



Grupo Montebalito
PRIMER SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

La inmobiliaria Montebalito ha aprobado su plan de negocio para el periodo 2021-2023 en el que prevé incrementar de manera sustancial tanto el volumen de negocio como la tesorería disponible que permita acometer nuevas inversiones en el medio y largo plazo. Para alcanzar estas magnitudes, la inmobiliaria contempla realizar una desinversión de los activos que la compañía tiene en el extranjero y apostar por la promoción inmobiliaria de activos residenciales en España.

Fruto de estas perspectivas, se aprobó un reparto de prima de emisión de 8 céntimos por acción para el año 2021, pagado en los meses de enero y julio, y de 12 céntimos para el año 2022. Además, se prevé, en los años sucesivos, incrementar dicho reparto a los accionistas.

Hasta el segundo semestre del año 2021, los ingresos brutos han sido de 10,8 millones de euros lo que supone un crecimiento de un 60% respecto del mismo periodo del año anterior. Este incremento se ha producido por un crecimiento importante en las ventas de unidades de Brasil, Francia y por el inicio de las ventas de las promociones de viviendas ubicadas en Madrid. En este sentido, se espera que el volumen de ventas a final del ejercicio supere a los del ejercicio anterior en un periodo de contracción económica.

En relación al avance de la ejecución de las promociones, se ha finalizado la entrega de la promoción de María Lombillo con la venta de las dos unidades que quedaban pendientes por un importe total de 2 millones de euros y, en el tercer trimestre de 2021, se entregará la totalidad de la promoción de Cardenal Herrera Oria (Madrid), con una cifra de ventas de 9,3 millones de euros.

También en Madrid, junto a la calle Alcalá, se ha iniciado la comercialización de la promoción de Residencial Quintana que consta de 37 unidades (actualmente, prevendidas 17 unidades). Se espera el inicio de las obras el próximo mes de agosto. Por otra parte, se prevé que en el tercer trimestre del año 2021 se conceda la licencia de construcción de la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid). Una vez concedida, se procederá a la comercialización de las mismas.

En Sevilla, la promoción de la Residencia de estudiantes en la Cartuja (Sevilla), tiene concedida licencia y, actualmente, se está preparando el proyecto de ejecución.

Por otra parte, en el mes de enero de 2021, Montebalito ha suscrito un contrato con la sociedad Residencial Cies, S.L. para la ejecución conjunta de una promoción de 20 unidades ubicada en primera línea de playa de Canido (Vigo).

Respecto a las inversiones en el extranjero, en el año 2021 se ha finalizado la construcción de la fase III de la promoción Club Meridional (Brasil) con un buen ritmo de comercialización.

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el primer semestre del año 2021, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 10,8 millones lo que supone un crecimiento de un 60% respecto del mismo periodo del año anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 9,5 millones de euros en volumen de ventas, lo que supone un incremento de un 83% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

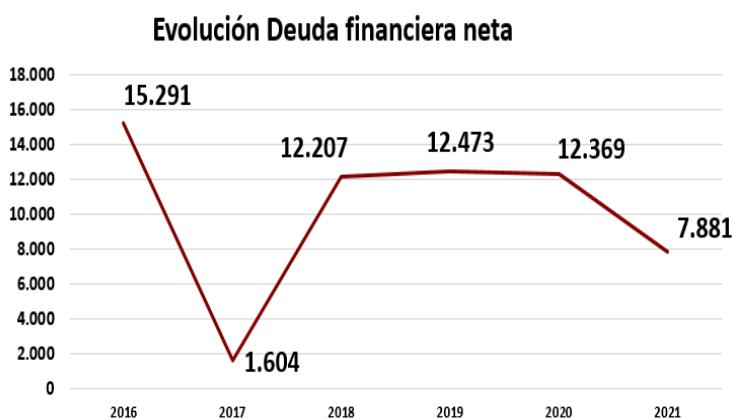
Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han alcanzado la cifra de 633 miles de euros. En el ejercicio 2021, el Gran Hotel Colón se ha cedido en arrendamiento para ser explotado por una sociedad gestora hotelera.

