



Grupo Montebalito
PRIMER TRIMESTRE

Evolución de los negocios

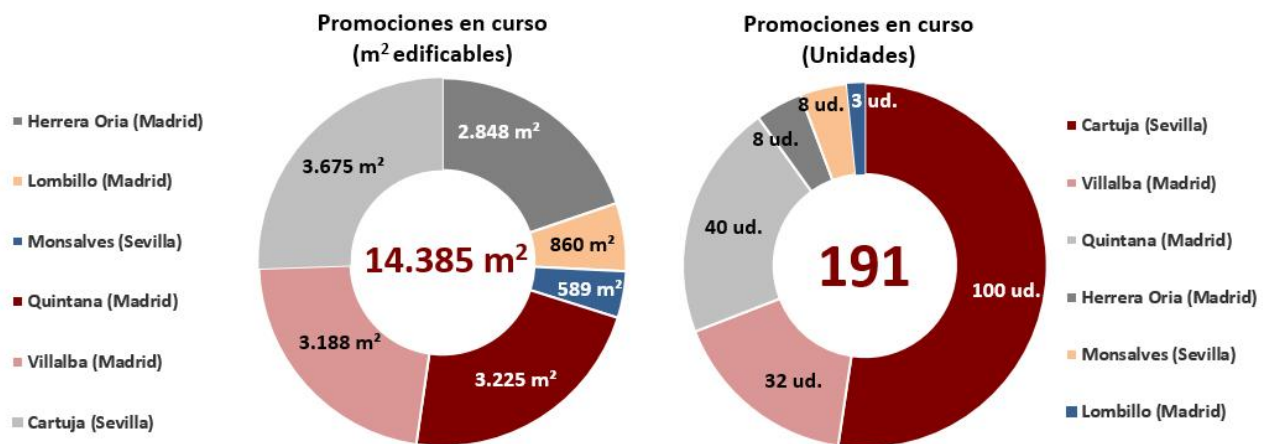


I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

El primer trimestre de 2019 ha supuesto la consolidación del cambio de tendencia que se inició durante el ejercicio 2018, generando una Cifra de Negocio, un Ebitda y un Resultado Neto muy superior al alcanzado durante el mismo periodo del ejercicio anterior.

Actualmente, el grupo cuenta con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de unas 100 viviendas aproximadamente y una residencia de estudiantes con 201 camas proyectadas en 100 habitaciones. Todas estas promociones, forman parte, entre otras, del Plan de Negocios comprendido entre los años 2019 y 2021.

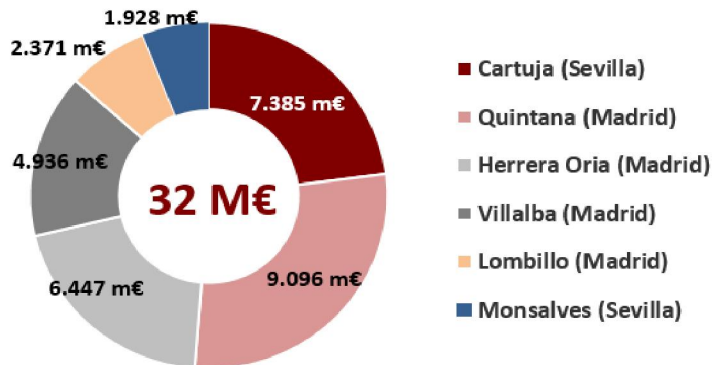


En el primer trimestre del año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida 860 m². En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2019 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m² y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m².

Por lo que respecta a otras provincias, se espera que en el año 2019 se finalicen las obras de 8 apartamentos turísticos que se están ejecutando en la calle Monsalves de Sevilla. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 201 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Promociones en curso
(Inversión total miles de euros)



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

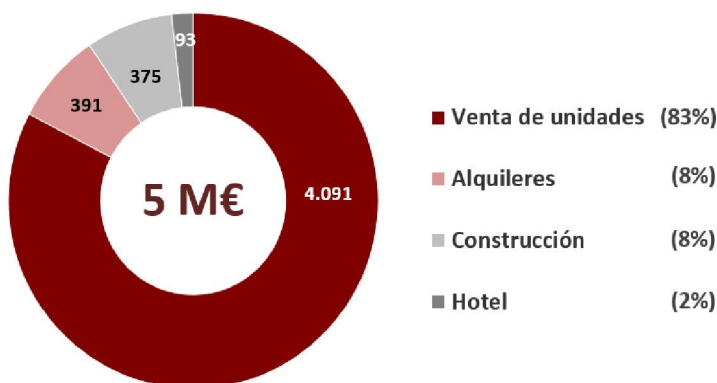
Todas las inversiones realizadas en suelo han sido financiadas con los fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes de financiación, tanto

bancaria como a través de socios financieros.

