la reactivación de las ventas en la zona de Biarritz en la que se han realizado dos ventas por importe de 2,1 millones de euros unido a la venta de un chalet de lujo en Brasil por importe de 870 miles de euros, dos viviendas de la promoción de Astra en Chile por importe de 868 miles de euros y 7 viviendas de la promoción de Minha Vida Minha Casa por importe de 335 miles de euros.

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 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 331% desde el año 2013 y de un 40% en el plazo de un año.

Evolución Acción Montebalito


III. 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 año 2017 comparadas con el ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

Grupo MonteBalito: SEGUNDO SEMESTRE 2017

Ud. Miles de euros

	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	13.435	4.201	2.710	496	521	14.697	16.666
1.2. Coste de ventas	(10.009)	(13.367)	0	1	0	0	(10.009)	(13.366)
1.3. Prestaciones de servicios.	1.266	1.564	0				1.266	1.564
1. Importe neto de la cifra de negocios.	1.257	1.632	4.201	2.711	496	521	5.953	4.864
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0	0	(654)	(473)	0	0	(654)	(473)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	0	0	(537)	(843)	0	0	(537)	(843)
5. Otros ingresos de explotación.	7	0	6	0	0	0	13	0
6. Gastos de personal.	(37)	(33)	(205)	(137)	(873)	(764)	(1.114)	(934)
7. Otros gastos de explotación.	(618)	(821)	(1.456)	(1.458)	(1.190)	(985)	(3.263)	(3.264)
8. Valoración inmuebles de inversión	3.335	5.653	0	0	0	0	3.335	5.653
9. Amortización del inmovilizado.	(55)	(11)	(12)	(19)	(75)	(62)	(142)	(92)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0	5	(190)	0	50	5	(140)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	0	(13)	(17)	12	0	(1)	(17)
13. Otros resultados	605	(424)	(569)	274	379	(157)	415	(307)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.493	5.996	768	(152)	(1.250)	(1.397)	4.011	4.447
13. Ingresos financieros.	7	51	41	47	143	145	192	243
14. Gastos financieros.	(245)	(740)	(201)	(242)	(423)	(273)	(869)	(1.255)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0	0	0	0	319	(120)	319	(120)
16. Diferencias de cambio.	(1.300)	569	(1.287)	858	(157)	0	(2.743)	1.427
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	0	0	0	155	(57)	155	(57)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(1.538)	(120)	(1.446)	663	37	(305)	(2.947)	238
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.956	5.876	(679)	511	(1.213)	(1.702)	1.064	4.685
18. Impuesto sobre beneficios.	9	(398)	(419)	(447)	406	(326)	(4)	(1.171)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.965	5.478	(1.098)	64	(807)	(2.028)	1.060	3.514
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	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	2.965	5.478	(1.098)	64	(807)	(2.028)	1.060	3.514
A.6) SOCIOS EXTERNOS							0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO	2.965	5.478	(1.098)	64	(807)	(2.028)	1.060	3.514

