



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

El ejercicio 2020 está marcado por la pandemia del COVID 19 que ha provocado unos efectos negativos importantes en las economías mundiales y, por consiguiente, en los países en los que opera el grupo. Sin embargo, dicho efecto sólo se ha visto reflejado en las diferencias de cambio de las monedas de los países de Latinoamérica que, aunque son importantes, estimamos que las mismas sean reversibles, en la medida que dichos efectos desaparecerán en el corto y medio plazo.

Por lo que respecta a los resultados de la explotación, han mejorado sustancialmente respecto del año anterior motivado por un incremento de unidades vendidas y una reducción de los costes de explotación. Esta afirmación se refleja en un incremento de un 30% del importe de ventas hasta alcanzar los 14,4 millones de euros, lo que ha permitido una generación de tesorería importante para afrontar nuevas inversiones.

Además, en el año 2020 el Grupo ha obtenido la financiación de la promoción de Cardenal Herrera Oria por importe máximo de 4,2 millones de euros.

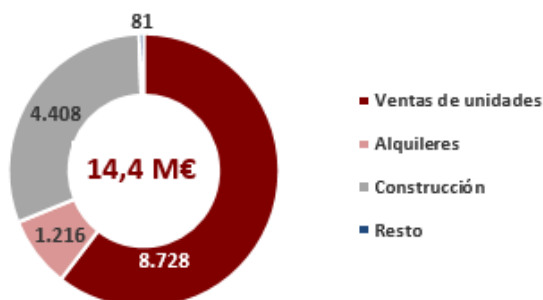
Respecto al avance de la ejecución de las promociones, ya se ha entregado la promoción de María Lombillo en Madrid entre diciembre del año 2020 y principios de enero de 2021 por un importe global de 3 millones de euros. Además, se ha terminado la promoción de apartamentos de Sevilla en la calle Monsalves.

Por lo que respecta a las promociones en curso, la promoción de “El Mirador de Puerta de Hierro” de Madrid, cuyas ocho unidades se encuentran totalmente vendidas, se estima la entrega entre abril y mayo de 2021 con una cifra de ventas de 9 millones de euros respectivamente y, respecto de la promoción de la zona de Quintana, con consta de 37 unidades, a finales de enero se inició la comercialización y, actualmente se encuentran 6 prevendidas.

Respecto de la promoción de Residencia de estudiantes en la Cartuja (Sevilla), tiene concedida licencia y, actualmente, se está preparando el proyecto de ejecución. Además, se encuentra en fase de concesión de licencia la promoción de 32 viviendas ubicada en Villalba (Madrid).

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el año 2020, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 14,4 millones de euros que supone un incremento de un 30% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ventas de 8,7 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas

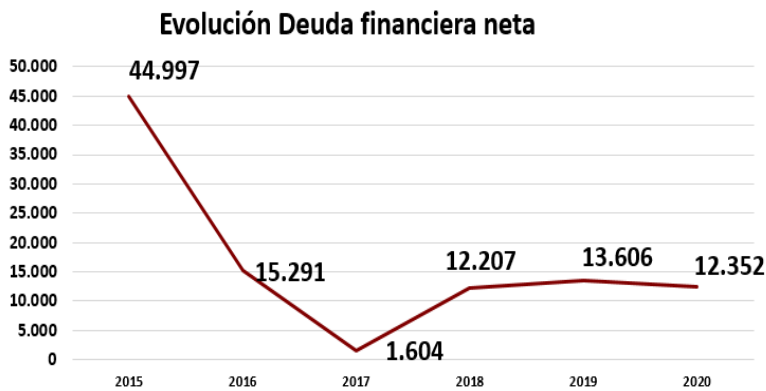
es el siguiente:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	1	980
María Lombillo	1	980
Brasil	26	2.607
Promoción Edificio Ares	8	364
Club Meridional	18	2.244
Chile	3	1.057
Astra	3	1.057
República Dominicana	1	309
Veiramar II	1	309
Francia	3	2.350
Chiberta 3	1	2.000
Hendaya	1	290
Port Vieux	1	60
Alemania	1	1.425
Edificio Brüderstrasse	1	1.425
TOTAL	35	8.728

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción que han ascendido a 4,4 millones de euros.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han alcanzado la cifra de 1,2 millones de euros lo que supone un descenso de un 19% respecto del año anterior provocado por la reducción de alquileres en el Edificio Iberia y Club Meridional (Brasil).