Adicionalmente, el Grupo ha llegado a preacuerdos para la adquisición de nuevos terrenos que van a permitir la construcción de 200 viviendas en los próximos 5 años y se mantiene en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales con una inversión total de, aproximadamente, 50 millones de euros.

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de negocios (miles de euros)



En el primer trimestre del año 2019, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 5 millones de euros que supone un incremento de un 58% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

A su vez, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 1,2 millones de euros que supone un incremento significativo respecto del mismo periodo del ejercicio anterior cuya cifra fue negativa. Lo mismo

ocurre con el resultado del Grupo del primer trimestre que ha sido positivo en 0,4 millones de euros frente a las pérdidas de 592 miles de euros del periodo anterior lo que supone una mejora en el resultado de 1 millón de euros.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ingresos de 4,1 millones de euros que supone un aumento de un 63% con respecto al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor conjunto de 3 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

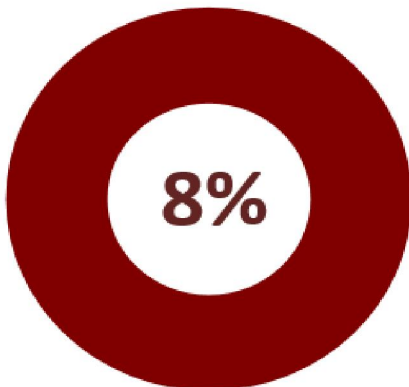
País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	9	2.973
Residencial Élite	8	2.623
Caideros	1	350
Chile	2	893
Astra	2	893
Brasil	2	225
Promoción Edificio España	1	40
Club Meridional	1	184
TOTAL	13	4.091

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva área de construcción creada a finales del año 2018 que han ascendido a 375 miles de euros en el primer trimestre del año.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han ascendido a 391 miles de euros que han disminuido en un 5% provocado por las pérdidas de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite, tras su venta.

3. Financiación

LOAN TO VALUE



$LTV = \text{Deuda financiera Neta} / \text{GAV}$

En el primer trimestre del año 2019 la deuda financiera Bruta del Grupo asciende a 15 millones de euros. Con respecto al cierre del ejercicio anterior, la misma se ha reducido en un 19% tras haber amortizado 3,5 millones de euros.

A 31 de marzo de 2019, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 10,4 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 8% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

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 financiación.

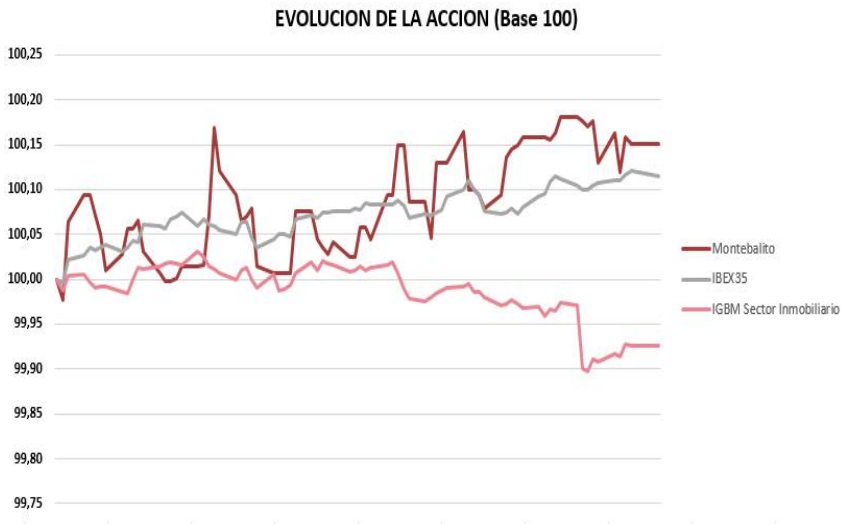
Evolución Deuda financiera neta



La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos tres años, la deuda financiera neta ha aumentado en 8,9 millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los

20 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

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. En lo que va de año la acción de MonteBAlito se ha apreciado un 21% frente a una caída del 8% del índice sectorial de las inmobiliarias.