Grupo Montebalito: SEGUNDO SEMESTRE 2017

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Negocio patrimonial								0
Edificio Iberia	Patrimonial Balito	14.150	4.704	1.730	7.716	7.716	0	7.716
Villas Tauro, Mogán.	Montebalito	2.950			2.950	2.950	0	2.950
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	403			403	412	(3)	409
Veiramar	Veiramar	11.016	952		10.064	10.064	0	10.064
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	3.259			3.259	3.259	0	3.259
Bruderstarssse	Montebalito German Fund	1.310	575		735	735	0	735
Depósitos y otras inversiones financieras	Meridional Europa	2.142			2.142	2.142	0	2.142
Tesorería		2.511			2.511	2.511	0	2.511
Resto circulante		286		1.421	(1.135)	(1.135)	0	(1.135)
Provisiones				46	(46)	(46)	0	(46)
Impuestos diferidos		162		2.287	(2.125)	(2.125)	0	(2.125)
Subtotal Negocio Patrimonial		38.189	6.231	5.484	26.474	26.483	(3)	26.481
Negocio Promoción Inmobiliaria								
Veiramar III	Veiramar	12.365			12.365	13.834	(397)	13.437
Solar Porchela	Veiramar	1.639			1.639	2.362	(195)	2.167
Club Meridional	Metamb. Brasil	7.384			7.384	8.462	(65)	8.398
Terreno Club Meridional	Metamb. Brasil	176			176	808	(38)	770
Ares	Invercasa	160			160	253	(6)	247
Otros		2			2	2	0	2
Astra	Imob. Astra	1.843			1.843	3.592	(437)	3.155
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	6.413			6.413	6.413	0	6.413
Chiberta 1	SARL Merid. Pyrenees	813			813	1.016	(51)	965
Chiberta 2	SARL Merid. Pyrenees	1.336			1.336	1.452	(29)	1.423
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.177			2.177	2.297	(30)	2.267
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	3.955	2.353		1.602	826	(275)	2.153
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	1.223			1.223	1.226	(1)	1.225
Residencial Élite	Merid. Canarias	1.957	2.416		(459)	719	(180)	80
Eurocan	Merid. Canarias	370			370	535	(41)	494
Parcelas Balito residenciales MC	Merid. Canarias	720			720	720	0	720
Parcelas Balito comerciales MC	Merid. Canarias	483			483	1.186	(176)	1.010
Parcelas Balito Residenciales MTB	Montebalito	3.707			3.707	5.758	(513)	5.245
Parcelas Balito Comerciales MTB	Montebalito	2.583			2.583	2.583	0	2.583
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.684			6.684	6.705	(5)	6.700
Suelo Industrial: Hellín	Monteillunum	492			492	492	0	492
Suelo residencial: María Lombillo	Monteillunum	876			876	1.169	(73)	1.096
Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria	Resid. Antioquia	2.536			2.536	3.207	(168)	3.039
Suelo Industrial: El Molar	Montebalito	1.891			1.891	1.891	0	1.891
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	5.036			5.036	5.036	0	5.036
Resto de activos y suelos		1.774			1.774	2.530	(189)	2.341
Resto de circulante		1.546		1.801	(255)	(255)	0	(255)
Provisiones				395	(395)	(395)	0	(395)
Impuestos diferidos		772		953	(181)	(181)	0	(181)
Tesorería		1.940			1.940	1.940	0	1.940
Subtotal Negocio Promoción		72.853	4.769	3.149	64.935	12.390	(2.868)	74.457
Otros Negocios								0
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antiguo Hotel Europa	2.214	194		2.020	4.028	(542)	3.486
Apartamentos Turísticos Monsalves	Residencial Hontanares	934			934	938	(1)	937
Otro inmovilizado		659			659	659	0	659
Impuestos diferidos		2.486		558	1.928	4.811	0	4.811
Resto de circulante		1.152		342	810	810	0	810
Tesorería		2.929			2.929	2.929	0	2.929
Deuda corporativa				8.009	(8.009)	(8.009)	0	(8.009)
Otros activos y pasivos financieros		5.545	293		5.252	5.252	0	5.252
Provisiones corto plazo					0	0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		15.919	487	8.909	6.524	11.419	(543)	10.875
TOTAL BALANCE		126.962	11.487	17.542	97.932	115.227	(3.414)	111.813

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017
Loan to value		30,67%		9,29%		45,14%	20,12%
GAV	38.198	26,48%	85.243	59,09%	20.814	14,43%	144.256
NAV	26.483	22,98%	77.325	67,11%	11.419	9,91%	115.227
NNAV	26.481	23,68%	74.457	66,59%	10.875	9,73%	111.813
NAV/acción	0,88	22,98%	2,58	67,11%	0,38	9,91%	3,84
NNAV/acción	0,88	23,68%	2,48	66,59%	0,36	9,73%	3,73

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	2017	2016
INGRESOS BRUTOS	15.962	18.231
EBITDA	4.148	4.679
EBIT	4.011	4.448
BAI	1.064	4.685
BDI	1.060	3.514
Estructura Financiera	2017	2016
FONDOS PROPIOS	97.932	102.763
DEUDA FINANCIERA BRUTA	21.437	15.778
Préstamos Hipotecarios Subrogables de promoción	4.769	4.927
Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.231	4.645
Préstamos sobre inmovilizados	194	
Otros préstamos bancarios	293	
Instrumentos derivados	0	114
Otras deudas no bancarias	9.950	4.092
Deudas empresas del Grupo	0	2.000
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS	11.127	14.174
Tesorería	7.380	13.648
Inversiones renta variable	3.747	526
DEUDA FINANCIERA NETA	10.310	1.604

