

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I. INFORME DE GESTION

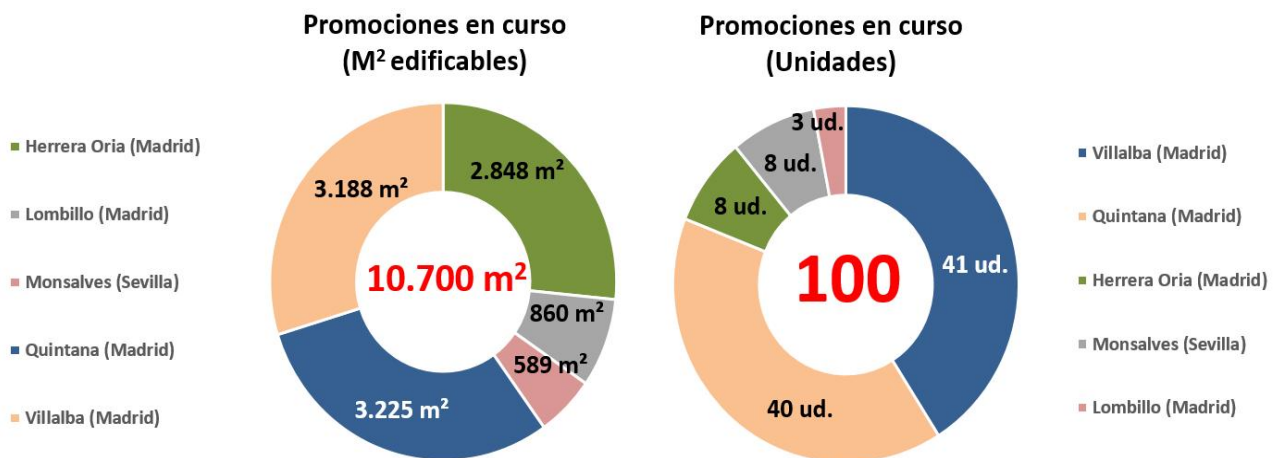
1. Nuevas Inversiones

Tras completar un largo trabajo de saneamiento financiero, el Grupo MonteBalito está centrado en la aplicación de sus recursos a la inversión de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales en España. La velocidad de las desinversiones sobre producto terminado y los plazos de ejecución de los proyectos, determina que el Grupo se encuentre en un proceso transitorio hasta la generación de beneficios para los próximos ejercicios.



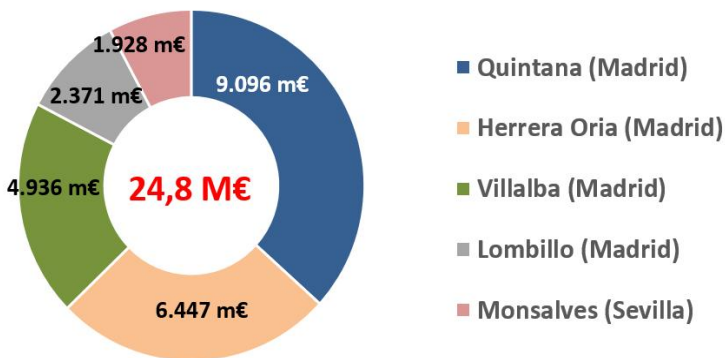
Desde el año 2017, se han adquirido cuatro suelos ubicados en Madrid y uno en Sevilla, con una superficie edificable de 10.700 metros cuadrados que permiten la construcción de 100 viviendas en los próximos 3 años.

En paralelo, el Grupo mantiene en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas en el mismo periodo y que se sumarian a las ya en curso.



Además de los terrenos ya comprados en la calle Maria Lombillo y Cardenal Herrera Oria de Madrid, el Grupo ha adquirido recientemente un suelo residencial, a través de una filial participada al 50%, para la promoción de 40 viviendas en la calle Estrecho de Gibraltar, en el barrio de Quintana, junto a la Calle de Alcalá por valor de 4 millones de euros.

Como información posterior al cierre del tercer trimestre de 2018, se ha adquirido un nuevo terreno residencial en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 40 viviendas por valor de 950 miles de euros.

Grupo MonteBalito: TERCER TRIMESTRE 2018
**Promociones en curso
(Inversión total miles de euros)**


Se estima que la inversión total a realizar será, para todas las promociones, de unos 25 millones de euros aproximadamente.

En cuanto al inicio de las obras, el Grupo MonteBalito ha comenzado la construcción del proyecto de un pequeño edificio en Sevilla de 8 apartamentos turísticos y tiene previsto arrancar dos promociones de chalets en Madrid en el mes de

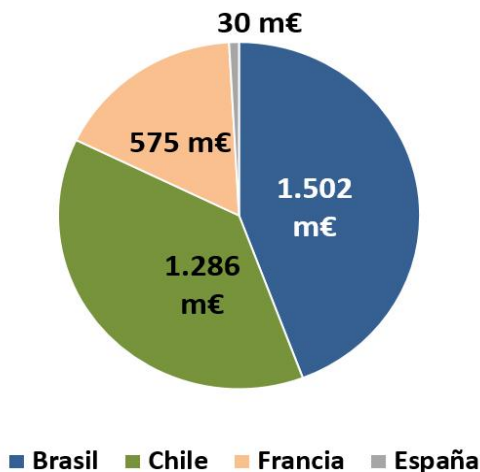
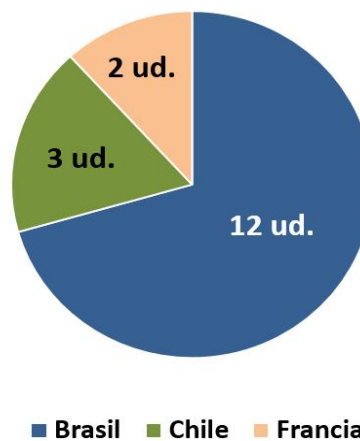
noviembre, en las calles Maria Lombillo y Cardenal Herrera Oria. Dichas promociones se están demorando debido a un retraso en la concesión de licencias municipales.

Las inversiones realizadas en suelo están siendo financiadas con fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes tanto financiación bancaria como a través de socios financieros.

2. Cifra de Negocios

A. Ventas de promociones en 2018

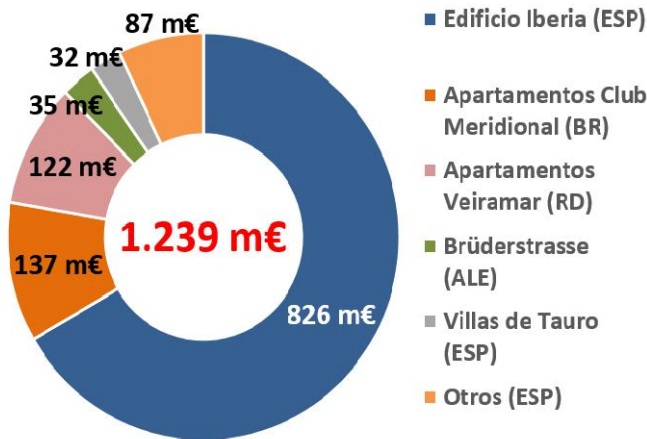
Hasta el tercer trimestre de 2018, el Grupo ha obtenido unos ingresos brutos por ventas de promociones terminadas de 3,4 millones de euros, un 12% superior al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en el extranjero, principalmente en Chile y Brasil con un 38% y un 44% de los ingresos totales respectivamente. Por tipología, la mayor parte de los ingresos proceden de la venta de viviendas.

Volumen de ventas por países

Viviendas vendidas por países


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

B. Arrendamientos 2018

Rentas de patrimonio (miles de euros)



Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han aumentado un 39%. Este incremento se produce por la adquisición del Edificio Iberia que ha reportado unos ingresos de 826 miles de euros hasta el tercer trimestre.