II. INFORMACION FINANCIERA

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

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

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

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 1º TRIMESTRE DE 2019	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Cifra de negocios	391	491	4.091	2.515	468	133	4.950	3.139
Coste de ventas		(95)	(2.458)	(2.239)	(333)		(2.792)	(2.334)
MARGEN BRUTO	391	396	1.633	276	135	133	2.158	805
Otros ingresos	1						1	
Gastos de personal	(10)	(9)	(37)	(48)	(238)	(188)	(285)	(245)
Resto de gastos de explotación	(157)	(139)	(214)	(256)	(318)	(242)	(690)	(637)
Otros resultados		(1)		40				39
EBITDA	225	247	1.381	12	(423)	(297)	1.184	(38)
Deterioros, amortización y provisiones	(3)	(4)	(16)	186	(3)	(14)	(23)	168
EBIT	222	243	1.365	198	(426)	(311)	1.161	130
Ingresos financieros	2	1	4	6	9	12	15	19
Gastos financieros	(60)	(22)	(76)	(24)	(134)	(148)	(270)	(194)
Diferencias de cambio	206	(480)	(634)	38	(24)	(57)	(452)	(499)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros						(21)		(21)
RESULTADO FINANCIERO	148	(501)	(706)	20	(149)	(214)	(707)	(695)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	370	(258)	658	218	(575)	(525)	454	(565)
Impuesto sobre Beneficios		(5)	(12)	(21)	(10)	(1)	(22)	(27)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	370	(263)	646	197	(585)	(526)	432	(592)