El resto de ingresos se componen de la actividad de construcción que han ascendido a 767 miles de euros y el inicio de la actividad de los apartamentos turísticos de Sevilla.

3. EBITDA Y Resultado Neto

En relación a los resultados globales, en el primer semestre del año 2021, el Grupo ha obtenido un EBITDA y un resultado después de impuestos positivos de 738 y 1.926 miles de euros, respectivamente. Estos resultados, que carecen de realizaciones de operaciones singulares, nos indican un cambio de tendencia en la evolución del negocio. Además, dichos resultados no han ido acompañados de la influencia negativa de la variación de los tipos de cambio.

4. Financiación

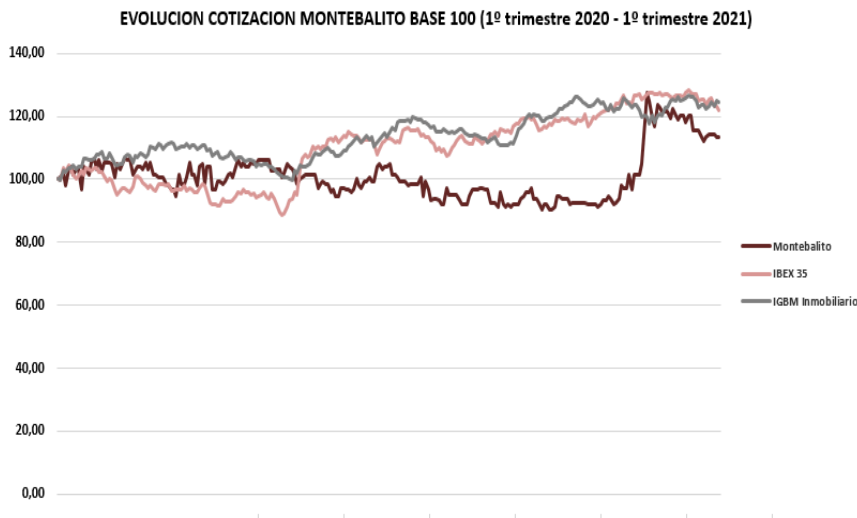


En el primer semestre del año 2021 la deuda financiera neta es de 7,8 millones de euros, lo que supone un descenso de un 37% motivado por un descenso de la financiación ligada a las unidades vendidas que servían como garantía, así como un incremento de los activos financieros líquidos.

En relación a la financiación del Grupo,

tal y como se puede apreciar en el gráfico, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo. La deuda financiera neta respecto al GAV del grupo (loan to value) se sitúa en un 7,29%, una ratio de las más bajas del sector.

5. 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 el periodo de un año.

6. Costes de Explotación

Fruto de la situación de contracción económica de la economía global, la compañía ha ejecutado un ambicioso plan de reducción del gasto que ha permitido reducir los costes de explotación en un 33%.

7. Conclusión

El primer semestre del año 2021, el ritmo de ventas sigue en la línea prevista en el plan de negocio aprobado para los años 2021-2023 y a pesar de los efectos negativos provocados por la pandemia COVID-19.

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 primer trimestre del año 2021 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	30 junio 2021	31 diciembre 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	31.779	34.386
I. Inmovilizado intangible.	64	65
II. Inmovilizado material.	628	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	26.629	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	199	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.259	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	63.440	61.782
II. Existencias.	50.635	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.311	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	923	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	5.203	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	188	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.181	5.454
TOTAL ACTIVO	95.220	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	30 junio 2021	31 diciembre 2020
A) PATRIMONIO NETO	70.928	70.401
A-1) Fondos propios.	71.547	70.671
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	82.809	84.025
III. Reservas.	7.463	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(2.528)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	1.926	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(619)	(271)
III. Otros.	(619)	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.659	16.981
II. Deudas a largo plazo.	13.372	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.287	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	8.633	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	169	132
III. Deudas a corto plazo.	3.942	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	60	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.462	4.391
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.220	96.168