3. Financiación

LOAN TO VALUE

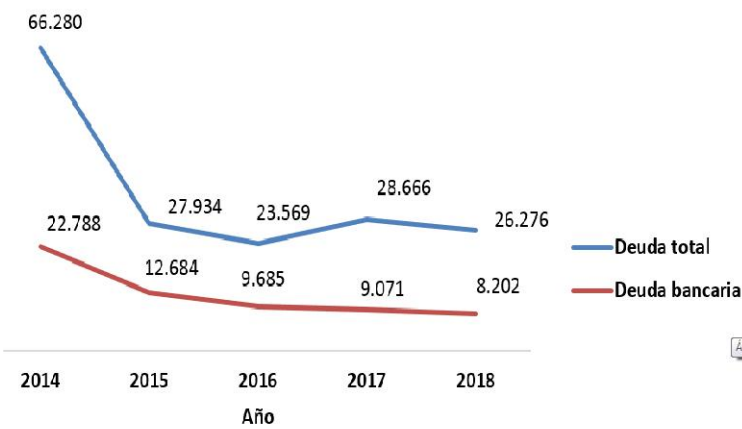


A 30 de septiembre de 2018, el Grupo tiene un pasivo total de 26 millones de euros equivalentes a un loan to value del 19%. Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus pasivos.

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

En este sentido, desde el año 2014, el Grupo ha reducido la deuda bancaria hasta los 8 millones de euros y su deuda total en 26 millones de euros que supone una reducción, hasta el año 2016, de un 64% y un 60% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, el Grupo recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios.

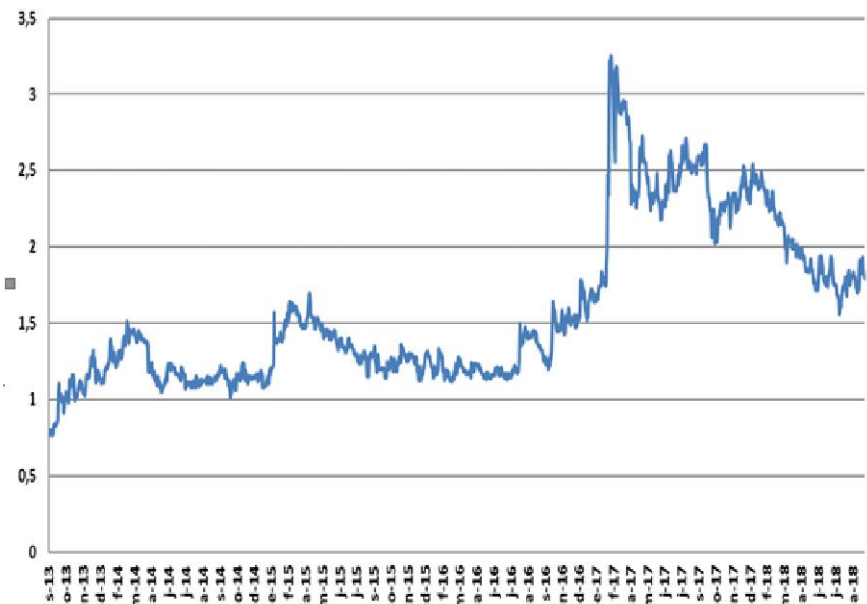
En el segundo semestre del año 2018, el Grupo Montebalito formalizó un préstamo hipotecario a largo plazo con garantía del Edificio Iberia. Con dicho préstamo, se canceló la deuda que anteriormente recaía sobre el edificio y en la que se subrogó el Grupo en el momento de la compraventa. Dicha deuda ascendía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

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito (miles de euros)


Hasta el tercer trimestre del año 2018, se produce una disminución de la deuda total, como consecuencia de la cancelación de los pasivos relacionados con la adquisición del Edificio Iberia y de la deuda bancaria asociada a los activos de Miarritze (Francia). En estas dos operaciones, se han cancelado créditos por valor de 4 millones de euros.

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

4. Evolución de la acción

Evolución Acción Montebalito


En relación con la evolución de la acción de Montebalito, en el gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 135% desde el año 2013 hasta el 30 de septiembre de 2018.

II. INFORMACION FINANCIERA

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

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

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

Grupo Montebalito: TERCER TRIMESTRE 2018

Ud. Miles de euros

| CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 3º TRIMESTRE | PATRIMONIO EN RENTA | | PROMOCION | | RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS | | TOTAL | |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | | | | | | |
| 1.1. Ventas | 88 | 10.000 | 4.143 | 3.043 | 352 | 383 | 4.583 | 13.426 |
| 1.2. Coste de ventas inm. Inversión | (88) | (10.009) | | | 0 | 0 | (88) | (10.009) |
| 1.3. Prestaciones de servicios. | 1.238 | 893 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.238 | 893 |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios. | 1.238 | 884 | 4.143 | 3.043 | 352 | 383 | 5.733 | 4.310 |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación. | 0 | 0 | (1.046) | 426 | 0 | 0 | (1.046) | 426 |
| 3. Trabajos realizados por la empresa para su activo. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Aprovisionamientos. | 0 | 0 | (2.216) | (2.258) | 0 | (172) | (2.216) | (2.430) |
| 5. Otros ingresos de explotación. | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1 |
| 6. Gastos de personal. | (40) | (27) | (151) | 0 | (609) | (853) | (799) | (880) |
| 7. Otros gastos de explotación. | (680) | (343) | (690) | (853) | (632) | (680) | (2.001) | (1.876) |
| 8. Valoración inmuebles de inversión | 866 | 3.307 | 0 | 0 | 0 | 0 | 866 | 3.307 |
| 9. Amortización del inmovilizado. | (11) | 0 | (13) | (9) | (43) | (114) | (67) | (123) |
| 10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11. Excesos de provisiones. | 0 | 0 | 143 | 23 | 0 | 0 | 143 | 23 |
| 12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado. | 0 | 14 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| 13. Otros resultados | (1) | (2) | (90) | (105) | 49 | 349 | (42) | 242 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 1.377 | 3.834 | 81 | 270 | (884) | (1.087) | 575 | 3.017 |
| 13. Ingresos financieros. | 5 | 5 | 76 | 13 | 25 | 129 | 107 | 147 |
| 14. Gastos financieros. | (185) | (218) | (27) | (86) | (365) | (272) | (577) | (576) |
| 15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros. | 0 | 146 | (0) | 0 | (4) | 311 | (4) | 457 |
| 16. Diferencias de cambio. | (505) | (1.134) | (1.319) | (527) | (13) | (134) | (1.836) | (1.795) |
| 17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (86) | 0 | (86) |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO | (685) | (1.201) | (1.269) | (600) | (357) | (52) | (2.311) | (1.853) |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 692 | 2.633 | (1.188) | (330) | (1.241) | (1.139) | (1.736) | 1.164 |
| 18. Impuesto sobre beneficios. | (160) | (197) | (229) | (264) | (68) | 81 | (457) | (380) |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | 532 | 2.436 | (1.417) | (594) | (1.308) | (1.058) | (2.193) | 784 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos. | | | | | | | 0 | 0 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO | 532 | 2.436 | (1.417) | (594) | (1.308) | (1.058) | (2.193) | 784 |
| A.6) SOCIOS EXTERNOS | | | | | | | 0 | 0 |
| A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO | 532 | 3.732 | (1.417) | (594) | (1.308) | (1.326) | (2.193) | 784 |