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres han disminuido un 19% con respecto al año 2016. Dicha reducción está motivada, principalmente, por la venta del inmueble Dessauer y Schonhauser realizada a finales del año 2016 y tercer trimestre del año 2017 respectivamente. Los ingresos por alquileres en Alemania, en términos absolutos, han disminuido en 746 miles de euros. Dicha disminución de rentas, se ha visto compensada por la compra, a mediados del mes de septiembre de 2017, del edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canaria) y el edificio Brüderstrasse (Berlín) que han reportado unos ingresos por alquileres de 428 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 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 25% pasando de 821 en el año 2016 a 618 miles de euros en el año 2017. 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	(miles de euros)		% variación
	2017	2016	
PAISES			
España	612	198	209,13%
Alemania	273	1.019	(73,20%)
República Dominicana	250	291	(14,02%)
Francia		1	(100,00%)
Brasil	130	55	136,65%
TOTAL	1.266	1.564	(19,08%)

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

EDIFICIOS	Pais	m ²				RENTAS ANUALES (miles de euros)
			VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS (miles de euros)	
Edificio Iberia	España	3.932	14.150	4.704	1.637	850
Villas de Tauro	España	671	2.950			42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.310	575		60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.016	952		348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	3.259			130
TOTAL		13.841	32.685	6.231	1.637	1.430

Las valoraciones de los inmuebles, han sido realizadas por expertos independientes de la sociedad de tasación Valtecsa a 31 de diciembre de 2017. Dichas valoraciones han recogido una revalorización

neta de todos los inmuebles de 3,2 millones de euros. Las valoraciones se han realizado de manera individual para cada inmueble.

En el año 2017 se han producido unas diferencias de cambio negativas de 1.300 miles de euros frente a las diferencias de cambio positivas de 569 miles de euros producidas en el año 2016. Estas diferencias de cambio negativas se han producido por una depreciación del peso dominicano frente al euro de un 18% respecto del año anterior.

b.- Actividad de Promoción

En el año 2017 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2017			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Francia	Duchatel	Apartamento	1	1.220
Francia	Arbonne	Chalet lujo	1	900
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	1	871
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	7	335
España	Siete Palmas	Garaje	1	6
Chile	Astra	Viviendas	2	856
Chile	Astra	Garaje	2	12
Total			15	4.201

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, 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 en el segundo trimestre de 2018 se inicien las obras de la promoción de 3 chalets de lujo en la calle Arturo Soria. Las obras de la promoción de 8 chalets de lujo en la calle Cardenal Herrera Oria se estima se inicien en el tercer trimestre del año 2018. La inversión total de estas dos promociones ascenderá a 8 millones de euros incluido el coste de los terrenos.

El año 2017 ha supuesto un relanzamiento en el volumen de ventas de promociones y, por tanto, de los ingresos por venta de promociones cuya participación, en los ingresos del Grupo, ha pasado de ser un 15% en el año 2016 a un 26% en el año 2017.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el año 2017, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 1.287 miles de euros motivado por una depreciación del real brasileño frente al euro de un 16%, del peso chileno frente al euro de un 5% y una apreciación del peso chileno frente al dólar de un 8% y del euro frente al dólar de un 15%.

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 496 miles de euros. Dichas rentas suponen un 5% menos respecto de las obtenidas en el ejercicio 2016. Dicha disminución está motivada por la depreciación del tipo de cambio peso dominicano/euro.

En relación con las inversiones realizadas en el sector turístico, en el 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, relacionado también con el sector turístico, el Grupo ha adquirido un terreno en Sevilla para la construcción de 9 apartamentos turísticos destinados al arrendamiento.

Grupo Monteбалито
Notas explicativas



1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 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	2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1.1. Ventas	14.177	16.666
1.2. Coste de ventas	(10.009)	(13.366)
1.3. Prestaciones de servicios.	1.786	1.564
1. Importe neto de la cifra de negocios.	5.953	4.864
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(654)	(472)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0
4. Aprovisionamientos.	(537)	(843)
5. Otros ingresos de explotación.	13	0
6. Gastos de personal.	(1.114)	(934)
7. Otros gastos de explotación.	(3.263)	(3.264)
8. Valoración inmuebles de inversión	3.335	5.653
9. Amortización del inmovilizado.	(142)	(92)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0
11. Excesos de provisiones.	5	(140)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(1)	(17)
13. Otros Resultados	415	(307)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	4.011	4.452
12. Ingresos financieros.	192	243
13. Gastos financieros.	(869)	(1.255)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	319	(120)
15. Diferencias de cambio.	(2.743)	1.427
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	155	(57)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(2.947)	237
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.064	4.685
17. Impuesto sobre beneficios.	(4)	(1.171)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	1.060	3.514
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)	1.060	3.514
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.060	3.514

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

A continuación, se detalla el importe bruto de cifra de negocios, detallado por países, de los años 2017 y 2016.