2. CUENTA DE RESULTADOS

	30 JUNIO 2021	30 JUNIO 2020
Cifra de negocios	10.854	6.775
Coste de ventas	(8.049)	(4.199)
MARGEN BRUTO	2.804	2.576
Otros ingresos	0	1
Gastos de personal	(782)	(754)
Resto de gastos de explotación	(1.192)	(1.549)
Otros resultados	(93)	-
EBITDA	738	274
Deterioros, amortización y provisiones	(106)	(53)
EBIT	632	221
Ingresos financieros	77	19
Gastos financieros	(411)	(341)
Diferencias de cambio	1.736	(3.565)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(131)	1
RESULTADO FINANCIERO	1.271	(3.886)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.903	(3.665)
Impuesto sobre Beneficios	23	13
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.926	(3.652)
A.6) SOCIOS EXTERNOS		
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.926	(3.652)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: PRIMER SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Cifra de negocios	6.497	3.610	3.573	2.200	767	924	18	40	10.854	6.775
Coste de ventas	(5.142)	(2.877)	(2.907)	(1.322)	-	(0)	0		(8.049)	(4.199)
MARGEN BRUTO	1.354	734	666	878	767	924	18	40	2.804	2.576
Otros ingresos	0	-	-	1	-	-	-	-	0	1
Gastos de personal	(80)	(24)	(23)	(16)	(398)	(369)	(281)	(345)	(782)	(754)
Resto de gastos de explotación	(172)	(231)	(201)	(285)	(393)	(542)	(426)	(490)	(1.192)	(1.549)
Valoración Inmuebles de inversión	-	-	-		-		-		-	-
Otros resultados	(151)		96		1		(39)		(93)	-
EBITDA	951	478	537	578	(22)	12	(728)	(795)	738	274
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(5)	78	(4)	(4)	(4)	-	(92)	(127)	(106)	(53)
EBIT	946	557	533	574	(27)	12	(820)	(923)	632	221
Ingresos financieros	70	19	1	-	-	-	6	-	77	19
Gastos financieros	(38)	(33)	(214)	(100)	(2)	(1)	(157)	(207)	(411)	(341)
Diferencias de cambio	1.258	(2.984)	431	(440)	-	-	48	(141)	1.736	(3.565)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(62)	-	(1)	-	(1)	1	(68)	-	(131)	1
RESULTADO FINANCIERO	1.229	(2.997)	217	(540)	(3)	-	(171)	(348)	1.271	(3.886)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.175	(2.441)	750	34	(29)	12	(992)	(1.271)	1.903	(3.665)
Impuesto sobre Beneficios	20	36	-	(26)	-	-	3	3	23	13
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	2.195	(2.405)	750	8	(29)	12	(989)	(1.268)	1.926	(3.652)