3. Financiación

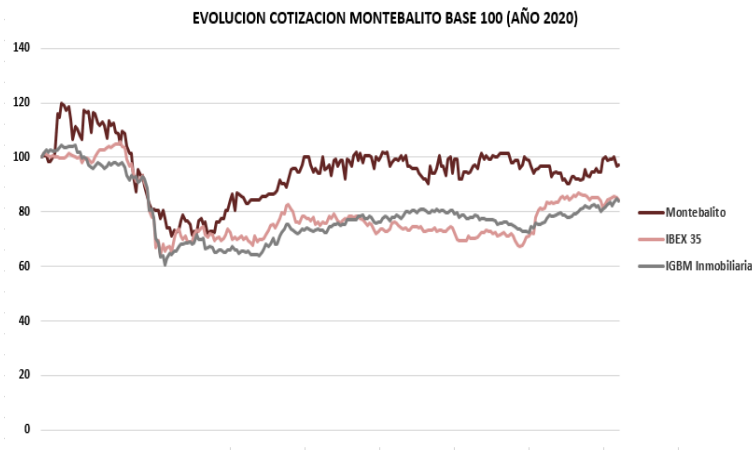


– En el año 2020 la deuda financiera neta es de 12,3 millones, lo que supone un descenso de un 9,22% motivado por un crecimiento de la tesorería respecto del ejercicio anterior.

En relación con la gestión financiera, tal y como se puede apreciar en el gráfico, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo que le ha permitido acceder a nuevas fuentes de financiación. La deuda financiera neta respecto al GAV del grupo se sitúa en un 11,42%.

Por otro lado, en el mes de septiembre, se ha refinanciado la deuda de IMESA que asciende a 5 millones de euros de principal, con pago hasta el año 2027, con amortización semestral a partir del año 2022 manteniéndose el tipo de interés en el 4,5%.

4. Evolucion de la acción



A continuación, se detalla la evolución de la acción de Montebalito en base 100 frente a la evolución del índice del sector inmobiliario y el IBEX 35. La crisis del COVID-19 ha afectado negativamente a todos los valores. En el caso de Montebalito, el valor ha caído en torno a un 3% de su valor, frente a caídas del 15% del IBEX35 y del 16% del sector inmobiliario.

5. Costes de Explotación

Dentro de esta partida se engloban los costes de personal, así como el resto de costes de explotación.

Los costes de personal han caído un 22% como consecuencia de la disminución de personal respecto del año anterior.

Respecto al resto de costes de explotación, estos han disminuido un 33% respecto del año anterior motivado tanto por una contención del gasto como por la pérdida del valor de las monedas de los países en los que opera que en algunos casos ha sido de un 46%.

II. INFORMACION FINANCIERA

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

1. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
2. Promoción Inmobiliaria
3. Construcción
4. Turístico
5. 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 durante el año 2020 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.323	36.765
I. Inmovilizado intangible.	65	65
II. Inmovilizado material.	4.430	4.405
III. Inversiones inmobiliarias.	25.279	27.663
V. Inversiones financieras a largo plazo.	196	220
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.354	4.412
B) ACTIVO CORRIENTE	62.074	65.322
II. Existencias.	53.612	59.153
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.378	2.203
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	145	155
V. Inversiones financieras a corto plazo.	289	527
VI. Periodificaciones a corto plazo.	176	294
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.475	2.990
TOTAL ACTIVO	96.398	102.087

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2020	2019
A) PATRIMONIO NETO	70.378	78.567
A-1) Fondos propios.	70.897	77.668
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	84.025	84.025
III. Reservas.	8.957	8.454
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(2.522)	(1.548)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(45.766)	(31.606)
VII. Resultado del ejercicio.	(5.796)	(13.658)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(519)	899
III. Otros.	(519)	899
B) PASIVO NO CORRIENTE	18.731	15.196
II. Deudas a largo plazo.	16.238	11.364
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	1.171
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.494	2.661
C) PASIVO CORRIENTE	7.288	8.325
II. Provisiones a corto plazo.	132	157
III. Deudas a corto plazo.	2.454	4.717
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14	19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.688	3.431
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.398	102.087