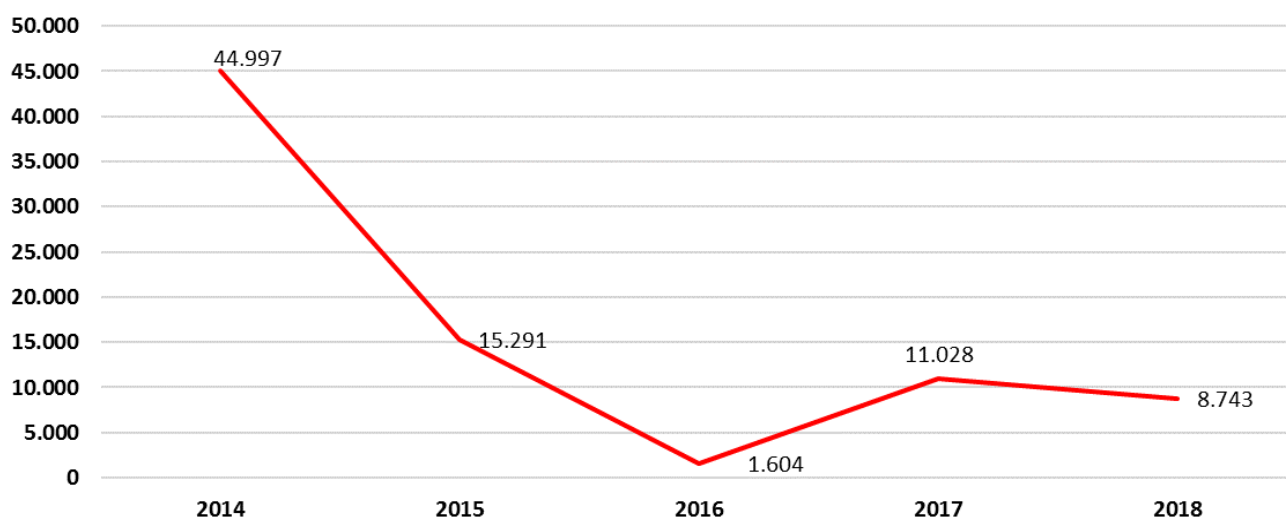
Grupo MonteBalito: TERCER TRIMESTRE 2018

| 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 | 14.605 | 5.794 | | 8.811 | | 8.811 | 0 | 8.811 |
| Villas Tauro, Mogán. | MonteBalito | 3.150 | | | 3.150 | | 3.150 | 0 | 3.150 |
| Sede Las Palmas: General Vives 35 | San Agustín Realty | 361 | | | 361 | 51 | 412 | (15) | 397 |
| Veiramar | Veiramar | 11.194 | 1.000 | | 10.194 | | 10.194 | 0 | 10.194 |
| Chalets Club Meridional | Metamb. Brasil | 2.598 | | | 2.598 | | 2.598 | 0 | 2.598 |
| Brüderstasse | MonteBalito German Fund | 1.428 | 556 | | 872 | | 872 | 0 | 872 |
| Depósitos y otras inversiones | | 902 | | | 902 | | 902 | 0 | 902 |
| Tesorería | | 862 | | | 862 | | 862 | 0 | 862 |
| Resto circulante | | 734 | | 790 | (56) | | (56) | 0 | (56) |
| Provisiones | | | | 1 | (1) | | (1) | 0 | (1) |
| Impuestos diferidos | | 385 | | 2.497 | (2.112) | | (2.112) | 0 | (2.112) |
| Subtotal Negocio Patrimonial | | 36.220 | 7.350 | 3.288 | 25.582 | 51 | 25.633 | (15) | 25.617 |
| Negocio Promoción Inmobiliaria | | | | | | | | | |
| Veiramar III | Veiramar | 12.546 | | | 12.546 | 1.098 | 13.644 | (296) | 13.348 |
| Solar Porchela | Veiramar | 2.003 | | | 2.003 | 326 | 2.329 | (88) | 2.241 |
| Club Meridional | Metamb. Brasil | 5.330 | | | 5.330 | 2.515 | 7.845 | (151) | 7.694 |
| Terreno Club Meridional | Metamb. Brasil | 149 | | | 149 | 534 | 683 | (32) | 651 |
| Ares | Invercasa | 262 | | | 262 | 45 | 307 | (3) | 304 |
| Otros | | 104 | | | 104 | 0 | 104 | 0 | 104 |
| Astra | Imob. Astra | 1.560 | | | 1.560 | 1.374 | 2.934 | (344) | 2.591 |
| Suelo Tánger | Inmob. Meridio. Marruecos | 3.994 | | | 3.994 | 0 | 3.994 | 0 | 3.994 |
| Chiberta 1 | SARL Merid. Pyrenees | 813 | | | 813 | 203 | 1.016 | (51) | 965 |
| Chiberta 2 | SARL Merid. Pyrenees | 1.336 | | | 1.336 | 116 | 1.452 | (29) | 1.423 |
| Chiberta 3 | SARL Merid. Pyrenees | 2.177 | | | 2.177 | 120 | 2.297 | (30) | 2.267 |
| Port Vieux | SARL Merid. Pyrenees | 4.075 | 0 | | 4.075 | 706 | 4.781 | (235) | 4.546 |
| Hendaya | SARL Merid. Pyrenees | 705 | | | 705 | (31) | 674 | 10 | 685 |
| Residencial Élite | Merid. Canarias | 1.961 | | 2.416 | (455) | 715 | 260 | (179) | 81 |
| Eurocan | Merid. Canarias | 370 | | | 370 | 165 | 535 | (41) | 494 |
| Parcelas Balito residenciales MC | Merid. Canarias | 720 | | | 720 | 0 | 720 | 0 | 720 |
| Parcelas Balito comerciales MC | Merid. Canarias | 483 | | | 483 | 703 | 1.186 | (176) | 1.010 |
| Parcelas Balito Residenciales MTB | MonteBalito | 3.707 | | | 3.707 | 2.051 | 5.758 | (513) | 5.245 |
| Parcelas Balito Comerciales MTB | MonteBalito | 2.583 | | | 2.583 | 0 | 2.583 | 0 | 2.583 |
| Suelo Comercial: Maspalomas | Merid. Canarias | 6.683 | | | 6.683 | 22 | 6.705 | (6) | 6.700 |
| Suelo residencial: Maria Lombillo | Monteillunum | 900 | | | 900 | 269 | 1.169 | (67) | 1.102 |
| Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria | Resid. Antioquia | 2.614 | | | 2.614 | 593 | 3.207 | (148) | 3.059 |
| Suelo residencial: Quintana | Resid. Quintana | 1.010 | | | 1.010 | 20 | 1.030 | (5) | 1.025 |
| Suelo residencial Turístico: Monsalves | Resid. Hontanares | 2.198 | | | 2.198 | 233 | 2.430 | (58) | 2.372 |
| Suelo Industrial: El Molar | MonteBalito | 1.930 | | | 1.930 | 0 | 1.930 | 0 | 1.930 |
| Suelo Oficinas: Bucarest | Talia Developm. Two | 5.036 | | | 5.036 | 4 | 5.040 | (1) | 5.040 |
| Resto de activos y suelos | | 1.866 | | | 1.866 | 769 | 2.635 | (192) | 2.443 |
| Resto de circulante | | 1.280 | | 2.088 | (808) | | (808) | 0 | (808) |
| Provisiones | | | | 204 | (204) | | (204) | 0 | (204) |
| Impuestos diferidos | | 592 | | 926 | (334) | | (334) | 0 | (334) |
| Tesorería | | 3.680 | | | 3.680 | | 3.680 | 0 | 3.680 |
| Subtotal Negocio Promoción | | 72.666 | 0 | 5.634 | 67.032 | 12.551 | 79.583 | (2.634) | 76.949 |
| Otros Negocios | | | | | | | | | 0 |
| HOTEL Antiguo Hotel Europa | Antigo Hotel Europa | 2.377 | 553 | | 1.824 | 2.204 | 4.028 | (595) | 3.433 |
| Apartamentos Turísticos Monsalves | Residencial Hontanares | 0 | | | 0 | 938 | 938 | (235) | 704 |
| Otro inmovilizado | | 151 | | | 151 | | 151 | 0 | 151 |
| Impuestos diferidos | | 2.242 | | 790 | 1.452 | 2.326 | 3.778 | 0 | 3.778 |
| Resto de circulante | | 601 | | 186 | 415 | | 415 | 0 | 415 |
| Tesorería | | 2.404 | | | 2.404 | | 2.404 | 0 | 2.404 |
| Deuda corporativa | | | | 8.005 | (8.005) | | (8.005) | 0 | (8.005) |
| Otros activos y pasivos financieros | | 3.786 | 299 | 171 | 3.316 | | 3.316 | 0 | 3.316 |
| Provisiones corto plazo | | | | | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| Subtotal Otros activos y pasivos | | 11.562 | 852 | 9.152 | 1.558 | 5.468 | 7.027 | (830) | 6.197 |
| TOTAL BALANCE | | 120.447 | 8.202 | 18.073 | 94.171 | 18.070 | 112.242 | (3.479) | 108.763 |