Grupo Montebalito: PRIMER TRIMESTRE 2019

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Edificio Iberia	Patrimonial Balito	14.745	5.637		9.108		9.108	0	9.108
Villas Tauro, Mogán.	Montebalito	3.084			3.084		3.084	(121)	2.963
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	358			358	96	454	(44)	410
Veiramar	Veiramar	7.671	1.046		6.625		6.625	0	6.625
Apartamentos Marina Residence	Veiramar	391			391		391		391
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	2.507			2.507		2.507	0	2.507
Bruderstarsse	Montebalito German Fund	1.402	541		861		861	0	861
Depósitos y otras inversiones		0			0		0	0	0
Tesorería		1.393			1.393		1.393	0	1.393
Resto circulante		69		773	(703)		(703)	0	(703)
Provisiones				1	(1)		(1)	0	(1)
Impuestos diferidos		166		1.596	(1.431)		(1.431)	0	(1.431)
Subtotal Negocio Patrimonial		31.786	7.224	2.370	22.193	96	22.288	(165)	22.124
Maria Lombillo	Monteillunum	1.068			1.068	270	1.338	(68)	1.271
El Mirador Puerta de Hierro	Resid. Antioquía	2.738			2.738	683	3.421	(171)	3.250
Residencial Quintana	Resid. Quintana	995			995	276	1.271	(69)	1.202
Apartamentos Turístico Monsalves	Resid. Hontanares	2.227			2.227	203	2.430	(51)	2.379
Suelo Residencial Villalba	Residencial Palermo	995			995	276	1.271	(69)	1.202
Suelo terciario Cartuja	Residencial Apolo	1.304			1.304	323	1.627	(81)	1.546
Eurocan	Merid. Canarias	370			370	189	559	(47)	512
Parcelas Balito residenciales MC	Merid. Canarias	809			809	0	809	0	809
Parcelas Balito comerciales MC	Merid. Canarias	483			483	755	1.238	(189)	1.049
Parcelas Balito Residenciales MTB	Montebalito	3.786			3.786	2.059	5.845	(515)	5.330
Parcelas Balito Hoteleras MTB	Montebalito	2.632			2.632	(41)	2.591	10	2.601
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.683			6.683	107	6.790	(27)	6.763
Suelo Industrial: El Molar	Montebalito	2.016			2.016	0	2.016	0	2.016
Resto de activos y suelos		1.776			1.776	883	2.659	(466)	2.193
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	4.889			4.889	0	4.889	0	4.889
Chiberta 1 y 2	SARL Merid. Pyrenees	2.149			2.149	15	2.164	(4)	2.160
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.215			2.215	0	2.215	0	2.215
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	3.937			3.937	375	4.312	(125)	4.187
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	623			623	0	623	0	623
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	4.012			4.012	0	4.012	0	4.012
Veiramar I	Veiramar	1.240			1.240	501	1.741	(135)	1.606
Veiramar II	Veiramar	953			953	163	1.116	(44)	1.072
Veiramar III	Veiramar	12.796			12.796	2.147	14.943	(580)	14.363
Solar Porchela	Veiramar	2.054			2.054	761	2.815	(205)	2.610
Club Meridional	Metamb. Brasil	5.582			5.582	1.071	6.653	(64)	6.589
Terreno Club Meridional 2	Metamb. Brasil	158			158	739	897	(44)	852
Edificio Ares	Invercasa	493			493	1	494	(0)	494
Edificio España	Invercasa	138			138	62	200	(4)	196
Brisa	Invercasa	171			171	0	171	0	171
Astra	Inmob. Astra	1.217			1.217	1.406	2.623	(352)	2.272
Resto de circulante		1.014		2.642	(1.628)		(1.628)	0	(1.628)
Provisiones				201	(201)		(201)	0	(201)
Impuestos diferidos		489		354	135		135	0	135
Tesorería		2.526			2.526		2.526	0	2.526
Subtotal Negocio Promoción		74.538	0	3.197	71.341	13.224	84.564	(3.298)	81.267
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	2.657	934		1.723	1.673	3.396	(452)	2.944
Otros		226			226	0	226	0	226
Otro inmovilizado		140			140		140	0	140
Impuestos diferidos		2.630		915	1.715	2.121	3.836	0	3.836
Resto de circulante		2.744		415	2.329		2.329	0	2.329
Tesorería		921			921		921	0	921
Deuda corporativa			7.020		(7.020)		(7.020)	0	(7.020)
Otros activos y pasivos financieros		1.139			1.139		1.139	0	1.139
Provisiones corto plazo					0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		10.458	7.954	1.331	1.174	3.794	4.968	(452)	4.516
TOTAL BALANCE		116.782	15.178	6.897	94.707	17.114	111.821	(3.914)	107.906

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	1º trimestre 2019	% TOTAL	1º trimestre 2019	% TOTAL	1º trimestre 2019	% TOTAL	2018
Deuda Finan. Neta / GAV		22,06%		-2,88%		40,91%	7,72%
GAV	31.882	23,81%	87.761	65,54%	14.252	10,64%	133.895
NAV	22.288	19,93%	84.564	75,63%	4.968	4,44%	111.821
NNAV	22.124	20,50%	81.267	75,31%	4.516	4,19%	107.906
NAV/acción	0,70	19,93%	2,65	75,63%	0,16	4,44%	3,50
NNAV/acción	0,69	20,50%	2,55	75,31%	0,14	4,19%	3,38

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)			
Resultados	1º trimestre 2019	1º trimestre 2018	Variación
INGRESOS BRUTOS	4.950	3.139	57,69%
Ventas Promoción	4.091	2.515	62,65%
Rentas Patrimonio	391	396	(1,22%)
Ventas Patrimonio	0	95	(100,00%)
Resto	468	133	252,02%
EBITDA	1.184	(38)	(3.223,01%)
EBIT	1.161	130	793,16%
BAI	453	(564)	(180,29%)
BDI	431	(592)	(172,79%)
Estructura Financiera	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018	Variación
FONDOS PROPIOS	94.707	93.571	1,21%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	15.317	18.818	(18,60%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	7.224	7.282	(0,80%)
A.2 Préstamos sobre inmovilizados	934	752	24,20%
A.3 Otras deudas no bancarias	7.159	10.784	(33,61%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(4.841)	(6.471)	(25,19%)
B.1 Tesorería	(4.841)	(6.471)	(25,19%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	10.476	12.347	(15,15%)

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el primer trimestre del año 2019 los ingresos por alquiler han disminuido un 5% con respecto al año anterior. Dicha disminución se ha producido por las pérdidas de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite, tras su venta.