Ingresos brutos	(miles de euros)		% variación
	2017	2016	
Ingresos por ventas patrimonio	10.000	13.435	(25,57%)
Alemania	10.000	13.000	(23,08%)
España		435	(100,00%)
Ingresos por alquiler	1.266	1.564	(19,08%)
España	612	198	209,13%
Alemania	273	1.019	(73,20%)
República Dominicana	250	291	(14,02%)
Francia	0	1	(100,00%)
Brasil	130	55	136,65%
TOTAL	11.266	14.999	(24,89%)

b.- Actividad de Promoción

A continuación, se detalla el importe de ventas acumulado, detallado por países y por tipología, de los años 2017 y 2016.

Ingresos brutos por ventas	(miles de euros)		% variación
	2017	2016	
PAISES			
España	6	323	(98,14%)
Francia	2.120		
Brasil	1.207	662	82,26%
Chile	868	1.725	(49,66%)
TOTAL	4.201	2.710	55,02%

PAIS	2017			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Francia	Duchatel	Apartamento	1	1.220
Francia	Arbonne	Chalet lujo	1	900
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	1	871
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	7	335
España	Siete Palmas	Garaje	1	6
Chile	Astra	Viviendas	2	856
Chile	Astra	Garaje	2	12
Total			15	4.201

En el mismo periodo del ejercicio 2016, se realizaron ventas por importe de 2.710 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.

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 496 miles de euros. Dichas rentas suponen un 4,83% menos respecto de las obtenidas en el año 2016.

Ingresos por pernoctaciones	(miles de euros)		% variación
	2017	2016	
PAISES			
República Dominicana	496	521	(4,83%)
TOTAL	496	521	(4,83%)

2.- Variación de existencias

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					2017
	2016	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	
Otros negocios	3	0	0	0	(1)	2
Anticipos y otros	3				(1)	2
Area Promoción	82.734	2.930	(3.583)	(4.904)	(2.319)	74.859
Residencial Elite	1.929	28				1.957
Siete Palmas	215					215
Secretario Artiles	311		(4)			307
Caideros	93	2				95
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	369	1				370
Serban Voda	5.478			(144)		5.334
Parcelas Residenciales MTB	3.957	1				3.958
Parcelas Hoteleras MTB	3.516	26				3.542
El Molar	4.541					4.541
Terreno San Agustín	6.673	10				6.683
Veiramar III	14.847			(2.482)		12.365
Terreno Porchella	2.371			(732)		1.639
Club Meridional	11.738		(836)	(1.199)	(2.319)	7.384
Terreno Tamandaré	204			(28)		176
Astra	2.462		(660)	41		1.843
Terreno Tanger	7.524			(329)		7.195
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	111	(226)	(15)		0
María Lombillo	837	39				876
Hellín	1.131					1.131
Cardenal Herrera Oria		2.536				2.536
Promoción Ares		176		(16)		160
Total Coste	82.737	2.930	(3.583)	(4.904)	(2.320)	74.861
Deterioros						
Serban Voda	(1.087)		781	8		(298)
Parcelas Balito residenciales MC	(488)		37			(451)
Parcelas Residenciales MTB	(276)		25			(251)
Parcelas Hoteleras MTB	(975)		16			(959)
Secretario Artiles	(81)	(8)				(89)

Suerte de la Cruz	(55)		28			(27)
Terreno San Agustín	(563)		564			1
El Molar	(2.871)		221			(2.650)
Hellín	(662)		23			(639)
Siete Palmas	(27)		3			(24)
Hendaya	(21)	(76)				(97)
terreno Tanger	(1.428)		611		35	(782)
Total Deterioros	(8.534)	(84)	2.309	43	0	(6.266)
Neto	74.203	2.846	(1.274)	(4.861)	(2.320)	68.595

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 15 unidades entre garajes y viviendas con un coste de venta de 3.583 miles de euros.

En el primer semestre del año 2017 se traspasaron, 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 2.319 miles de euros.

Los deterioros se encuentran recogidos en la partida de “aprovisionamientos” de la cuenta de resultados del grupo.