| RATIOS | Actividad Patrimonial | | Promoción | | Resto | | TOTAL |
|--------------------|-----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2018 | % TOTAL | 2018 | % TOTAL | 2018 | % TOTAL | 2018 |
| Loan to value | | 29,33% | | 6,61% | | 58,74% | 18,97% |
| GAV | 36.271 | 26,18% | 85.217 | 61,52% | 17.030 | 12,29% | 138.517 |
| NAV | 25.633 | 22,84% | 79.583 | 70,90% | 7.027 | 6,26% | 112.242 |
| NNAV | 25.617 | 23,55% | 76.949 | 70,75% | 6.197 | 5,70% | 108.763 |
| NAV/acción | 0,80 | 22,84% | 2,49 | 70,90% | 0,22 | 6,26% | 3,52 |
| NNAV/acción | 0,80 | 23,55% | 2,41 | 70,75% | 0,19 | 5,70% | 3,41 |

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

| Resultados | 3º trimestre 2018 | 3º trimestre 2017 | Variación |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| INGRESOS BRUTOS | 5.821 | 14.319 | (59,35%) |
| Ventas Promoción | 4.143 | 3.043 | 36,15% |
| Rentas Patrimonio | 1.238 | 893 | 38,68% |
| Ventas Patrimonio | 88 | 10.000 | (99,12%) |
| Resto | 352 | 383 | (8,18%) |
| EBITDA | 498 | 3.117 | (84,02%) |
| EBIT | 575 | 3.017 | (80,95%) |
| BAI | (1.736) | 1.165 | (249,03%) |
| BDI | (2.193) | 784 | (379,53%) |
| Estructura Financiera | 3º trimestre 2018 | 2017 | Variación |
| FONDOS PROPIOS | 94.171 | 96.284 | (2,19%) |
| DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6) | 18.775 | 21.437 | (12,42%) |
| A.1 Préstamos Hipotecarios Subrogables de promoción | | 2.353 | (100,00%) |
| A.2 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio | 7.350 | 6.231 | 17,96% |
| A.3 Préstamos sobre inmovilizados | 553 | 194 | 185,05% |
| A.4 Otros préstamos bancarios | 299 | 293 | 2,05% |
| A.6 Otras deudas no bancarias | 10.573 | 12.366 | (14,50%) |
| ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2) | (10.032) | (10.409) | (3,62%) |
| B.1 Tesorería | (6.946) | (7.380) | (5,88%) |
| B.2 Inversiones renta variable | (3.085) | (3.029) | 1,87% |
| DEUDA FINANCIERA NETA (A + B) | 8.743 | 11.028 | (16,04%) |

Evolución Deuda financiera neta


III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres han aumentado un 39% con respecto al tercer trimestre del año anterior. Dicho aumento está provocado por la incorporación de las rentas de alquiler del edificio Iberia. En el año 2017, dichos ingresos no se integran desde inicio de año, de ahí que la variación sea alta. En sentido contrario, aunque con menor incidencia, los ingresos procedentes de rentas obtenidas en Alemania han bajado de manera sustancial. En este caso, la venta del edificio Schonhauser ha provocado una reducción de los ingresos por alquiler de un 89%. En el caso de los ingresos obtenidos en República Dominicana, estos han disminuido en un 38% por la caída de la demanda de alquiler y por la depreciación de la moneda local. En el caso de Brasil, que se corresponde con alquileres vacacionales, los ingresos se ha incrementado en un 55%.

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

| Ingresos por alquiler 3º trimestre | (miles de euros) | | % variación |
|------------------------------------|------------------|------------|---------------|
| | 2018 | 2017 | |
| PAISES | | | |
| España | 945 | 300 | 215,00% |
| Alemania | 35 | 306 | (88,56%) |
| República Dominicana | 122 | 199 | (38,69%) |
| Brasil | 136 | 88 | 54,55% |
| TOTAL | 1.238 | 893 | 38,63% |

Por lo que respecta a las ventas de patrimonio, en el tercer trimestre se ha vendido un apartamento del Club Meridional en Brasil que se encontraba destinado al alquiler por importe de 88 miles de euros. En el año anterior, se produjo la venta del edificio Schonhauser en Alemania por 10 millones de euros.

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

| EDIFICIOS | Pais | m ² | VALORACION (miles de euros) | FINANCIACION BANCARIA (miles de euros) | RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros) |
|------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|--|--|
| Edificio Iberia | España | 3.932 | 14.605 | 5.794 | 850 |
| Villas de Tauro | España | 671 | 3.150 | | 42 |
| Brüderstrasse | Berlín | 618 | 1.428 | 556 | 60 |
| Apartamentos Veiramar | República Dominicana | 6.757 | 11.194 | 1.000 | 348 |
| Apartamentos Club Meridional | Brasil | 1.863 | 2.598 | | 135 |
| TOTAL | | 13.841 | 32.975 | 7.350 | 1.435 |

Las valoraciones realizadas a 30 de septiembre de 2018 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2017.

En el área patrimonial, se han producido 505 miles de euros de diferencias negativas de cambio. En el año anterior las diferencias negativas fueron de 1.134 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

En el tercer trimestre del año 2018 se han producido las siguientes ventas:

| PAIS | 2018 | | | |
|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | Promoción | Tipo de unidad | Nº de unidades | Importe (miles de euros) |
| Unidades terminadas | | | | |
| Francia | Hendaya | Apartamento | 2 | 575 |
| Brasil | Club Meridional | Chalet lujo | 2 | 973 |
| Brasil | Club Meridional | Apartamentos | 3 | 248 |
| Brasil | Minha Casa Minha Vida | Viviendas | 7 | 281 |
| España | Siete Palmas | Trasteros | 4 | 30 |
| Chile | Astra | Viviendas | 3 | 1.286 |
| Terrenos | | | | |
| Hellín | Hellín | Terrenos | 1 | 750 |
| Total | | | 22 | 4.143 |

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 36% respecto del mismo periodo del año anterior que ascendió a 3.043 miles de euros. También lo ha hecho el número de unidades vendidas que ha pasado de 3 viviendas, en el tercer trimestre del año 2017, a 17 unidades en el mismo periodo del año actual. Este aumento en las unidades de ventas viene provocado por un relanzamiento de las ventas en Brasil y Chile. El coste de ventas de dichas unidades ascendió a 3.993 miles de euros.

Hay que destacar, también, que, en el tercer trimestre de 2018, se ha vendido el terreno industrial ubicado en Hellín por valor de 750 miles de euros obteniendo un beneficio bruto de 258 miles de euros. Este hecho no hace sino demostrar que el Grupo está llevando a cabo desinversiones en activos no estratégicos que permitan la aplicación de los recursos a la realización de nuevas inversiones y proyectos más rentables.

El Grupo Montebalito ha empezado con la promoción de Sevilla destinada a la construcción de 8 apartamentos turísticos y tiene previsto empezar, en el año 2018, dos promociones en Madrid para la construcción de 11 viviendas de lujo. La inversión necesaria, para la terminación de las obras de estas tres promociones, se estima en unos 5 millones de euros. Además, el Grupo ha adquirido dos suelos, uno en Collado Villalba (Madrid) para la construcción de 28 viviendas y otro en Madrid, al 50% con otra sociedad, para la promoción de 40 viviendas. Se estima que dichas obras se inicien en el año 2020 y la inversión total que tiene que realizar el Grupo se estima en 9,5 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el tercer trimestre del año 2018, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 1.319 miles de euros provocado por una caída de real brasileño del 18% y 22%, frente al euro y dólar, respectivamente.