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	5.398		8.972		8.972	-	8.972
Oficina General Vives	326			326	10	336	(3)	333
Veiramar	6.959	992		5.967		5.967	-	5.967
Chalets Club Meridional	1.314			1.314		1.314	-	1.314
Resto circulante	541		117	424		424	-	424
Otros activos y pasivos financieros	41			41		41	-	41
Impuestos diferidos	121		1.401	(1.280)		(1.280)	-	(1.280)
Tesorería	195			195		195	-	195
Subtotal Negocio Patromonial	23.866	6.390	1.518	15.958	10	15.968	(3)	15.965
El Mirador Puerta de Hierro	6.565	1.496		5.069	1.804	6.873	(451)	6.422
Residencial Quintana	2.446	1.001		1.445	860	2.305	(215)	2.090
Suelo Residencial Villalba	1.178			1.178	290	1.468	(73)	1.396
Suelo terciario Cartuja	1.610			1.610	268	1.878	(67)	1.811
Eurocan	194			194	-	194	-	194
Parcelas Balito residenciales MC	500			500	73	573	(18)	555
Parcelas Balito comerciales MC	398			398	-	398	-	398
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.232			3.232	353	3.585	(88)	3.497
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.560			1.560	-	1.560	-	1.560
Suelo Comercial: Maspalomas	6.213			6.213	-	6.213	-	6.213
Suelo Industrial: El Molar	1.030			1.030	-	1.030	-	1.030
Resto de activos y suelos	594			594	30	624	-	624
Suelo Oficinas: Bucarest	3.117			3.117	-	3.117	-	3.117
Port Vieux	2.006			2.006	684	2.690	(228)	2.462
Suelo Tánger	1.609			1.609	-	1.609	-	1.609
Veiramar I y II	1.814			1.814	821	2.635	(222)	2.413
Torre Veiramar III	11.234			11.234	4.504	15.738	(1.216)	14.522
Solar Porchela	1.646			1.646	368	2.014	(99)	1.914
Club Meridional	1.065	-		1.065	193	1.258	(12)	1.246
Terreno Club Meridional 2	142			142	693	835	(42)	793
Edificio Bitácora	412			412	80	492	(5)	488
Edificio Candela	179			179	232	411		411
Astra	4			4	1	5	(0)	5
Resto de circulante	1.519		4.027	(2.508)		(2.508)	-	(2.508)
Otros activos y pasivos financieros	81			81		81	-	81
Impuestos diferidos	929		85	843		843	-	843
Tesorería	3.455			3.455		3.455	-	3.455
Subtotal Negocio Promoción	54.732	2.497	4.113	48.122	11.253	59.376	(2.735)	56.640
Resto de circulante	1.269	447	626	196	-	196	-	196
Otros activos y pasivos financieros	98			98		98	-	98
Impuestos diferidos	55		23	32		32	-	32
Tesorería	21			21		21	-	21
Subtotal Negocio construcción	1.442	447	649	347	-	347	-	347
HOTEL Antiguo Hotel Europa	3.399	1.887		1.512	1.227	2.740	(331)	2.408
Apartamentos Turístico Monsalves	1.887	511		1.376	373	1.749	(93)	1.656
Impuestos diferidos			249	(249)		(249)	-	(249)
Resto de circulante	111		432	(321)		(321)	-	(321)
Otros activos y pasivos financieros	53			53		53	-	53
Tesorería	88			88		88	-	88
Subtotal Turístico	5.538	2.398	681	2.459	1.600	4.060	(425)	3.635
Impuestos diferidos	3.209		529	2.680		2.680	-	2.680
Resto de circulante	880			880		880	-	880
Deuda corporativa			5.003	(5.003)		(5.003)	-	(5.003)
Otros activos y pasivos financieros	5.130			5.130		5.130	-	5.130
Provisiones corto plazo			67	(67)		(67)	-	(67)
Tesorería	421			421		421	-	421
Subtotal Otros activos y pasivos	9.641	-	5.599	4.042	-	4.042	-	4.042
TOTAL BALANCE	95.220	11.732	12.560	70.928	12.863	83.792	(3.162)	80.629

6. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Actividad Hotelera		Actividad Construcción		Resto		TOTAL
	junio 2021	% TOTAL	junio 2021	% TOTAL	junio 2021	% TOTAL	junio 2021	% TOTAL	junio 2021	% TOTAL	junio 2021
Deuda Finan. Neta / GAV		25,94%		(1,45%)		32,36%		29,53%		47,52%	7,29%
GAV	23.876	22,09%	65.985	61,05%	7.139	6,60%	1.442	1,33%	9.641	8,92%	108.083
NAV	15.968	19,06%	59.376	70,86%	4.060	4,84%	347	0,41%	4.042	4,82%	83.792
NNAV	15.965	19,80%	56.640	70,25%	3.635	4,51%	347	0,43%	4.042	5,01%	80.629
NAV/acción	0,50	19,06%	1,86	70,86%	0,13	4,84%	0,01	0,41%	0,13	4,82%	2,62
NNAV/acción	0,50	19,80%	1,77	70,25%	0,11	4,51%	0,01	0,43%	0,13	5,01%	2,52