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias, los costes de reparación de unidades ya terminadas y siempre que supongan una mejora de las mismas y los deterioros de todas las promociones (ver punto 4 anterior de la variación de existencias) del Grupo realizados durante el ejercicio. En este sentido, las inversiones más importantes realizadas durante el ejercicio 2017 han sido las siguientes:

Inversiones	(miles de euros)
	2017
PAISES	
España	2.643
Cardenal Herrera Oria	2.536
Resto	107
Brasil	287
Promoción Edificio España	111
Promoción Edificio Ares	176
TOTAL	2.930

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos se han incrementado por un incremento de la plantilla para hacer frente a los nuevos proyectos en cartera.

5.- Otros gastos de explotación

Por lo que se refiere al resto de gastos de explotación, estos se han reducido en un 11% siguiendo con los criterios de reducción de costes del Grupo. Sin embargo, en el año 2017, el Grupo ha dotado deterioros por impago de créditos pendientes por importe de 415 miles de euros que han provocado que los gastos de explotación permanezcan inalterados con respecto al año anterior.

Costes de Explotación	(miles de euros)	
	2017	2016
Actividad Inmobiliaria	756	831
España	144	9
Alemania	137	448
Santo Domingo	341	298
Brasil	134	76
Actividad Promoción	1.336	1.420
España	268	205
Francia	222	130
Chile	463	233
Brasil	358	532
Rumania	24	14
Marruecos	1	306
Otras Actividades	1.171	1.013
España	901	723
Santo Domingo	270	280
Panamá	10	10
TOTAL	3.263	3.264

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

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

Variación valor razonable	País	(miles de euros)
Schonhauser, Berlín	Alemania	109
Bruderstrasse	Alemania	(123)
Edificio Iberia	España	2.218
Villas de Tauro	España	261
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	483
Apartamentos Club Meridional	Brasil	387
TOTAL		3.335

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

Para el resto de activos, el valor que se ha tenido en cuenta ha sido el realizado por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017.

El resumen de valoración de los inmuebles de inversión a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m²	VALORACION (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.150
Villas de Tauro	España	671	2.950
Brüderstrasse	Berlín	618	1.310
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.016
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	3.259
TOTAL		13.841	32.685

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 como ingreso la exención en el impuesto sobre activos de la torre Veiramar III por importe de 132 miles de euros del año 2016 así como una regularización de anticipos de clientes sobre dicha promoción por importe de 231 miles de euros al considerarse que no son recuperables por el cliente.

2.- Se ha registrado como gasto la cantidad de 173 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.- Se han registrado como ingreso la cantidad de 610 miles de euros por la recuperación de la fianza depositada por la sociedad Volpé como garantía de compra de la sociedad Hausmann 132 propietaria del inmueble ubicado en la misma calle de la ciudad de París.

4.- Se han registrado gastos por Impuestos de sociedades, correspondientes a los años 2012-2014, 307 miles de euros como consecuencia de una inspección fiscal de la sociedad chilena Inmobiliaria Astra al no tenerse en cuenta, como deducible, determinados gastos contables.

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 869 miles de euros, esto es como consecuencia a la disminución del endeudamiento del grupo.

Con respecto a los ingresos financieros, estos han disminuido un 21% 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 25 miles de euros, en el año 2016, a 70 miles de euros.

10.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El grupo ha generado ganancias por valoración de activos financieros por importe de 319 miles de euros en contraposición con el año anterior que obtuvo pérdidas por importe de 120 miles de euros.

11.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas en el año 2017 han sido de 2.743 miles de euros y se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del peso dominicano frente al euro de un 18%, del real brasileño frente al euro de un 16%, del peso chileno frente al euro de un 5%, de una apreciación del peso chileno frente al dólar de un 8% y de una apreciación del euro frente al dólar de un 15%.

12- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Los beneficios por enajenación de instrumentos financieros han ascendido a 155 miles de euros frente a las pérdidas de 57 miles de euros del año 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)	2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE	40.743	34.288
I. Inmovilizado intangible.	4	2
II. Inmovilizado material.	4.206	2.182
III. Inversiones inmobiliarias.	32.685	26.179
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	131	1.000
V. Inversiones financieras a largo plazo.	297	2.319
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.420	2.605
B) ACTIVO CORRIENTE	86.218	92.044
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	0	0
II. Existencias.	68.595	74.203
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.984	1.967
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.048	1.134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	5.824	999
VI. Periodificaciones a corto plazo.	388	94
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	7.380	13.648
TOTAL ACTIVO	126.962	126.332
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2017	2016
A) PATRIMONIO NETO	97.932	102.763
A-1) Fondos propios.	97.156	97.256
I. Capital.	31.450	30.000
II. Prima de emisión.	82.771	85.676
III. Reservas.	18.778	16.218
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	0	0
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(36.902)	(38.152)
VI. Otras aportaciones de socios.	0	0
VII. Resultado del ejercicio.	1.060	3.514
A-2) Ajustes por cambios de valor.	776	5.507
I. Activos financieros disponibles para la venta.	0	0
II. Operaciones de cobertura.	0	0
III. Otros.	776	5.507
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	0	0
A-4) Socios externos	(0)	0
B) PASIVO NO CORRIENTE	12.484	14.045
I. Provisiones a largo plazo.	46	29
II. Deudas a largo plazo.	8.640	7.744
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	2.000
IV. Pasivos por impuesto diferido.	3.798	4.272
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	16.546	9.524
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.	0	0
II. Provisiones a corto plazo.	395	447
III. Deudas a corto plazo.	12.798	6.034
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.344	3.036
VI. Periodificaciones a corto plazo.	10	7
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	126.962	126.332

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material

A 31 de diciembre 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	3.311	(163)		3.148	4.966	1.818
Oficinas General Vives	468	(57)	(8)	403	412	9
Otro inmovilizado material	1.862	(1.207)		655	655	0
Total	5.641	(1.427)	(8)	4.206	6.033	1.827

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. Además, en la ciudad de Sevilla, el Grupo ha adquirido un terreno para la construcción de 9 apartamentos turísticos destinados al arrendamiento.

Inmovilizado Material	m ² o habitaciones	Coste (miles de euros)	Valor Tasación (miles de euros)	Endeudamiento (miles de euros)
República Dominicana		2.214	4.028	194
Antiguo Hotel Europa (St. Domingo)	50 hab	1.329	2.790	194
Hotel Colón (St. Domingo)	1425	885	1.238	
España		1.337	1.350	0
Monsálvez (Sevilla)	203	934	938	
Oficinas General Vives (Las Palmas)	211	403	412	
Total		3.551	5.378	194

Las tasaciones se han realizado por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017

2. Inversiones Inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2017, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS (miles de euros)	RENTAS ANUALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.150	4.704	1.637	850
Villas de Tauro	España	671	2.950			42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.310	575		60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.016	952		348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	3.259			130
TOTAL		13.841	32.685	6.231	1.637	1.430

Las valoraciones sobre dichos inmuebles han sido realizados por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017.

3. Inversiones financieras a largo plazo

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

Inversiones a l/p (miles de euros)			
Tipo	Entidad	2017	2016
Cuentas corrientes	BNP		1.875
Cuentas corrientes	BNP		200
Fianzas y depósitos dados		297	244
Total inversiones a l/p		297	2.319

La cuenta corriente de 1.875 miles de euros se ha clasificado a corto plazo ya que en el mes de marzo de 2018 vence la garantía dada de las posibles contingencias fiscales en la venta del edificio Haussmann. A dicha fecha, si no se ha producido contingencia alguna, dicha garantía será desbloqueada para su plena disposición. 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 inicialmente 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, 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 activado 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)	2017		
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	34.506	40.306	5.800
RUMANIA	5.036	5.036	(0)
Servan Boda (Bucarest)	5.036	5.036	(0)
ESPAÑA	21.242	25.688	4.446
Parcelas Balito residenciales MC	720	720	0
Parcelas Balito comerciales MC	483	1.186	703
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.707	5.758	2.051
Parcelas Balito Comerciales MTB	2.583	2.583	0
Suerte de la cruz (Mogán)	186	186	0
San Agustin (Maspalomas)	6.684	6.705	21
Majorera (Fuerteventura)	1.084	1.791	707
El Molar (Madrid)	1.891	1.891	0
Hellín (Hellín)	492	492	0
María Lombillo (Madrid)	876	1.169	293