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 352 miles de euros. Dichas rentas

suponen un 8% menos respecto de las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio 2017. Dicha disminución se ha producido por una depreciación del peso dominicano frente al euro respecto del año anterior.

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 tercera, la sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de tercera aplicación una cuenta de reservas.

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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 | 3º TRIMESTRE 2018 | 3º TRIMESTRE 2017 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| 1.1. Ventas | 4.583 | 13.426 |
| 1.2. Coste de ventas | (88) | (10.009) |
| 1.3. Prestaciones de servicios. | 1.238 | 893 |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios. | 5.733 | 4.310 |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación. | (1.046) | 426 |
| 3. Trabajos realizados por la empresa para su activo. | 0 | 0 |
| 4. Aprovisionamientos. | (2.216) | (2.430) |
| 5. Otros ingresos de explotación. | 4 | 1 |
| 6. Gastos de personal. | (799) | (880) |
| 7. Otros gastos de explotación. | (2.001) | (1.876) |
| 8. Valoración inmuebles de inversión | 866 | 3.307 |
| 9. Amortización del inmovilizado. | (67) | (123) |
| 10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras. | 0 | 0 |
| 11. Excesos de provisiones. | 143 | 23 |
| 12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado. | 0 | 9 |
| 13. Otros Resultados | (42) | 250 |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11) | 575 | 3.021 |
| 12. Ingresos financieros. | 107 | 147 |
| 13. Gastos financieros. | (577) | (576) |
| 14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros. | (4) | 457 |
| 15. Diferencias de cambio. | (1.836) | (1.795) |
| 16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros. | 0 | (86) |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16) | (2.311) | (1.852) |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2) | (1.736) | 1.165 |
| 17. Impuesto sobre beneficios. | (457) | (380) |
| A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17) | (2.193) | 784 |
| 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) | (2.193) | 784 |
| A.6) SOCIOS EXTERNOS | 0 | 0 |
| A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18) | (2.193) | 784 |

1.- Importe de la cifra de negocios

El importe neto de cifra de negocios ha aumentado un 33% motivado, principalmente, por un aumento en la cifra de ventas de la promoción inmobiliaria y de las rentas por alquiler. A continuación, se detalla el importe de cifra de negocios por sectores de actividad.

b.- Negocio Patrimonial

Detallado por países, los ingresos obtenidos por el Grupo, tanto por ventas de patrimonio como por rentas, en el tercer trimestre de los años 2018 y 2017 son las siguientes:

| Ingresos por alquiler 3º trimestre | (miles de euros) | | % variación |
|------------------------------------|------------------|------------|---------------|
| | 2018 | 2017 | |
| PAISES | | | |
| España | 945 | 300 | 215,00% |
| Alemania | 35 | 306 | (88,56%) |
| República Dominicana | 122 | 199 | (38,69%) |
| Brasil | 136 | 88 | 54,55% |
| TOTAL | 1.238 | 893 | 38,63% |

| Ingresos brutos por ventas | (miles de euros) | |
|----------------------------|------------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Alemania | | 10.000 |
| Brasil | 88 | |
| TOTAL | 88 | 10.000 |

b.- Actividad de Promoción

A continuación, se detalla el importe de ventas acumulado, detallado por países y por tipología, del tercer trimestre de los años 2018 y 2017.

| Ingresos brutos por ventas | (miles de euros) | |
|----------------------------|------------------|--------------|
| | 2018 | 2017 |
| PAISES | | |
| España | 780 | 6 |
| Francia | 575 | 2.120 |
| Brasil | 1.502 | 905 |
| Chile | 1.286 | 12 |
| TOTAL | 4.143 | 3.043 |

Las ventas realizadas en el tercer trimestre del año 2018 se corresponden con:

| PAIS | 2018 | | | |
|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | Promoción | Tipo de unidad | Nº de unidades | Importe (miles de euros) |
| Unidades terminadas | | | | |
| Francia | Hendaya | Apartamento | 2 | 575 |
| Brasil | Club Meridional | Chalet lujo | 2 | 973 |
| Brasil | Club Meridional | Apartamentos | 3 | 248 |
| Brasil | Minha Casa Minha Vida | Viviendas | 7 | 281 |
| España | Siete Palmas | Trasteros | 4 | 30 |
| Chile | Astra | Viviendas | 3 | 1.286 |

| Terrenos | | | | |
|-----------------|--------|----------|-----------|--------------|
| Hellín | Hellín | Terrenos | 1 | 750 |
| Total | | | 21 | 4.143 |

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

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

c.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos de la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 236 miles de euros.

| Ingresos por pernoctaciones | (miles de euros) | | % variación |
|------------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 | |
| PAISES | | | |
| República Dominicana | 352 | 383 | (8,18%) |
| TOTAL | 352 | 383 | (8,18%) |

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 | Altas | Bajas | Diferencias de cambio | Otros ajustes | 2018 |
| Otros negocios | 3 | 96 | 0 | 5 | 0 | 104 |
| Anticipos y otros | 3 | 96 | | 5 | | 104 |
| Area Promoción | 74.375 | 2.946 | (3.992) | (1.280) | 0 | 72.049 |
| Residencial Elite | 1.957 | 4 | | | | 1.961 |
| Siete Palmas | 211 | | (21) | | | 190 |
| Secretario Artiles | 311 | | | | | 311 |
| Vivienda Caideros | 95 | 70 | | | | 165 |
| Locales Caideros | | 40 | | | | 40 |
| Parcelas Balito residenciales MC | 1.171 | | | | | 1.171 |
| Parcelas Balito comerciales MC | 483 | | | | | 483 |
| Finca Majorera | 1.084 | | | | | 1.084 |
| Suerte de la Cruz | 213 | | | | | 213 |
| Eurocan | 370 | | | | | 370 |
| Serban Voda | 5.334 | | | | | 5.334 |
| Parcelas Residenciales MTB | 3.992 | | | | | 3.992 |
| Parcelas Comerciales MTB | 3.542 | | | | | 3.542 |
| El Molar | 4.541 | 39 | | | | 4.580 |
| Terreno San Agustin | 6.683 | | | | | 6.683 |
| Veiramar III | 12.739 | | | (193) | | 12.546 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------|----------------|
| Terreno Porchella | 2.032 | | | (29) | | 2.003 |
| Club Meridional | 7.384 | 152 | (1.147) | (1.059) | | 5.330 |
| Terreno Tamandaré | 176 | | | (27) | | 149 |
| Astra | 2.477 | | (888) | (29) | | 1.560 |
| Terreno Tanger | 4.144 | | | 109 | | 4.253 |
| Chiberta 1 | 813 | | | | | 813 |
| Chiberta 2 | 1.336 | | | | | 1.336 |
| Chiberta 3 | 2.177 | | | | | 2.177 |
| Port Vieux | 3.955 | 120 | | | | 4.075 |
| Hendaya | 1.320 | | (615) | | | 705 |
| Minha Vida Minha Casa | 189 | | (191) | 2 | | 0 |
| María Lombillo | 876 | 24 | | | | 900 |
| Hellín | 1.131 | | (1.131) | | | 0 |
| Cardenal Herrera Oria | 2.536 | 78 | | | | 2.614 |
| Promoción Monsalves | 928 | 82 | | | | 1.010 |
| Promoción Quintana | | 2.198 | | | | 2.198 |
| Promoción Ares | 176 | 139 | | (53) | | 262 |
| Total Coste | 74.378 | 3.042 | (3.993) | (1.274) | 0 | 72.153 |
| Deterioros | | | | | | |
| Serban Voda | (298) | | | | | (298) |
| Parcelas Balito residenciales MC | (451) | | | | | (451) |
| Parcelas Residenciales MTB | (285) | | | | | (285) |
| Parcelas Hoteleras MTB | (959) | | | | | (959) |
| Secretario Artilles | (89) | | | | | (89) |
| Suerte de la Cruz | (27) | | | | | (27) |
| El Molar | (2.650) | | | | | (2.650) |
| Hellín | (639) | | 639 | | | 0 |
| Siete Palmas | (24) | | 3 | | | (21) |
| Hendaya | (97) | | 97 | | | 0 |
| terreno Tánger | (252) | | | (7) | | (259) |
| Total Deterioros | (5.771) | 0 | 739 | (7) | 0 | (5.039) |
| Neto | 68.607 | 3.042 | (3.253) | (1.282) | 0 | 67.114 |

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias, los costes de reparación de unidades ya terminadas siempre que supongan una mejora de las mismas así como los deterioros de todas las promociones (ver punto 4 anterior de la variación de existencias) del Grupo realizados durante el ejercicio. En este sentido, en el tercer trimestre del año 2018 se han invertido 3.042 miles de euros. En el tercer trimestre del año 2018 se ha adquirido un terreno en Madrid, en la zona de Quintana, al 50% con otra sociedad promotora, para la construcción de 40 viviendas.