7. ESTRUCTURA FINANCIERA

Resultados	JUNIO 2021	JUNIO 2020	Variación
INGRESOS BRUTOS	10.854	6.775	60,21%
Ventas Promoción	6.497	3.610	79,96%
Rentas Patrimonio	633	640	(1,06%)
Ventas Patrimonio	2.940	1.561	-
Ventas Construcción	767	924	(17,06%)
Resto	18	40	(56,08%)
EBITDA	738	274	169,55%
EBIT	632	221	186,05%
BAI	1.903	(3.665)	(151,93%)
BDI	1.926	(3.652)	(152,74%)
Estructura Financiera	JUNIO 2021	DICIEMBRE 2020	Variación
FONDOS PROPIOS	70.928	70.401	0,75%
NAV	82.565	81.636	1,14%
GAV	106.856	107.403	(0,51%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	16.833	17.830	(5,59%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.390	6.530	(2,15%)
A.2 Préstamos promotor	3.008	3.896	(22,79%)
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.887	1.794	5,18%
A.4 Otras deudas bancarias	447	509	(12,18%)
A.5 Otras deudas no bancarias	5.101	5.101	0,00%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	(8.952)	(5.461)	63,92%
B.1 Tesorería	(4.181)	(5.455)	(23,36%)
B.2 Instrumentos de renta variable	(4.771)	(6)	78.959,25%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	7.881	12.369	(36,28%)
Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)	7,38%	11,52%	(35,96%)

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 31/12/2020	32.000	47.255	(2.522)	(6.061)	(271)	70.401
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
Saldo inicial ajustado 01/01/2021	32.000	47.255	(2.522)	(6.061)	(271)	70.401
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				1.926	-	1.926
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(1.045)	(6)	-	-	(1.051)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						-
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						-
3. Distribución de dividendos/prima de emisión		(1.045)				(1.045)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(6)			(6)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	(6.061)	-	6.061	(348)	(348)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(6.061)		6.061		-
3. Otras variaciones					(348)	(348)
Saldo final al 30/06/2021	32.000	40.148	(2.528)	1.926	(619)	70.928

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Actividad de Promoción

En el primer semestre del año de 2021 se han vendido 29 unidades con un volumen de ingresos de 9,5 millones de euros frente a las 14 unidades vendidas y 5 millones de ingresos en el mismo periodo del año anterior. En el siguiente detalle se puede observar un fuerte incremento de las ventas en España y Brasil. En Francia, para el tercer trimestre, la cifra de ventas alcanzará la cifra de 4,5 millones con la venta de todas las unidades de la promoción de Port Vieux.

País	junio 2021		junio 2020	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
María Lombillo	2	1.955		
Villas de Tauro	7	2.940		
España	9	4.895	-	-
Port Vieux	1	1.730		
Hendaya			1	290
Chiberta 3			1	2.000
Francia	1	1.730	2	2.290
Brüderstrasse			1	1.425
Alemania	-	-	1	1.425
Promoción Edificio Ares	5	148	4	250
Club Meridional	14	2.663	7	1.205
Brasil	19	2.811	11	1.455
TOTAL	29	9.436	14	5.170

En España se está finalizando la construcción de la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que consta de 8 viviendas, garajes y trasteros y con una superficie construida de 2.848 m², prevendida al 100%.

La promoción de la calle Quintana (Madrid) ha obtenido la licencia de obras y comenzará su construcción en agosto de 2021. Dicha promoción consta de 37 viviendas, de las cuales se encuentran prevendidas 17 unidades, La superficie construida de dicha promoción es de 3.225 m².