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

Ingresos por alquiler	(miles de euros)		% variación
	1º trimestre 2019	1º trimestre 2018	
PAISES			
España	270	302	(10,49%)
Alemania	15	11	38,90%
República Dominicana	37	42	(11,50%)
Brasil	68	55	24,36%
TOTAL	391	410	(4,60%)

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

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.745	5.637	971
Villas de Tauro	España	671	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.402	541	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	8.062	1.046	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	2.507		200
TOTAL		13.494	29.800	7.224	1.621

Las valoraciones han sido actualizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018. Desde dicha fecha hasta la finalización del primer trimestre de 2019 no se ha producido variación alguna en el valor de dichos inmuebles.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el área patrimonial, se han producido 206 miles de euros de diferencias positivas de cambio. En el año anterior, las diferencias de cambio fueron de 480 miles de euros negativas.

b.- Actividad de Promoción

A 31 de marzo de 2019 se han producido las siguientes ventas:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	9	2.973
Residencial Élite	8	2.623
Caideros	1	350
Chile	2	893
Astra	2	893
Brasil	2	225
Promoción Edificio España	1	40
Club Meridional	1	184
TOTAL	13	4.091

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 63% respecto del año anterior que ascendió a 2.515 miles de €.

En el primer trimestre del año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida 860 m². En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2019 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m² y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m².

Por lo que respecta a otras provincias, se espera que en el año 2019 se finalicen las obras de 8 apartamentos turísticos que se están ejecutando en la calle Monsalves de Sevilla. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes de 201 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el primer trimestre del año 2019, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 634 miles de euros provocado por una caída del Lei frente al euro, un aumento del dólar frente al euro y un aumento del peso chileno frente al euro.

c.- Resto de Actividades y Negocios

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva área de construcción creada a finales del año 2018, han ascendido a 375 miles de euros en el primer trimestre del año. Actualmente, la constructora está ejecutando 22 proyectos con un presupuesto total valorado en 7,2 millones de euros, incluidas las obras realizadas a promociones del Grupo Montebalito.

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 93 miles de euros, lo que supone una disminución de un 31% respecto del mismo periodo del año 2018 como consecuencia de las

obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.



Grupo Montebalito
PRIMER TRIMESTRE

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 2018.

CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO MONTEBALITO

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS GRUPO MONTEBALITO 1º TRIMESTRE	1º trimestre 2019	1º trimestre 2018	Var. (%)
Cifra de negocios	4.950	3.139	57,69%
Coste de ventas	(2.792)	(2.334)	19,61%
MARGEN BRUTO	2.158	805	168,12%
Otros ingresos	1		
Gastos de personal	(285)	(245)	16,35%
Resto de gastos de explotación	(690)	(637)	8,36%
Otros resultados	(0)	39	(101,16%)
EBITDA	1.184	(38)	(3.223,01%)
Deterioros, amortización y provisiones	(23)	168	(113,47%)
EBIT	1.161	130	793,16%
Ingresos financieros	15	19	(21,78%)
Gastos financieros	(270)	(194)	39,34%
Diferencias de cambio	(452)	(499)	(9,41%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	0	(21)	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(707)	(695)	1,80%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	454	(565)	(180,29%)
Impuesto sobre Beneficios	(22)	(27)	(18,52%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	432	(592)	(172,91%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el primer trimestre del año 2019, el importe de ventas ha sido de 5 millones de euros, un 58% superior al del ejercicio anterior. El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ingresos de 4,1 millones de euros que supone un aumento de un 63% con respecto al año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor conjunto de 3 millones de euros.

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

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	1º trimestre 2019	1º trimestre 2018	
PAISES			
España	3.619	324	1.016,98%
Alemania	15	11	36,36%
Francia		275	(100,00%)
Chile	893	847	5,43%
Brasil	293	1.508	(80,57%)
República Dominicana	130	174	(25,29%)
TOTAL	4.950	3.139	(52,28%)

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	1º trimestre 2019	1º trimestre 2018	
Ventas	4.091	2.596	57,59%
Viviendas terminadas	4.091	2.501	63,57%
Inmuebles de inversión		95	(100,00%)
Alquileres	391	410	(4,63%)
Actividad hotelera	93	133	(30,08%)
Construcción	375		
TOTAL	4.950	3.139	57,69%

2.- Gastos de Personal

Respecto a los costes de personal, estos han aumentado un 16% con respecto al año anterior como consecuencia de la contratación de más personal en la rama de la construcción.