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos han disminuido en un 9%. La causa ha sido la disminución de los tipos de cambio de las monedas locales frente al euro así como una reducción del personal en tramos de renta más altos.

5.- Otros gastos de explotación

Por lo que se refiere al resto de gastos de explotación, estos se han aumentado en un 7%. Este aumento está provocado por los gastos asociados al Edificio Iberia que se incorporan un año completo, mientras que en el año anterior dichos gastos no se incluían. Si eliminamos dicho efecto, los gastos de explotación se habrían reducido en un 8%. Además, aunque en menor

medida, la depreciación de las monedas también afectan a la evolución de los gastos de explotación con respecto al año anterior. El detalle por países y actividad, es el siguiente

| Costes de Explotación | (miles de euros) | | % |
|-------------------------------|------------------|--------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 | |
| Actividad Inmobiliaria | 679 | 343 | 97,96% |
| España | 276 | 8 | 3.350,00% |
| Alemania | 13 | 138 | (90,58%) |
| Santo Domingo | 270 | 98 | 175,51% |
| Brasil | 120 | 99 | 21,21% |
| Actividad Promoción | 667 | 880 | (24,20%) |
| España | 106 | 348 | (69,54%) |
| Francia | 232 | 82 | 182,93% |
| Chile | 145 | 125 | 16,00% |
| Brasil | 174 | 304 | (42,76%) |
| Rumania | 6 | 19 | (68,42%) |
| Marruecos | 4 | 2 | 100,00% |
| Otras Actividades | 655 | 653 | 0,31% |
| España | 611 | 629 | (2,86%) |
| Santo Domingo | 44 | 24 | 83,33% |
| Panamá | 4 | 8 | (50,00%) |
| TOTAL | 2.001 | 1.876 | 6,66% |

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

Las valoraciones realizadas a 30 de septiembre de 2018 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2017. El detalle de dicha valoración, actualizado a los tipos de cambio vigentes a 30 de septiembre de 2018, es el siguiente:

| EDIFICIOS | País | m ² | VALORACION (miles de euros) |
|------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|
| Edificio Iberia | España | 3.932 | 14.605 |
| Villas de Tauro | España | 671 | 3.150 |
| Brüderstrasse | Berlín | 618 | 1.428 |
| Apartamentos Veiramar | República Dominicana | 6.757 | 11.194 |
| Apartamentos Club Meridional | Brasil | 1.863 | 2.598 |
| TOTAL | | 13.841 | 32.975 |

| EDIFICIOS | VALOR RAZONABLE 2017 | AJUSTE TIPOS DE CAMBIO | ALTAS | AJUSTE VALOR RAZONABLE | VALOR RAZONABLE 2018 |
|--------------------------|----------------------|------------------------|-------|------------------------|----------------------|
| Edificio Iberia | 14.150 | | | 455 | 14.605 |
| Villas de Tauro | 2.950 | | | 200 | 3.150 |
| Brüderstrasse | 1.310 | | 33 | 85 | 1.428 |
| Apartamentos Veiramar | 11.016 | (50) | | 228 | 11.194 |
| Apartamentos Club Merid. | 3.259 | (559) | | (102) | 2.598 |
| TOTAL | 32.685 | (609) | | 866 | 32.975 |

7.- Provisiones.

En el primer trimestre del año 2018 se ha llegado a un acuerdo para el pago de las indemnizaciones y atrasos pendientes de pago a los empleados de las constructoras de la

promoción Club Meridional (Brasil) y que se condenó a la filial de Montebalito como responsable solidaria. En Dicho acuerdo se ha rebajado la deuda de 340 miles de euros a 193 miles de euros registrando, por tanto, un ingreso por la diferencia.

8.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

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

9.- Otros resultados

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

10.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que los gastos financieros se han mantenido inalterados con respecto al año anterior. En términos absolutos, los gastos financieros han ascendido a 577 miles de euros.

Con respecto a los ingresos financieros, estos han disminuido un 27%, principalmente, por la disminución de créditos y depósitos en favor del Grupo.

11.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

Se ha registrado una depreciación de la cartera de valores, en poder del Grupo, por importe de 4 miles de euros.

12.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas en el tercer trimestre del año 2018 han sido de 1.836 miles de euros y se deben, principalmente, a un empeoramiento del valor del Real Brasileño frente al euro de un 18% y frente al dólar de un 22%.

13- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Hasta el tercer trimestre del año 2018 no se han producido ventas de instrumentos financieros. En el mismo periodo del ejercicio anterior, se obtuvieron pérdidas de 85 miles de euros.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

| ACTIVO (miles de euros) | 3º trimestre 2018 | 2017 |
|---|--------------------------|----------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 39.345 | 39.683 |
| I. Inmovilizado intangible. | 3 | 4 |
| II. Inmovilizado material. | 2.886 | 3.278 |
| III. Inversiones inmobiliarias. | 32.975 | 32.685 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | 0 | 0 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo. | 262 | 297 |
| VI. Activos por impuestos diferidos. | 3.219 | 3.420 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 81.102 | 85.267 |
| I. Activos no corrientes mantenidos para la venta. | 0 | 0 |
| II. Existencias. | 67.114 | 68.607 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. | 2.615 | 1.895 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 3.373 | 4.202 |
| V. Inversiones financieras a corto plazo. | 718 | 2.795 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo. | 336 | 388 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 6.946 | 7.380 |
| TOTAL ACTIVO | 120.447 | 124.950 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros) | 3º trimestre 2018 | 2017 |
| A) PATRIMONIO NETO | 94.171 | 96.284 |
| A-1) Fondos propios. | 93.200 | 94.710 |
| I. Capital. | 31.920 | 31.450 |
| II. Prima de emisión. | 83.945 | 82.771 |
| III. Reservas. | 8.684 | 16.444 |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias). | (775) | 0 |
| V. Resultados de ejercicios anteriores. | (28.382) | (36.902) |
| VI. Otras aportaciones de socios. | 0 | 0 |
| VII. Resultado del ejercicio. | (2.193) | 948 |
| A-2) Ajustes por cambios de valor. | 973 | 1.573 |
| I. Activos financieros disponibles para la venta. | 0 | 0 |
| II. Operaciones de cobertura. | 0 | 0 |
| III. Otros. | 973 | 1.573 |
| A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos. | 0 | 0 |
| A-4) Socios externos | (2) | (0) |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 15.329 | 12.690 |
| I. Provisiones a largo plazo. | 11 | 46 |
| II. Deudas a largo plazo. | 11.105 | 8.640 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | (0) | 0 |
| IV. Pasivos por impuesto diferido. | 4.213 | 4.004 |
| V. Periodificaciones a largo plazo. | 0 | 0 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 10.947 | 15.976 |
| I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta. | 0 | 0 |
| II. Provisiones a corto plazo. | 193 | 395 |
| III. Deudas a corto plazo. | 7.671 | 12.798 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 19 | 0 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | 3.064 | 2.774 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo. | 0 | 10 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 120.447 | 124.950 |