Cardenal Herrera Oria	2.536	3.207	671
BRASIL	176	808	632
Terreno Tamandare	176	808	632
REPUBLICA DOMINICANA	1.639	2.362	723
Porchella	1.639	2.362	723
MARRUECOS	6.413	6.413	(0)
Terreno Tánger	6.413	6.413	(0)
2.- INMUEBLES TERMINADOS	18.194	22.652	4.457
ESPAÑA	2.831	3.764	933
Siete Palmas (Las Palmas)	191	184	(7)
Elite (San Fernando)	1.957	2.676	719
Caideros (mogán)	95	146	51
Secretario Artilles (Las Palmas)	218	223	5
Eurocan	370	535	165
CHILE	1.843	3.592	1.749
Astra	1.843	3.592	1.749
FRANCIA	9.503	10.772	1.269
Chiberta 1	813	1.016	203
Chiberta 2	1.336	1.452	116
Chiberta 3	2.177	2.297	120
Hendaya	1.223	1.226	3
Port Vieux	3.955	4.781	826
BRASIL	4.017	4.524	507
Club Meridional	4.017	4.524	507
3.- INMUEBLES EN CURSO	15.892	18.025	2.133
REPÚBLICA DOMINICANA	15.892	18.025	2.133
Veiramar III	12.365	13.834	1.469
Club Meridional	3.367	3.938	571
Ares	160	253	93
4.- ANTICIPOS	2	2	0
Otros	2	2	0
TOTAL	68.595	80.985	12.390

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017.

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	1.370	536
Deudores varios	836	609
Anticipos al personal	7	33
Activos por impuesto corriente	56	237
Otros créditos con Administraciones Públicas	714	552
Total	2.985	1.967

a. Clientes

CLIENTES	(miles de euros)	
	2017	2016
Servicios hoteleros	23	22
Por promociones Inmobiliarias	1.194	218
Alquileres	153	295
Total	1.370	535

A fecha de este documento se encuentran pendientes de cobro por ventas de inmuebles la cantidad de 317 miles de euros correspondientes al inmueble de Club Meridional y de Minha Casa Minha Vida cuyo cobro se realizará en el primer trimestre de 2018.

b. Deudores Varios

La composición de dicha partida es:

DEUDORES VARIOS	(miles de euros)	
	2017	2016
Otros	90	42
Anticipos proveedores Francia	8	6
Anticipos proveedores Brasil	128	284
Reclamación garantías	610	277
Total	836	609

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

(miles de euros)	2017				2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otros crédito y deudas con AAPP	699	0	295	0	553	0	311	0
Retenciones y pagos a cuenta	175							
IVA/IGIC	415		34		552		49	
IRPF			97				133	
Seguridad Social			78				24	
Otros	109		87		1		105	
Saldos por impuesto corrientes	71	0	1.193	0	237	0	546	0
IS	71		1.193		237		546	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.420		3.798		2.605		4.272
Total	770	3.420	1.488	3.798	790	2.605	857	4.272

El saldo por impuestos corriente por importe de 1.193 miles de euros se corresponde a la deuda pendiente de pago por el impuesto de sociedades de la filial Montebalito German Fund de los años 2016 (544 miles de euros) y 2017 (649 miles de euros). El saldo correspondiente al año 2016 se hará efectivo en el mes de febrero de 2018 y el resto al final del ejercicio 2018.

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

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

Saldos con empresas del Grupo (miles de euros)		
ENTIDAD	2017	2016
Saldos deudores	1.179	2.134
Cartera Meridional	48	10
MTBren	1.000	2.000
Metambiente	131	124
Saldos acreedores	-	2.000
Metambiente		1.792
Gestion Negocios Argos		208

En el ejercicio 2017 el Grupo anticipó 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	3.747	526
Fianzas y otros	2.077	473
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman	1.875	
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman	200	200
Otros créditos		262
Otros	2	11
TOTAL	5.824	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 (miles de euros)
Santander	Mercado Continuo	33.232	182	Sin garantías
Metafinanzas FI	Fondo Inversión	8.420	536	
Metavalor Inversiones SICAV	SICAV	248.000	2.526	
Eyquem SICAV	SICAV	109.580	503	
TOTAL		289.652	3.747	

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	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 01/01/2017	30.000	63.741	0	3.514	0	5.507	0	0	102.763
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				1.060		0	(0)		1.060
II. Operaciones con socios o propietarios	1.450	(2.609)	0	0	0	0	0	0	(1.159)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	1.450	1.588							3.038
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto									0
3. Distribución de dividendos/prima de emisión		(4.500)							(4.500)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		303							303
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	(4.731)	0	0	(4.731)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio									0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		3.514		(3.514)					0
3. Otras variaciones						(4.731)			(4.731)
Saldo final al 31/12/2017	31.450	64.646	0	1.060	0	776	(0)	0	97.933

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 383 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)					
				ene-18			2016		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				6.231	5.685	546	4.645	901	3.744
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses +2,16%	31/10/2041	0			3.929	185	3.744
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses +2%	11/09/2037	575	29	546			
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018 (promogable)	952	952		716	716	0
SABADELL	Hipotecario	3,50%	15/12/2018	4.704	4.704				
Financiación promoción				4.769	4.769	0	4.927	4.927	0
OTRAS ENTIDADES				2.416	2.416		2.345	2.345	
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.353	2.353		2.263	2.263	
HSBC	Hipotecario						319	319	
Financiación otros				487	487	0	0	0	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 (promogable)	194	194				
Total				11.487	10.941	546	9.572	5.828	3.744

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

Por otra parte, el Grupo ha captado financiación por importe de 1.062 miles de euros, principalmente, para la financiación de un inmueble en Berlin y para la financiación de las obras del Hotel Colón (se ha firmado una póliza con un límite de 2,2 millones de dólares).