3- Otros gastos de explotación

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

Resto Costes de Explotación (miles de euros)	1º trimestre 2019	1º trimestre 2018	%
Actividad Inmobiliaria	158	139	13,40%
España	41	41	(0,53%)
Alemania	11	11	2,03%
Santo Domingo	59	41	44,05%
Brasil	47	46	1,21%
Actividad Promoción	215	256	(16,16%)
España	61	62	(1,61%)
Francia	22	53	(58,49%)
Chile	62	55	13,42%
Brasil	53	53	0,46%
Santo Domingo	13	31	(58,06%)
Rumania	2	1	100,00%
Marruecos	1	1	0,00%
Otras Actividades	318	242	31,35%
España	254	161	57,84%
Santo Domingo	60	80	(25,30%)
Panamá	4	1	300,00%
TOTAL	690	637	8,34%

4.- EBITDA

El EBITDA ha alcanzado la cifra de 1,2 millones de euros que supone un incremento significativo respecto del mismo periodo del ejercicio anterior cuya cifra fue negativa.

5.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que, en el primer trimestre del año 2018, los gastos financieros se han incrementado, en términos absolutos, en 90 miles de euros ascendiendo a 270 miles de euros. Supone

un aumento de un 39% respecto al mismo periodo del año anterior. Este aumento se sustenta en los gastos ocasionados en la cancelación del préstamo con la sociedad Pirineos Investment.

6.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas en el primer trimestre del año 2019 han sido de 452 miles de euros frente a las pérdidas netas producidas en el mismo periodo del año 2018 que fueron de 500 miles de euros. Dichas pérdidas han venido provocadas por una caída del Lei frente al euro, un aumento del dólar frente al euro y un aumento del peso chileno frente al euro.

7- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

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

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.534	36.074
I. Inmovilizado intangible.	5	4
II. Inmovilizado material.	3.155	2.964
III. Inversiones inmobiliarias.	29.800	29.537
V. Inversiones financieras a largo plazo.	289	285
VI. Activos por impuestos diferidos.	3.284	3.283
B) ACTIVO CORRIENTE	80.247	82.720
II. Existencias.	70.735	71.775
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	3.827	3.479
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	141	274
V. Inversiones financieras a corto plazo.	484	463
VI. Periodificaciones a corto plazo.	219	258
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.841	6.471
TOTAL, ACTIVO	116.781	118.794
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
A) PATRIMONIO NETO	94.707	93.571
A-1) Fondos propios.	92.845	92.467
I. Capital.	31.920	31.920
II. Prima de emisión.	83.945	83.945
III. Reservas.	8.999	7.787
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(844)	(790)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(31.606)	(28.382)
VII. Resultado del ejercicio.	431	(2.013)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	1.862	1.104
III. Otros.	1.862	1.104
B) PASIVO NO CORRIENTE	10.793	12.852
I. Provisiones a largo plazo.	1	1
II. Deudas a largo plazo.	7.926	10.019
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.865	2.833
C) PASIVO CORRIENTE	11.281	12.371
II. Provisiones a corto plazo.	201	278
III. Deudas a corto plazo.	7.391	8.799
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	15	(9)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.673	3.300
VI. Periodificaciones a corto plazo.	2	2
TOTAL, PATRIMONIO NETO Y PASIVO	116.781	118.794

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

A 31 de marzo de 2019, el detalle de este epígrafe es el siguiente:

Inmovilizado Inmaterial (m€)	Coste	Amortización	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Patentes y Marcas	1		1	1	0
Aplicaciones Informáticas	13	(9)	4	4	0
Total	14	(9)	5	1	0

Inmov. Material (m€)	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Antiguo Hotel Europa	2.922	(265)		2.657	4.330	1.673
Oficinas General Vives	424	(58)	(8)	358	454	96
Otro inmovilizado material	1.300	(1.160)		140	140	0
Total	4.646	(1.483)	(8)	3.155	4.924	1.769

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018. Los administradores consideran que dichos inmuebles no han sufrido variación de valor desde el cierre del ejercicio 2018.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 31 de marzo de 2019, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.745	5.637	971
Villas de Tauro	España	671	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.402	541	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	8.062	1.046	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	2.507		200
TOTAL		13.494	29.800	7.224	1.621

Las valoraciones han sido realizadas a 31 de diciembre de 2018 según los criterios de valoración del experto independiente Valtecsa. Los administradores consideran que dichos inmuebles no han sufrido variación de valor desde el cierre del ejercicio 2018.