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material

A 30 de septiembre de 2018, el detalle de este epígrafe es el siguiente:

| Inmovilizado Material | Miles de euros | | | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| | Elemento | Coste | Amortización | Deterioro | Valor Neto Contable | Valoración |
| Edificios Hoteleros | 2.618 | (241) | | 2.377 | 3.972 | 1.595 |
| Oficinas General Vives | 425 | (56) | (8) | 361 | 412 | 51 |
| Otro inmovilizado material | 1.657 | (1.509) | | 148 | 148 | 0 |
| Total | 4.700 | (1.806) | (8) | 2.886 | 4.532 | 1.646 |

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2018, 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) | RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros) |
|--------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|--|---|
| Edificio Iberia | España | 3.932 | 14.605 | 5.794 | 850 |
| Villas de Tauro | España | 671 | 3.150 | | 42 |
| Brüderstrasse | Berlín | 618 | 1.428 | 556 | 60 |
| Apartamentos Veiramar | República Dominicana | 6.757 | 11.194 | 1.000 | 348 |
| Apartamentos Club Merid. | Brasil | 1.863 | 2.598 | | 135 |
| TOTAL | | 13.841 | 32.975 | 7.350 | 1.435 |

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de septiembre de 2018 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 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 | 2018 | 2017 |
| Fianzas y depósitos dados | 262 | 297 |
| Total inversiones a l/p | 262 | 297 |

4. Activos por impuestos diferidos

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

5. Existencias

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

| (miles de euros) | 2018 | | | |
|-----------------------------------|----------|---------------|----------------------------------|------------------------|
| | Elemento | Coste neto | Tasación o estimaciones de valor | Plusvalía / Minusvalía |
| 1.- TERRENOS | | 35.542 | 41.048 | 5.507 |
| RUMANIA | | 5.036 | 5.040 | 4 |
| Servan Boda (Bucarest) | | 5.036 | 5.040 | 4 |
| ESPAÑA | | 24.098 | 28.695 | 4.598 |
| 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) | | 6.683 | 6.705 | 22 |
| Majorera (Fuerteventura) | | 1.084 | 1.791 | 707 |
| El Molar (Madrid) | | 1.930 | 1.930 | 0 |
| María Lombillo (Madrid) | | 900 | 1.169 | 269 |
| Cardenal Herrera Oria | | 2.614 | 3.207 | 593 |
| Promoción Monsalves | | 1.010 | 1.030 | 20 |
| Promoción Quintana | | 2.198 | 2.430 | 233 |
| BRASIL | | 411 | 990 | 579 |
| Terreno Club Meridional | | 149 | 683 | 534 |
| Terreno Ares | | 262 | 307 | 45 |
| REPUBLICA DOMINICANA | | 2.003 | 2.329 | 326 |
| Porchella | | 2.003 | 2.329 | 326 |
| MARRUECOS | | 3.994 | 3.994 | 0 |
| Terreno Tánger | | 3.994 | 3.994 | 0 |
| 2.- INMUEBLES TERMINADOS | | 15.937 | 21.538 | 5.601 |
| ESPAÑA | | 2.927 | 3.869 | 942 |
| Siete Palmas (Las Palmas) | | 169 | 169 | 0 |
| Elite (San Fernando) | | 1.961 | 2.676 | 715 |
| Vivienda Caideros (Mogán) | | 165 | 216 | 51 |
| Locales Caideros (Mogán) | | 40 | 50 | 10 |
| Secretario Artiles (Las Palmas) | | 222 | 223 | 1 |
| Eurocan | | 370 | 535 | 165 |
| CHILE | | 1.560 | 2.934 | 1.374 |
| Astra | | 1.560 | 2.934 | 1.374 |
| FRANCIA | | 9.105 | 10.220 | 1.115 |
| Chiberta 1 | | 813 | 1.016 | 203 |
| Chiberta 2 | | 1.336 | 1.452 | 116 |
| Chiberta 3 | | 2.177 | 2.297 | 120 |
| Hendaya | | 705 | 674 | (31) |
| Port Vieux | | 4.075 | 4.781 | 706 |
| BRASIL | | 2.345 | 4.515 | 2.170 |

| | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Club Meridional | 2.345 | 4.515 | 2.170 |
| 3.- INMUEBLES EN CURSO | 15.531 | 16.974 | 1.443 |
| REPÚBLICA DOMINICANA | 12.546 | 13.644 | 1.098 |
| Veiramar III | 12.546 | 13.644 | 1.098 |
| BRASIL | 2.985 | 3.330 | 345 |
| Club Meridional | 2.985 | 3.330 | 345 |
| 4.- ANTICIPOS | 104 | 9 | (95) |
| Otros | 104 | 104 | 0 |
| TOTAL | 67.114 | 79.665 | 12.551 |

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2017. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

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) | |
|---|------------------|--------------|
| | 2018 | 2017 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 1.068 | 281 |
| Deudores varios | 654 | 836 |
| Anticipos al personal | 9 | 7 |
| Activos por impuesto corriente | 57 | 71 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas | 828 | 699 |
| Total | 2.615 | 1.894 |

a. Clientes

| CLIENTES | (miles de euros) | |
|-------------------------------|------------------|------------|
| | 2018 | 2017 |
| Servicios hoteleros | 14 | 21 |
| Por promociones Inmobiliarias | 1.040 | 181 |
| Alquileres | 14 | 79 |
| Total | 1.068 | 281 |

A fecha de este documento se encuentran pendientes de cobro por ventas de inmuebles la cantidad de 1.040 miles de euros correspondientes a clientes que han comprado en la promoción de Club Meridional, Astra y de Minha Casa Minha Vida. En el caso de la promoción de Club Meridional, se corresponden con ventas a plazo con un plazo de cobro medio total de 45 meses.

b. Deudores Varios

La composición de dicha partida es:

| DEUDORES VARIOS | (miles de euros) | |
|-----------------------|------------------|------------|
| | 2018 | 2017 |
| Anticipos proveedores | 44 | 226 |
| Garantías recuperadas | 610 | 610 |
| Total | 654 | 836 |

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

| (miles de euros) | 2018 | | | | 2017 | | | |
|------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Activos Fiscales | | Pasivos Fiscales | | Activos Fiscales | | Pasivos Fiscales | |
| | Corrientes | Diferidos | Corrientes | Diferidos | Corrientes | Diferidos | Corrientes | Diferidos |
| Otros crédito y deudas con AAPP | 885 | 0 | 396 | 0 | 699 | 0 | 296 | 0 |
| Retenciones y pagos a cuenta | 213 | | | | 175 | | | |
| IVA/IGIC | 547 | | 25 | | 415 | | 34 | |
| IRPF | | | 202 | | | | 97 | |
| Seguridad Social | | | 83 | | | | 78 | |
| Otros | 125 | | 86 | | 109 | | 87 | |
| Saldos por impuesto corrientes | 0 | 0 | 641 | 0 | 71 | 0 | 1.193 | 0 |
| IS | | | 641 | | 71 | | 1.193 | |
| Impuesto sobre Beneficios diferido | | 3.219 | | 4.213 | | 3.420 | | 4.004 |
| Total | 885 | 3.219 | 1.037 | 4.213 | 770 | 3.420 | 1.489 | 4.004 |

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

Los saldos con las empresas del grupo o asociadas, a 30 de septiembre de 2018, son los siguientes:

| Saldos con empresas del Grupo | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|------|-------|
| Saldos deudores | 287 | 1.174 |
| Saldos acreedores | 18 | - |

Dentro de la partida de inversiones financieras en empresas del Grupo se encuentran las inversiones en SICAV cuya valoración a 30 de septiembre de 2018 es la siguiente:

| ENTIDAD | 2018 |
|-----------------------------|--------------|
| Eyquem SICAV | 506 |
| Metavalor Inversiones Sicav | 2.579 |
| Saldos deudores | 3.085 |