2. CUENTA DE RESULTADOS

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Var. (%)
Cifra de negocios	14.434	11.129	29,69%
Coste de ventas	(11.350)	(9.265)	22,51%
MARGEN BRUTO	3.084	1.865	65,36%
Otros ingresos	1	2	(68,34%)
Gastos de personal	(1.032)	(1.316)	(21,60%)
Resto de gastos de explotación	(1.839)	(2.736)	(32,79%)
Valoración Inmuebles de inversión	541	(1.651)	(132,79%)
Otros resultados	(277)	23	(1.288,35%)
EBITDA	478	(3.813)	(112,54%)
Deterioros, amortización y provisiones	(29)	(10.496)	(99,73%)
EBIT	449	(14.309)	(103,14%)
Ingresos financieros	60	1.120	(94,68%)
Gastos financieros	(803)	(743)	7,96%
Diferencias de cambio	(4.930)	(363)	1.259,18%
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	1	0	374,58%
RESULTADO FINANCIERO	(5.672)	14	(40.639,46%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.222)	(14.295)	(63,47%)
Impuesto sobre Beneficios	(574)	637	(190,09%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(5.796)	(13.658)	(57,56%)
A.6) SOCIOS EXTERNOS			
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	(5.796)	(13.658)	(57,56%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: SEGUNDO SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		CONSTRUCCION		HOTELERO Y TURISTICO		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Cifra de negocios	6.994	6.061	2.950	1.653	4.408	3.059	81	355	0	1	14.434
Coste de ventas	(5.329)	(6.348)	(1.532)	(154)	(4.489)	(2.763)	0	355	0	(355)	(11.350)	(9.265)
MARGEN BRUTO	1.665	(286)	1.418	1.499	(81)	296	81	711	0	(354)	3.084	1.865
Otros ingresos	1	1	0	1	0	0	0		0	0	1	2
Gastos de personal	(109)	(207)	(50)	(63)	(186)	(188)	(54)	(97)	(633)	(761)	(1.032)	(1.316)
Resto de gastos de explotación	(605)	(980)	(589)	(608)	(57)	(61)	(117)	(302)	(470)	(784)	(1.839)	(2.736)
Valoración Inmuebles de inversión	111	0	423	(1.651)	0	0	0		7	0	541	(1.651)
Otros resultados	(238)	(25)	(2)	89	(6)	0	(0)		(31)	(41)	(277)	23
EBITDA	824	(1.498)	1.201	(733)	(330)	47	(90)	311	(1.128)	(1.941)	478	(3.813)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	467	(10.421)	72	(20)	(134)	(1)	(87)	(43)	(346)	(10)	(29)	(10.495)
EBIT	1.291	(11.919)	1.273	(753)	(464)	45	(177)	268	(1.474)	(1.951)	449	(14.309)
Ingresos financieros	38	1.081	12	3	0	1	0		10	36	60	1.121
Gastos financieros	(147)	(106)	(232)	(226)	(12)	(4)	(180)	(77)	(231)	(331)	(803)	(744)
Diferencias de cambio	(3.108)	350	(1.398)	(484)	0	0	(424)	(99)	0	(131)	(4.930)	(363)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	83	0	0	0	0	0	1		(83)	0	1	0
RESULTADO FINANCIERO	(3.134)	1.326	(1.618)	(707)	(12)	(3)	(603)	(176)	(305)	(426)	(5.672)	14
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.843)	(10.593)	(345)	(1.459)	(476)	42	(780)	92	(1.778)	(2.376)	(5.222)	(14.295)
Impuesto sobre Beneficios	(480)	(160)	(364)	323	121	0	12	(20)	138	494	(574)	637
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(2.323)	(10.753)	(709)	(1.136)	(355)	42	(768)	72	(1.640)	(1.882)	(5.796)	(13.658)