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	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Fianzas y depósitos dados	289	285
Total, inversiones a l/p	289	285

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 1.524 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					
	31 diciembre 2018	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Incorporaciones y traspasos	1º trimestre 2019
Otros negocios	78	427	(333)	0	54	226
Anticipos y otros	78	427	(333)		54	226
Área Promoción	77.190	1.048	(2.822)	226	0	75.642
María Lombillo	943	125				1.068
Cardenal Herrera Oria	2.617	121				2.738
Residencial Pintor Sorolla	998	(3)				995
Residencial Quintana	2.226	1				2.227
Residencial Hontanares	1.108	83				1.191
Terreno Cartuja	1.300	4				1.304
Residencial Elite	1.964		(1.964)			0
Siete Palmas	190					190
Secretario Artilles	311					311
Vivienda Caideros	165		(165)			0
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.171					1.171
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.063					4.063
Parcelas hoteleras MTB	3.542	34				3.576
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.606					4.606
Terreno San Agustín	6.683					6.683
Serban Voda	5.349	18				5.367
Chiberta 1 y 2	2.149					2.149
Chiberta 3	2.261					2.261
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	705					705
Terreno Tanger	4.242			44		4.286
Veiramar I	1.010			17	213	1.240
Veiramar II	1.147			19	(213)	953
Veiramar III	12.650			146		12.796
Terreno Porchella	2.020			34		2.054
Club Meridional	5.359	413	(152)	(38)		5.582

Edificio España	167		(29)			138
Edificio Ares	412	81				493
Terreno Brisa		171				171
Terreno Tamandaré	158					158
Astra	1.529		(512)	4		1.021
Total, Coste	77.268	1.475	(3.155)	226	54	75.868
Parcelas Balito residenciales MC	(362)					(362)
Parcelas Residenciales MTB	(277)					(277)
Parcelas Hoteleras MTB	(944)					(944)
Secretario Artilles	(12)					(12)
Suerte de la Cruz	(1)					(1)
El Molar	(2.590)					(2.590)
Siete Palmas	(21)					(21)
Residencial Elite	(363)		363			0
Locales Caideros	(28)					(28)
Serban Voda	(478)					(478)
Hendaya	(82)					(82)
Port Vieux	(18)					(18)
Chiberta 3	(46)					(46)
Terreno Tanger	(271)			(3)		(274)
Total, Deterioros	(5.493)	0	363	(3)	0	(5.133)
Neto	71.775	1.475	(2.792)	223	54	70.735

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018. Los administradores consideran que dichos inmuebles no han sufrido variación de valor desde el cierre del ejercicio 2018.

En el primer trimestre del año se han invertido 1,5 millones de euros en diferentes promociones, principalmente, en España y Brasil.

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 €)	
	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.132	1.507
Deudores varios	664	649
Anticipos al personal	10	10
Activos por impuesto corriente	38	94
Otros créditos con Administraciones Públicas	983	1.220
Total	3.827	3.479

6.1. Clientes por ventas y prestación de servicios

(miles de euros)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Por ventas de activos	1.676	932
Por alquileres	379	550
Por servicios hoteleros	9	13
Por servicios de construcción	68	12
Total	2.132	1.507

6.2. Deudores varios

(miles de euros)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Anticipos proveedores	54	39
Garantías recuperadas	610	610
Total	664	649

6.3. Otros créditos con Administraciones Públicas

(miles de euros)	1º trimestre 2019				31 diciembre 2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otros crédito y deudas con AAPP	1.021	0	1.039	0	1.219	0	970	0
Retenciones y pagos a cuenta	271							
IVA/IGIC	668		41		937		28	
IRPF			110		279		173	
Seguridad Social			104				93	
IS	41		777				674	
Otros			6		3		2	
Saldos por impuesto corrientes	0	0	0	0	95	0	150	0
IS					95		150	
Impuesto sobre Beneficios diferido		3.284		2.865		3.283		2.833
Total	1.021	3.284	1.039	2.865	1.314	3.283	1.120	2.833