Respecto de la promoción de Villalba, aún está pendiente de la obtención de licencia. Dicho proyecto consta de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m².

Por otra parte, se ha obtenido 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.

En relación a los apartamentos turísticos de Sevilla, aunque están clasificados como existencias, se han puesto en explotación para facilitar su venta con vistas a la recuperación del turismo a partir del tercer trimestre del año 2021, una vez se haya avanzado en el proceso de vacunación.

Respecto a las ventas en el extranjero, en Brasil siguen vendiéndose a buen ritmo las unidades de la promoción de Club Meridional quedando pendientes de venta 31 unidades de un total de 130 y se sigue promoviendo dos promociones de viviendas con un total de 90 unidades.

b.- Negocio Patrimonial

hasta el mes de junio de 2021, los ingresos por alquiler han disminuido un 1,12% con respecto al mismo periodo del año anterior. Dicha variación está motivada por la pérdida de alquileres de una planta del Edificio Iberia, por la venta del edificio Schönahuser así como por una reducción de los alquileres vacacionales de los inmuebles de Brasil como consecuencia de los problemas asociados al COVID-19. En el año 2021, el Gran Hotel Europa ubicado en Santo Domingo, se ha cedido en arrendamiento para ser explotado por una sociedad de gestión hotelera.

En el siguiente cuadro, se incluyen los ingresos por alquiler, del primer trimestre, 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
	junio 2021	junio 2020	
PAISES			
España	441	481	(8,36%)
Alemania	-	29	(100,00%)
República Dominicana	154	83	85,89%
Brasil	38	47	(19,66%)
TOTAL	633	640	(1,12%)

c.- Construcción

El área de construcción ha obtenido unos ingresos, netos de ajustes por certificaciones realizadas en la construcción de promociones de empresas del Grupo, de 767 miles de euros frente a 924 miles de euros lo que supone una reducción de los ingresos respecto al mismo periodo del año anterior de un 17%. El volumen total realizado por certificaciones de obra ha ascendido a 2,1 millones de euros, volumen parecido al año anterior.



Grupo Montebalito
PRIMER 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 2020.

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.

	30 JUNIO 2021	30 JUNIO 2020	Var. (%)
Cifra de negocios	10.854	6.775	60,21%
Coste de ventas	(8.049)	(4.199)	91,68%
MARGEN BRUTO	2.804	2.576	8,89%
Otros ingresos	0	1	(99,70%)
Gastos de personal	(782)	(754)	3,66%
Resto de gastos de explotación	(1.192)	(1.549)	(23,03%)
Otros resultados	(93)	-	
EBITDA	738	274	169,55%
Deterioros, amortización y provisiones	(106)	(53)	100,62%
EBIT	632	221	186,05%
Ingresos financieros	77	19	304,28%
Gastos financieros	(411)	(341)	20,43%
Diferencias de cambio	1.736	(3.565)	(148,71%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(131)	1	(13.239,93%)
RESULTADO FINANCIERO	1.271	(3.886)	(132,72%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.903	(3.665)	(151,93%)
Impuesto sobre Beneficios	23	13	78,57%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.926	(3.652)	(152,74%)
A.6) SOCIOS EXTERNOS			
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.926	(3.652)	(152,74%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el primer semestre del año 2021 se han obtenido unos ingresos brutos de 10,8 millones de euros lo que supone un aumento de un 60% sobre los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El área de promoción ha sido la actividad que más ha aportado a la cifra de negocios totales del Grupo representando el 60% de los ingresos totales.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	junio 2021	junio 2020	
Ventas	9.436	5.171	82,48%
Viviendas terminadas	6.496	3.599	80,49%
Inmuebles de inversión	2.940	1.572	87,02%
Alquileres	633	639	(0,91%)
Actividad hotelera	18	41	(57,15%)
Construcción	767	924	(17,04%)
TOTAL	10.854	6.775	60,21%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación
	junio 2021	junio 2020	
PAISES			
España	6.121	1.406	335,33%
Alemania	-	1.454	(100,00%)
Francia	1.730	2.350	(26,38%)
Brasil	2.848	1.442	97,50%
República Dominicana	155	123	26,02%
TOTAL	10.854	6.775	60,20%

2.- Gastos de Personal

El crecimiento con respecto al año anterior se corresponde con la incorporación de personal y la contabilización de los costes de indemnización, seguridad social y salarios de tramitación de antiguo personal.