4. NAV

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO	PASIVO FINAC.	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMP. DIFERIDOS	NNAV
Edificio Iberia	14.370	5.567		8.803		8.803	0	8.803
Villas Tauro, Mogán.	2.907			2.907		2.907	0	2.907
Oficina General Vives	328			328	10	338	(3)	335
Veiramar	6.675	963		5.712		5.712	0	5.712
Apartamentos Marina Residence				0		0	0	0
Chalets Club Meridional	1.326			1.326		1.326	0	1.326
Bruderstarsse	0	0		0		0	0	0
Resto circulante	610		202	408		408	0	408
Otros activos y pasivos financieros	6			6		6	0	6
Provisiones				0		0	0	0
Impuestos diferidos	115		1.378	(1.263)		(1.263)	0	(1.263)
Depósitos y otras inversiones financieras				0		0	0	0
Tesorería	388			388		388	0	388
Subtotal Negocio Patrimonial	26.725	6.530	1.579	18.615	10	18.625	(3)	18.623
Maria Lombillo	1.735	1.170		565	220	785	(55)	730
El Mirador Puerta de Hierro	4.677	1.027		3.650	1.180	4.830	(295)	4.535
Residencial Quintana	2.429	1.002		1.427	862	2.289	(216)	2.074
Suelo Residencial Villalba	1.158			1.158	290	1.448	(73)	1.376
Suelo terciario Cartuja	1.492			1.492	268	1.760	(67)	1.693
Eurocan	194			194	0	194	0	194
Parcelas Balito residenciales MC	500			500	73	573	(18)	555
Parcelas Balito comerciales MC	398			398	0	398	0	398
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.232			3.232	353	3.585	(88)	3.497
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.560			1.560	0	1.560	0	1.560
Suelo Comercial: Maspalomas	6.213			6.213	0	6.213	0	6.213
Suelo Industrial: El Molar	1.030			1.030	0	1.030	0	1.030
Resto de activos y suelos	1.662			1.662	30	1.692	0	1.692
Suelo Oficinas: Bucarest	3.154			3.154	0	3.154	0	3.154
Port Vieux	3.346			3.346	0	3.346	0	3.346
Suelo Tánger	1.567			1.567	0	1.567	(0)	1.567
Veiramar I y II	1.757			1.757	754	2.511	(204)	2.307
Torre Veiramar III	10.443			10.443	4.555	14.998	(1.230)	13.768
Solar Porchela	1.641			1.641	278	1.919	(75)	1.844
Club Meridional	2.900	157		2.743	317	3.060	(19)	3.041
Terreno Club Meridional 2	128			128	647	775	(39)	736
Edificio Ares	113			113	38	151	(2)	149
Edificio Bitácora	233			233	88	321	(5)	316
Edificio Candela	161			161	192	353		353
Astra	3			3	2	5	(1)	5
Resto de circulante	907		4.315	(3.409)		(3.409)	0	(3.409)
Otros activos y pasivos financieros	78			78		78	0	78
Provisiones				0		0	0	0
Impuestos diferidos	1.065		382	682		682	0	682
Tesorería	3.667			3.667		3.667	0	3.667
Subtotal Negocio Promoción	57.441	3.356	4.698	49.387	10.148	59.535	(2.386)	57.149
Resto de circulante	800	509	238	54	0	54	0	54
Otros activos y pasivos financieros	62			62		62		62
Impuestos diferidos	31		39	(8)		(8)		(8)
Tesorería	39			39		39		39
Subtotal Negocio construcción	933	509	277	146	0	146	0	146
HOTEL Antiguo Hotel Europa	3.399	1.794		1.605	1.264	2.869	(341)	2.528
Apartamentos Turístico Monsalves	1.887	540		1.347	373	1.720	(93)	1.627
Impuestos diferidos			240	(240)		(240)		(240)
Resto de circulante	186		332	(146)	0	(146)	0	(146)
Otros activos y pasivos financieros	14			14		14	0	14
Tesorería	42			42		42	0	42
Subtotal Turístico	5.529	2.334	572	2.623	1.637	4.260	(435)	3.826
Impuestos diferidos	3.175		455	2.720		2.720	0	2.720
Resto de circulante	932		347	585		585	0	585
Deuda corporativa			5.362	(5.362)		(5.362)	0	(5.362)
Otros activos y pasivos financieros	325			325		325	0	325
Provisiones corto plazo				0		0	0	0
Tesorería	1.339			1.339		1.339	0	1.339
Subtotal Otros activos y pasivos	5.770	0	6.164	(394)	0	(394)	0	(394)
TOTAL BALANCE	96.398	12.729	13.290	70.379	11.795	82.174	(2.823)	79.351

6. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Actividad Hotelera		Actividad Construcción		Resto		TOTAL
	2020	% TOTAL	2020	% TOTAL	2020	% TOTAL	2020	% TOTAL	2020	% TOTAL	2020
Deuda Finan. Neta / GAV		22,97%		(0,46%)		31,98%		50,39%		69,73%	11,42%
GAV	26.735	24,71%	67.589	62,47%	7.166	6,62%	933	0,86%	5.770	5,33%	108.193
NAV	18.625	22,67%	59.535	72,45%	4.260	5,18%	146	0,18%	(394)	(0,48%)	82.174
NNAV	18.623	23,47%	57.149	72,02%	3.826	4,82%	146	0,18%	(394)	(0,50%)	79.351
NAV/acción	0,58	22,67%	1,86	72,45%	0,13	5,18%	0,00	0,18%	(0,01)	(0,48%)	2,57
NNAV/acción	0,58	23,47%	1,79	72,02%	0,12	4,82%	0,00	0,18%	(0,01)	(0,50%)	2,48

7. ESTRUCTURA FINANCIERA

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	2020	2019	Variación
INGRESOS BRUTOS	14.434	11.129	29,69%
Ventas Promoción	6.994	6.061	15,38%
Rentas Patrimonio	1.216	1.508	(19,34%)
Ventas Patrimonio	1.734	145	1.094,69%
Ventas Construcción	4.408	3.059	44,12%
Resto	81	356	(77,15%)
EBITDA	478	(3.813)	(112,54%)
EBIT	449	(14.309)	(103,14%)
BAI	(5.222)	(14.295)	(63,47%)
BDI	(5.796)	(13.658)	(57,56%)
Estructura Financiera	2020	2019	Variación
FONDOS PROPIOS	70.378	78.567	(10,42%)
NAV	82.174	89.933	(8,63%)
GAV	108.193	113.452	(4,64%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	17.830	16.596	7,44%
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.530	6.362	2,65%
A.2 Préstamos promotor	3.896	1.983	96,47%
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.794	1.488	20,56%
A.4 Otras deudas bancarias	509	92	453,26%
A.5 Otras deudas no bancarias	5.101	6.671	(23,53%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(5.475)	(2.990)	83,12%
B.1 Tesorería	(5.475)	(2.990)	83,12%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	12.355	13.606	(9,19%)
Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)	11,42%	11,99%	(4,78%)

8. VARIACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo inicial 31/12/2019	32.000	60.873	(1.548)	(13.658)	899	78.567
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
Saldo inicial ajustado 01/01/2020	32.000	60.873	(1.548)	(13.658)	899	78.567
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(5.796)	(0)	(5.796)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	(974)	-	-	(974)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						-
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						-
3. Distribución de dividendos/prima de emisión						-
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(974)			(974)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	(13.658)	-	13.658	(1.418)	(1.418)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(13.658)		13.658		-
3. Otras variaciones					(1.418)	(1.418)
Saldo final al 31/12/2020	32.000	47.215	(2.522)	(5.796)	(519)	70.379

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el año 2020 los ingresos por alquiler han disminuido un 19% con respecto al año anterior. Dicha variación está motivada por la pérdida de alquileres de una planta del Edificio Iberia, así como por una reducción de los alquileres vacacionales de los inmuebles de Brasil por los problemas asociados al COVID-19.

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

Ingresos por alquiler	(miles de euros)		% variación
	2020	2019	
PAISES			
España	935	1.072	(12,79%)
Alemania	29	62	(52,53%)
República Dominicana	164	178	(7,97%)
Brasil	88	196	(55,20%)
TOTAL	1.216	1.508	(19,37%)

Respecto a las ventas, en el año 2020, también se ha vendido el edificio de Brüderstrasse ubicado en Berlín por 1.425 miles de euros, un apartamento del Club Meridional (Brasil) que se encontraba en alquiler por importe de 126 miles de euros y otro apartamento de la torre Veiramar II en República Dominicana por 309 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

En el año de 2020 se han producido las siguientes ventas:

País	2020		2019	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	1	980	9	1.966
Residencial Élite			8	1.616
Caideros			1	350
María Lombillo	1	980		
Francia	1	2.350	2	1.766
Hendaya	1	290	1	302
Chiberta 3	1	2.000		
Ciberta 1 y 2			1	1.464
Port Vieux	1	60		
Chile	3	1.057	3	1.388
Astra	3	1.057	3	1.388
Brasil	26	2.607	10	941
Promoción Edificio España			7	241
Club Meridional	18	2.244	3	700
Promoción Edificio Ares	8	364		
TOTAL	31	6.994	24	6.061

Respecto a la cifra de negocios de esta área, ha crecido en un 15% pasando de 6 millones de euros en 2019 a 7 millones en el año 2020 motivado, principalmente por un incremento importante en las ventas de unidades en Brasil.

A finales de 2020 se ha producido la venta de una unidad de la promoción de María Lombillo en Madrid y cuyas ventas se han completado a principios de enero del año 2021 con una cifra de ventas de 3 millones de euros.

En España, también se está ejecutando la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que consta de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m² y cuya entrega se estima en mayo de 2021 y de la que se encuentra prevendida el 100%. También, se ha obtenido la licencia de obras de la promoción de la calle Quintana (Madrid) que constará de 37 viviendas y una superficie construida de 3.225 m² y que desde finales de enero ya se están comercializando. Además, se prevé, para el año 2021, la obtención de licencia en calle Pintor Sorolla (Collado Villalba) con la construcción de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m².

En Sevilla, en el año 2020 se finalizó la promoción de los 8 apartamentos turísticos de la calle Monsalves. Actualmente, se ha iniciado la actividad de puesta en alquiler turístico, aunque, por motivos de la epidemia, el nivel de visitas es casi nulo.

Por otra parte, se ha concedido la licencia de obras para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas en la cartuja (Sevilla) y se encuentra en elaboración con el proyecto de ejecución.

Respecto a las ventas en el extranjero, en Chile se han vendido las tres unidades que restaban de la promoción de Astra II. En Brasil, las ventas han ascendido a 26 unidades de las 10 que se vendieron el año anterior. En República Dominicana, también se ha vendido un apartamento de la promoción Veiramar I.

c.- Construcción

Hay que destacar los ingresos del área de construcción que han ascendido a 4,4 millones de euros en el año 2020 lo que supone un incremento del 44% respecto del año anterior. Actualmente, la constructora ha ejecutado 31 proyectos y están pendientes de ejecutar 14 proyectos con un presupuesto total valorado en 8,4 millones de euros, incluidas las obras realizadas en promociones del Grupo Monteбалито.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera se han reducido con respecto al mismo periodo del año 2019 como consecuencia de la crisis del COVID-19 ya que se ha visto obligado a cerrar al público y retrasar la apertura de la ampliación del hotel Antiguo Hotel Europa que se esperaba para el primer semestre del año 2020. Este ha provocado que no se cumplan con las proyecciones de ingresos esperadas ya que no se va a poder aprovechar los ingresos por la ampliación del número de camas por las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Notas Explicativas

1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 2019.

CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO MONTEBALITO

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

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Var. (%)
Cifra de negocios	14.434	11.129	29,69%
Coste de ventas	(11.350)	(9.265)	22,51%
MARGEN BRUTO	3.084	1.865	65,36%
Otros ingresos	1	2	(68,34%)
Gastos de personal	(1.032)	(1.316)	(21,60%)
Resto de gastos de explotación	(1.839)	(2.736)	(32,79%)
Valoración Inmuebles de inversión	541	(1.651)	(132,79%)
Otros resultados	(277)	23	(1.288,35%)
EBITDA	478	(3.813)	(112,54%)
Deterioros, amortización y provisiones	(29)	(10.496)	(99,73%)
EBIT	449	(14.309)	(103,14%)
Ingresos financieros	60	1.120	(94,68%)
Gastos financieros	(803)	(743)	7,96%
Diferencias de cambio	(4.930)	(363)	1.259,18%
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	1	0	374,58%
RESULTADO FINANCIERO	(5.672)	14	(40.639,46%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.222)	(14.295)	(63,47%)
Impuesto sobre Beneficios	(574)	637	(190,09%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(5.796)	(13.658)	(57,56%)
A.6) SOCIOS EXTERNOS			
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	(5.796)	(13.658)	(57,56%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el año 2020 se han obtenido unos ingresos brutos de 14,4 millones de euros lo que supone un aumento de un 30% sobre los obtenidos en el ejercicio anterior.

El área de promoción ha sido la actividad que más ha aportado a la cifra de negocios totales del Grupo representando el 48% de los ingresos totales. En valores absolutos, ha significado ventas por valor de 7 millones de euros.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	2020	2019	
Ventas	8.728	6.207	40,61%
Viviendas terminadas	6.994	6.062	15,36%
Inmuebles de inversión	1.734	145	1.098,35%
Alquileres	1.216	1.508	(19,37%)
Actividad hotelera	81	355	(77,21%)
Construcción	4.408	3.059	44,12%
TOTAL	14.433	11.129	29,68%

A continuación, se detalla los ingresos brutos por área geográfica:

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación
	2020	2019	
PAISES			
España	6.323	6.096	3,73%
Alemania	1.454	61	2.284,32%
Francia	2.350	1.766	33,07%
Brasil	2.695	1.285	109,74%
Chile	1.057	1.388	(23,88%)
República Dominicana	554	533	3,87%
TOTAL	14.433	11.129	29,69%

2.- Gastos de Personal

Los gastos de personal se han reducido un 22% con respecto al año anterior como consecuencia de la reducción de personal desde finales del año 2019 de las sociedades extranjeras y de las oficinas de canarias.

3- Otros gastos de explotación

A continuación, se detalla el comparativo de costes de explotación según rama de actividad y por países.

Costes de Explotación (miles de euros)	2020	2019	%
Actividad Inmobiliaria	589	608	(3,18%)
España	170	178	(4,23%)
Alemania	126	48	164,90%
República Dominicana	227	242	(6,30%)
Brasil	66	141	(53,17%)
Actividad Promoción	610	981	(37,76%)
España	95	341	(72,14%)
Francia	242	219	10,60%
Chile	79	137	(42,34%)
Brasil	145	262	(44,66%)
Rumania	13	17	(23,53%)
Marruecos	36	5	685,10%
Construcción	57	61	(5,98%)
España	57	61	(5,98%)
Turístico	117	303	(61,39%)
España	14		
República Dominicana	103	303	
Otras Actividades	470	783	(39,97%)
España	467	781	(40,20%)
Panamá	3	2	50,00%
TOTAL	1.844	2.736	(32,62%)

Los gastos de explotación se han reducido en un 40% como consecuencia de ajustes de costes, por la reducción de la actividad en los meses de confinamiento y por la caída en los tipos de cambio, respecto al euro, de los países en los que opera el Grupo. En el caso de Alemania, los gastos asumidos en la venta del inmueble provocaron un aumento del coste de explotación con respecto al año anterior.

4.- EBITDA

En el año 2020 el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 478 miles de euros mejorando a las cifras anteriores del año anterior que fueron negativas.

6.- Ingresos y Gastos financieros

Por lo que respecta a los gastos financieros hay que destacar que los mismos han aumentado en un 8% motivado por un incremento de la deuda media en relación al año anterior.

Con relación a los ingresos financieros, en el año anterior, se registró la condonación relacionada con la dación en pago de deudas de la promoción de Residencial Élite (Las Palmas de Gran Canarias).