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

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

(miles de euros)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Saldos deudores	141	282
Saldos acreedores	15	-

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Renta Variable	3	3
Créditos a empresas	72	50
Fianzas y otros	409	410
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		
Cuenta corriente garantía venta inmueble Haussman		
Fianzas dadas	409	410
TOTAL	484	463

9. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total, Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo inicial 31/12/2018	31.920	63.351	(790)	(2.013)	1.104	93.572
Ajuste por cambios de criterio contable						0
Ajuste por errores						0
Saldo inicial ajustado 01/01/2019	31.920	63.351	(790)	(2.013)	1.104	93.572
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				431	0	431
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(54)	0	0	(54)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						0
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)			(54)			(54)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						0
6. Otras operaciones con socios o propietarios						0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(2.013)	0	2.013	758	758
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(2.013)		2.013		0
3. Otras variaciones					758	758
Saldo final al 31/03/2019	31.920	61.338	(844)	431	1.862	94.707

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 166 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)					
				1º trimestre 2019			31 diciembre 2018		
				Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				7.224	1.405	5.819	7.282	1.371	5.911
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	541	29	512	549	29	520
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2018 (prorrogable)	1.046	1.046		1.018	1.018	
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.637	330	5.307	5.715	324	5.391
Financiación otros				934	934	0	752	752	0
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2018 (prorrogable)	934	934		752	752	
Total				8.158	2.339	5.819	8.034	2.123	5.911

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	541	Bruderstrasse
LIBERBANK	Hipotecario	5.637	Edificio Iberia
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.046	Inmuebles Veiramar I y II
LOPE DE HARO	Línea de crédito	934	Antiguo Hotel Europa
TOTAL		8.158	

A 31 de marzo de 2019 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)	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Préstamos empresas no financieras	2.000	4.000
Fianzas recibidas	108	108
Otros pasivos financieros a l/p	2.108	4.108
Préstamos empresas no financieras	5.019	6.644
Fianzas recibidas	32	32
Subtotal	5.051	6.676
Total	7.159	10.784

En el primer trimestre se ha amortizado deuda por importe de 3,6 millones de euros. La amortización más importante se corresponde con la cancelación total de la deuda asociada a las 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite por importe de 2,6 millones de euros. Dicha cancelación se ha producido mediante la venta de las 8 fincas de la promoción de Residencial Élite que servían de garantía.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	1º trimestre 2019	31 diciembre 2018
Proveedores	201	89
Proveedores emp grupo	19	19
Acreedores varios	1.869	1.631
Remuneraciones pendientes de pago	16	4
Pasivos por impuesto corriente	0	151
Otras deudas con las administraciones públicas	1.039	969
Anticipos de clientes	527	437
Total	3.673	3.300

13. Aavales 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 5,2 millones de euros.

14. Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 24 de enero de 2019 se constituyó la sociedad Residencial Viridiana, 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. Su objeto social es la promoción inmobiliaria.

Con fecha 5 de febrero de 2019 se adquirió el 80% de las participaciones de la sociedad Playful Space Canarias, S.L. y, el día 20 el mismo mes, se adquiere el 20% restante. El precio de compra fue de 30 euros. El capital social de la sociedad adquirida es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la explotación de puertos deportivos y playas.

15. Acciones propias

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

31 diciembre 2018		Compras		Ventas		1º trimestre 2019	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
400.000	790	34.897	54			434.897	844

16. Información bursátil

Los parámetros bursátiles, a 31 de marzo de 2019 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a cierre del ejercicio 2018	1,31
Cotización a 31 de marzo de 2019	1,59
Variación Cotización	21,37%
Capitalización Bursátil 31 de marzo 2019 (miles de euros)	50.753
Cotización máxima del periodo correspondiente al primer trimestre 2019	1,604
Cotización mínima del periodo correspondiente al primer trimestre 2019	1,31
Efectivo medio diario negociado en el primer trimestre de 2019(euros)	13.817
Volumen medio diario negociado en el primer trimestre de 2019(euros)	9.230

17. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.