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

| Inversiones financieras c/p (miles de euros) | 2018 | 2017 |
|---|------------|--------------|
| Renta Variable | 661 | 718 |
| Fianzas y otros | 57 | 2.077 |
| Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman | | 1.875 |
| Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman | | 200 |
| Otros | 57 | 2 |
| TOTAL | 718 | 2.795 |

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

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. 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 | 144 | Sin garantías |
| Metafinanzas FI | Fondo Inversión | 8.420 | 514 | |
| Fondos EDM | Fondo Inversión | 15 | 3 | |
| TOTAL | | 41.652 | 661 | |

9. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

| Uds.: Miles de euros | Fondos propios | | | | | Ajustes por cambios de valor | Total Patrimonio neto |
|---|----------------|-----------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| | Capital | Prima de emisión y Reservas | Acciones y particip. en patrimonio propias | Resultado del ejercicio | Otros instrumentos de patrimonio neto | | |
| CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO | | | | | | | |
| Saldo inicial 31/12/2017 | 31.450 | 62.312 | 0 | 948 | 0 | 1.573 | 96.284 |
| Ajuste por cambios de criterio contable | | | | | | | 0 |
| Ajuste por errores | | | | | | | 0 |
| Saldo inicial ajustado 01/01/2018 | 31.450 | 62.312 | 0 | 948 | 0 | 1.573 | 96.284 |
| I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos | | | | (2.193) | | 0 | (2.193) |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 470 | 1.198 | (775) | 0 | 0 | 0 | 893 |
| 1. Aumentos/ (Reducciones) de capital | 470 | 1.162 | | | | | 1.632 |
| 2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto | | | | | | | 0 |
| 3. Distribución de dividendos/prima de emisión | | | | | | | 0 |
| 4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) | | 36 | (775) | | | | (739) |
| 5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios | | | | | | | 0 |
| 6. Otras operaciones con socios o propietarios | | | | | | | 0 |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto | 0 | 737 | 0 | (948) | 0 | (600) | (811) |
| 1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio | | | | | | | 0 |
| 2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto | | 948 | | (948) | | | 0 |
| 3. Otras variaciones | | (211) | | | | (600) | (811) |
| Saldo final al 30/09/2018 | 31.920 | 64.247 | (775) | (2.193) | 0 | 973 | 94.172 |

10. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La provisión más importante recogida en dicha partida se corresponde con la posible derivación de responsabilidad en el pago de las indemnizaciones del personal de la constructora Colima, sociedad que actuó como constructora en la promoción de Club Meridional. Dicha responsabilidad asciende a 193 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) | | | | | |
|--------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | | | | 3º trimestre 2018 | | | 2017 | | |
| | | | | Importe | Corto plazo | Largo plazo | Importe | Corto plazo | Largo plazo |
| Financiación Patrimonio | | | | 7.350 | 1.353 | 5.997 | 6.231 | 5.685 | 546 |
| DEUTSCHE BANK | Hipotecario | Euribor 3 meses + 2% | 11/09/2037 | 556 | 29 | 527 | 575 | 29 | 546 |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 8,00% | 09/04/2018 (prorrogable) | 1.000 | 1.000 | | 952 | 952 | |
| SABADELL | Hipotecario | 3,50% | 15/12/2018 | | | | 4.704 | 4.704 | |
| LIBERBANK | Hipotecario | 2,75% | 18/05/2033 | 5.794 | 324 | 5.470 | | | |
| Financiación promoción | | | | 0 | 0 | 0 | 2.353 | 2.353 | 0 |
| CREDIT AGRICOLE | Hipotecario | 3,43% | 30/05/2018 | 0 | | | 2.353 | 2.353 | |
| HSBC | Hipotecario | | | | | | 0 | | |
| Financiación otros | | | | 852 | 852 | 0 | 487 | 487 | 0 |
| CREDIT SUISSE | Línea de crédito | Euribor 12 + 1% | 21/11/2022 | 299 | 299 | | 293 | 293 | |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 7,50% | 28/11/2018 (prorrogable) | 553 | 553 | | 194 | 194 | |
| Total | | | | 8.202 | 2.205 | 5.997 | 9.072 | 8.525 | 546 |

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

| Entidad | Tipo de préstamo | Importe (miles de euros) | Garantía |
|---------------|------------------|--------------------------|---|
| DEUTSCHE BANK | Hipotecario | 556 | Edificio Bruderstrasse |
| LIBERBANK | Hipotecario | 5.794 | Edificio Iberia |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 1.000 | Inmuebles Veiramar I y II |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 553 | Inmuebles Propiedad de Antiguo Hotel Europa |
| CREDIT SUISSE | Línea de crédito | 299 | Eyquem SICAV |
| TOTAL | | 8.202 | |

A 30 de septiembre de 2018 el Grupo no tiene acuerdos con entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad de Montebalito frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

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

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

| (miles de euros) | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Otros pasivos financieros a l/p | | |
| Préstamos empresas no financieras | 5.000 | 8.000 |
| Fianzas recibidas | 107 | |
| Subtotal | 5.107 | 8.000 |
| Otros pasivos financieros a c/p | | |
| Deuda aplazada compra edificio Iberia | | 1.730 |
| Préstamos empresas no financieras | 5.432 | 2.426 |
| Fianzas dadas y otros | 34 | 210 |
| Subtotal | 5.466 | 4.366 |
| Total | 10.573 | 12.366 |

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

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

| Tipo de garantía | Importe (miles de euros) | Garantía |
|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Hipotecaria | 2.416 | Viviendas Residencial Élite |

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Proveedores | 152 | 181 |
| Acreedores varios | 1.622 | 583 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 26 | 16 |
| Pasivos por impuesto corriente | 23 | 1.193 |
| Otras deudas con las administraciones públicas | 1.014 | 295 |
| Anticipos de clientes | 227 | 506 |
| Total | 3.064 | 2.774 |

- a. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente las deudas pendientes de promoción inmobiliaria (1.651 miles de euros), principalmente por el pago aplazado acordado con el vendedor del terreno de la promoción de Quintana, de la parte parte patrimonial (39 miles de euros), del negocio hotelero (19 miles de euros) y de otros gastos de administración (64 miles de euros).

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

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

13. Avales y garantías comprometidos con terceros

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

14. Variaciones en el perímetro de consolidación

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

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

Con fecha 4 de abril de 2018 se cambió su denominación social a Valdivia, Obras, proyectos y Construcciones, S.L.U.

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

15. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

| Acciones a 31/12/2017 | | Compras | | Ventas | | Total a 25/10/2018 | |
|-----------------------|---------|---------|---------|--------|---------|--------------------|---------|
| Nº | Importe | Nº | Importe | Nº (1) | Importe | Nº | Importe |
| 0 | 0 | 367.816 | 728.096 | 24.289 | 49.015 | 392.105 | 777.111 |

(1) Acciones entregadas como consecuencia de la dación en pago de deuda a Inversiones Malleo, S.L. por la compra del Edificio Iberia a 3,5 euros por acción

A fecha de este documento, la sociedad dominante ha adquirido 400.000 acciones propias por un coste total de 790 miles de euros.

Información Bursátil

Los parámetros bursátiles, a 30 de septiembre de 2018 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

| | |
|--|----------|
| Cotización a cierre del ejercicio 2017 | 2,285 |
| Cotización a 30 de septiembre de 2017 | 1,8 |
| Variación Cotización | (21,23%) |
| Capitalización Bursátil al cierre (miles de euros) | 57.456 |
| Cotización máxima del periodo 2018 | 2,54 |
| Cotización mínima del periodo 2018 | 1,56 |
| Efectivo medio diario negociado (euros) | 46.937 |
| Volumen medio diario contratación (acciones) | 23.704 |

16. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 23 de octubre de 2018, Montebalito, S.A., a través de su filial Residencial Palermo, S.L., ha adquirido un terreno residencial en Collado Villalba, con una superficie equivalente a 1.016 metros cuadrados, por 950.000 euros.