7.- Diferencias de cambio

La crisis económica mundial provocada por el COVID-19 ha supuesto una caída en el valor de las monedas de los países de América Latina donde opera el Grupo suponiendo unas pérdidas netas por diferencias de cambio de 4,9 millones de euros. El mayor impacto se ha producido en la moneda brasileña con respecto al euro, dólar y peso chileno con unas depreciaciones de un 27%, 30% y un 17% respectivamente. También, el peso dominicano se ha depreciado frente al euro en un 20%.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.323	36.765
I. Inmovilizado intangible.	65	65
II. Inmovilizado material.	4.430	4.405
III. Inversiones inmobiliarias.	25.279	27.663
V. Inversiones financieras a largo plazo.	196	220
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.354	4.412
B) ACTIVO CORRIENTE	62.074	65.322
II. Existencias.	53.612	59.153
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.378	2.203
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	145	155
V. Inversiones financieras a corto plazo.	289	527
VI. Periodificaciones a corto plazo.	176	294
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.475	2.990
TOTAL ACTIVO	96.398	102.087
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
A) PATRIMONIO NETO	70.378	78.567
A-1) Fondos propios.	70.897	77.668
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	84.025	84.025
III. Reservas.	8.957	8.454
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(2.522)	(1.548)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(45.766)	(31.606)
VII. Resultado del ejercicio.	(5.796)	(13.658)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(519)	899
III. Otros.	(519)	899
B) PASIVO NO CORRIENTE	18.731	15.196
II. Deudas a largo plazo.	16.238	11.364
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	1.171
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.494	2.661
C) PASIVO CORRIENTE	7.288	8.325
II. Provisiones a corto plazo.	132	157
III. Deudas a corto plazo.	2.454	4.717
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14	19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.688	3.431
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.398	102.087

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material, a 31 de diciembre, se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	2020	2019		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Concesiones	60	61	61	1
Aplicaciones Informáticas	4	3	4	0
Total	65	65	1	0
	0	0		

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	2020	2019		
Antiguo Hotel Europa	3.704	3.545	4.968	1.264
Oficinas General Vives	328	329	338	10
Otro inmovilizado material	173	144	173	0
Derechos de traspaso	226	387	226	0
Total	4.430	4.405	5.479	1.274

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020.

2. Inversiones Inmobiliarias

El detalle de los activos incluidos en este epígrafe, a 31 de diciembre, es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			2020	2019		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.370	5.066	971
Villas de Tauro	España	671	2.907	2.900		96
Brüderstrasse	Alemania	618		1.219		
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	6.675	7.253	963	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.326	1.921		200
TOTAL		13.494	25.279	27.663	6.029	1.615

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020.

3. Inversiones financieras a largo plazo

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

Inversiones a l/p (miles de €)		
Tipo	2020	2019
Fianzas y depósitos dados	196	220
Total inversiones a l/p	196	220

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 1.445 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)	VARIACION DE EXISTENCIAS					2020
	2019	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Ajustes	
Construcción	344	4.321	(4.489)	0	(162)	14
Proyectos	344	4.321	(4.489)		(162)	14
Area Promoción	74.421	3.564	(6.454)	(4.214)	(3)	67.315
María Lombillo	1.719	886	(870)			1.735
Cardenal Herrera Oria	3.129	1.548				4.677
Residencial Pintor Sorolla	1.008	150				1.158
Residencial Quintana	2.265	164				2.429
Residencial Hontanares	1.714	173				1.887
Terreno Cartuja	1.489	3				1.492
Residencial Elite	7					7
Siete Palmas	171					171
Secretario Artilles	311					311
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.250	3				1.253
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.048					4.048
Parcelas hoteleras MTB	3.535					3.535
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.656	44				4.700
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Terreno las Rozas		31				31
Serban Voda	5.177			(28)		5.149
Chiberta 1 y 2	0					0
Chiberta 3	2.261		(2.178)		(83)	0
Port Vieux	3.955		(34)		80	4.001
Hendaya	282		(282)			0
Terreno Tanger	4.463			(63)		4.400
Veiramar I	982			(159)		823
Veiramar II	1.115			(180)		934
Veiramar III	12.286			(1.843)		10.443
Terreno Porchella	1.962			(321)		1.641
Club Meridional	6.250	256	(1.995)	(1.532)		2.979
Edificio Ares	485	17	(270)	(119)		113

Edificio Bitácora	176	116		(59)		233
Terreno Candela		173		(12)		161
Terreno Tamandaré	159			(31)		128
Astra	695		(825)	133		3
Total Coste	74.765	7.885	(10.943)	(4.214)	(165)	67.329
Parcelas Balito residenciales MC	(735)	(18)				(753)
Parcelas Residenciales MTB	(716)	(100)				(816)
Parcelas Hoteleras MTB	(1.925)	(50)				(1.975)
Parcelas Hoteleras MC	(54)	(31)				(85)
Secretario Artilles	(11)					(11)
Suerte de la Cruz	(108)	(18)				(126)
El Molar	(3.644)	(26)				(3.670)
Siete Palmas	(16)	(6)				(22)
Residencial Elite	0					0
Locales Caideros	(27)					(27)
San Agustin	(672)		202			(470)
Eurocan	(175)	(1)				(176)
Finca Agricola	(74)		51			(23)
Serban Voda	(2.163)		157	11		(1.995)
Hendaya	(26)		26			0
Port Vieux	(812)		79		78	(655)
Chiberta 3	(553)		662		(109)	0
Terreno Tanger	(2.905)		30	41		(2.833)
Club Meridional	(907)		595	233		(79)
Terreno Porchella	(90)		84	6		(0)
Total Deterioros	(15.613)	(250)	1.886	291	(31)	(13.717)
Neto	59.152	7.635	(9.057)	(3.923)	(196)	53.612