Adicionalmente, 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. A fecha de este documento se ha amortizado capital por importe de 470 miles 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
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	575	Edificio Iberia
SABADELL	Hipotecario	4.704	Edificio Iberia
LOPE DE HARO	Línea de crédito	952	Inmuebles Veiramar I y II
LOPE DE HARO	Línea de crédito	194	Inmuebles Propiedad de Antiguo Hotel Europa
OTROS PRÉSTAMOS	Hipotecario	2.416	Activos Residencial Elite
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	2.353	Activos Promoción Port Vieux
CREDIT SUISSE	Línea de crédito	293	Eyquem SICAV
TOTAL		11.487	

A 31 de diciembre 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

A fecha 31 de diciembre de 2017, el Grupo Montebalito no tiene contratadas permutas financieras algunas que permita paliar los efectos de la variación de tipos de interés al cancelarse, en el mes de junio de 2017, la única permuta pendiente 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 bancarias	8.000	4.000
Subtotal	8.000	4.000
Otros pasivos financieros a c/p		
Deuda aplazada compra edificio Iberia	1.730	
Préstamos empresas no financieras	10	4
Fianzas dadas y otros	210	88
Derivados IRS		114
Subtotal	1.950	206
Total	9.950	4.206

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. A 31 de diciembre de 2017, queda pendiente de pago la cantidad de 1.730 miles de euros cuyo desembolso se realizará mediante la dación en pago de 494.188 acciones propias valoradas a 3,5 euros la acción. La fecha límite para dicha dación en pago debe ser antes del 30 de junio de 2018.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2017	2016
Proveedores	163	169
Proveedores emp grupo	18	0
Acreedores varios	681	618
Remuneraciones pendientes de pago	6	20
Pasivos por impuesto corriente	1.193	546
Otras deudas con las administraciones públicas	284	311
Anticipos de clientes	975	1.372
Total	3.320	3.036

- a. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (725 miles de euros), de la parte patrimonial (15 miles de euros), del negocio hotelero (34 miles de euros) y de otros gastos de administración (88 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 87 miles de euros de anticipos de clientes. En la promoción Club Meridional, en Brasil, existen 162 miles de euros de anticipos de clientes, en la promoción de Chile 108 miles de euros y, en la promoción de Marruecos, 533 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. El grupo estima que el coste de dichos trabajos es de 100 miles de euros, cantidad que tiene provisionada.

14. Avals y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2017, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avales		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
Caixabank	2.406	GARANTIA SUBSIDIARIA SOBRE PARQUE FOTOVOLTAICO
Bankia	6.529	GARANTIA SUBSIDIARIA SOBRE PARQUE FOTOVOLTAICO
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 2017 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 2017 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

A 31 de diciembre de 2017 la sociedad no mantiene acciones propias. Sin embargo, en el ejercicio 2017 MonteBalito, S.A. adquirió 250.000 acciones con un coste de 572 miles de euros. Dichas acciones fueron transmitidas como dación en pago de parte de la deuda pendiente que el Grupo mantiene con el vendedor del Edificio Iberia, adquirido en julio de 2017. Con dicha transmisión, el grupo canceló deuda por importe de 875 miles de euros obteniendo un beneficio de 303 miles de euros.

17. Información Bursátil

Los parámetros bursátiles, a 31 de diciembre de 2017 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a 31 de diciembre de 2016 (euros)	1,65
Cotización a 31 de diciembre de 2017 (euros)	2,29
Capitalización bursátil 31 de diciembre de 2017 (miles de euros)	71.863
Cotización Máxima del año 2017 (euros)	3,25
Cotización mínima del año 2017 (euros)	1,75
Efectivo medio diario negociado año 2017 (euros)	239.924
Volumen medio diario contratación año 2017 (acciones)	87.173

18. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores al cierre relevantes.