En el año 2020 se han invertido 3,5 millones de euros en diferentes promociones, principalmente en España y Brasil.

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020.

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 €)	
	2020	2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.724	1.236
Deudores varios	44	127
Anticipos al personal	12	14
Activos por impuesto corriente	0	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	599	826
Total	2.378	2.203

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, son los siguientes:

(miles de euros)	2020	2019
Saldos deudores	145	211
Saldos acreedores	14	1.190

En el año 2019 se formalizó un contrato de línea de crédito, con un límite de 3 millones de euros, vencimiento el 5 de julio de 2022 y un tipo de interés del 4%, con la sociedad Metambiente, S.A. Actualmente, dicha deuda se encuentra cancelada.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	2020	2019
Renta Variable	6	58
Créditos a empresas		400
Fianzas y depósitos	283	69
TOTAL	289	527

9. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	2020	2019
Derivaciones responsabilidad en promociones	42	157
Provisión para indemnizaciones	56	
Provisión por impuestos	0	
TOTAL	98	157

10. Endeudamiento Financiero

a. Préstamos y créditos bancarios

El detalle de los créditos bancarios del Grupo Montebalito es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)			
		Tipo de interés	Vencimiento	2020 Total	2019 Total
Financiación Patrimonio				8.324	7.849
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.066	5.397
LIBERBANK	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2025	501	
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	0	520
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	963	445
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.794	1.487
Financiación promoción				3.896	2.021
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	540	510
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	1.002	801
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	1.170	710
BANCO COOPERATIVO	Préstamo promotor	2,00%	09/11/2051	1.027	
BANCO SAFRA	Personal			157	
Financiación construcción				509	92
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	82	14
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	30/04/2026	150	78
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	50	
SABADELL	Línea Confirming			227	
Total				12.729	9.962

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	5.066	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	963	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.794	Hotel Antiguo Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	540	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	1.002	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
TARGO BANK	Hipotecario	1.170	Promoción María Lombillo (Madrid)
BANCO COOPERATIVO	Hipotecario	1.027	Promoción Mirador Puerta Hierro (Madrid)
BANCO SAFRA	Personal	157	Pignoraticia
TOTAL		11.719	

A 31 de diciembre de 2020 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)	2020	2019
Préstamos empresas no financieras	5.000	3.500
Pasivos sobre arrendamientos operativos	74	226
Fianzas recibidas	109	107
Otros pasivos financieros	225	
Otros pasivos financieros a l/p	5.408	3.833
Préstamos empresas no financieras	137	2.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos	151	161
Fianzas recibidas	267	125
Otros pasivos financieros a C/p	555	2.286
Total	5.963	6.119

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2020	2019
Proveedores	254	439
Proveedores emp grupo	0	69
Acreedores varios	848	689
Remuneraciones pendientes de pago	42	6
Pasivos por impuesto corriente	306	581
Otras deudas con las administraciones públicas	410	520
Anticipos de clientes	2.828	1.127
Total	4.688	3.431

12. Aavales y garantías comprometidos con terceros

El Grupo no tiene aavales significativos prestados frente a terceros.

Acciones propias

El movimiento de la autocartera en el año 2020 ha sido el siguiente:

2019		Compras		Ventas		2020	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
850.000	1.548	750.000	974			1.600.000	2.522

Con fecha 2 de febrero de 2021 el Grupo transmitió 403.303 acciones de autocartera correspondiente al pago por la devolución de la prima de emisión de acciones según acuerdo de la Junta General de accionistas celebrada el día 29 de octubre de 2020. En dicho acuerdo, se facultaba a los accionistas con derecho al cobro, la elección entre cobrar en efectivo o en acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

13. Información bursátil

Los parámetros bursátiles y su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a 31 de diciembre de 2019 (euros)	1,55
Cotización a 31 de diciembre de 2020 (euros)	1,51
Variación Cotización	(2,58%)
Capitalización Bursátil 31 de diciembre 2020 (miles de euros)	48.320
Cotización máxima del periodo 2020	1,86
Cotización mínima del periodo 2020	1,10
Efectivo medio diario en 2020 (euros)	46.921
Volumen medio diario negociado en 2020 (acciones)	29.662

14. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.