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)	junio 2021	junio 2020	%
Actividad Inmobiliaria	201	285	(29,43%)
España	61	74	(17,57%)
Alemania	6	105	(93,85%)
República Dominicana	104	63	64,57%
Brasil	30	43	(30,23%)
Actividad Promoción	172	231	(25,61%)
España	7	65	(89,23%)
Francia	44	78	(43,07%)
Chile	29	28	3,57%
Brasil	81	22	268,18%
Rumania	10	4	150,00%
Marruecos	0	34	(98,70%)
Construcción	392	542	(27,60%)
España	392	542	(27,60%)
Otras Actividades	427	491	(13,05%)
España	425	420	1,19%
Panamá	2	1	94,43%
República Dominicana		70	(100,00%)
TOTAL	1.192	1.549	(23,03%)

El Grupo está haciendo un esfuerzo de contención de gasto fruto de la situación de contracción económica de la economía global, de tal forma que ha permitido reducir los costes de explotación en un 32%.

4.- EBITDA

Hasta el primer semestre del año 2020 el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 738 miles de euros mejorando a las cifras del año anterior.

6.- Ingresos y Gastos financieros

Los gastos financieros se han incrementado respecto del anterior como consecuencia de un incremento de las disposiciones medias del periodo tanto de las pólizas de crédito formalizadas como de los préstamos promotores.

7.- Diferencias de cambio

La mejora del valor de la moneda brasileña y dominicana frente al peso chileno (8%) y euro (5%) respectivamente, ha provocado que se consigan unas ganancias por diferencias de cambio por importe de 1,7 millones de euros frente a unas pérdidas de 3,5 millones en el primer semestre del año 2020 (año COVID).

8.- Resultado Neto

En relación a los resultados globales, en el primer semestre del año 2021, el Grupo ha obtenido un resultado después de impuestos positivos de 1,9 millones de euros mientras que, en el mismo periodo del año anterior, dichas cifras fueron negativas. Estos resultados, nos indican un cambio de tendencia en la evolución del negocio.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	30 junio 2021	31 diciembre 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	31.779	34.386
I. Inmovilizado intangible.	64	65
II. Inmovilizado material.	628	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	26.629	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	199	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.259	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	63.440	61.782
II. Existencias.	50.635	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.311	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	923	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	5.203	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	188	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.181	5.454
TOTAL ACTIVO	95.220	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	30 junio 2021	31 diciembre 2020
A) PATRIMONIO NETO	70.928	70.401
A-1) Fondos propios.	71.547	70.671
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	82.809	84.025
III. Reservas.	7.463	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(2.528)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	1.926	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(619)	(271)
III. Otros.	(619)	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.659	16.981
II. Deudas a largo plazo.	13.372	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.287	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	8.633	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	169	132
III. Deudas a corto plazo.	3.942	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	60	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.462	4.391
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.220	96.168

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	junio 2021	diciembre 2020		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Concesiones	60	61	61	1
Aplicaciones Informáticas	3	3	3	0
Total	64	65	1	0

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	junio 2021	diciembre 2020		
Gran Hotel Europa		3.637		0
Oficinas General Vives	326	328	336	10
Otro inmovilizado material	152	174	170	18
Derechos de traspaso	150	226	188	38
Total	628	4.365	694	66

En el ejercicio 2021, el edificio Gran Hotel Europa se ha traspasado a la partida de inversiones inmobiliarias al cederlo en arrendamiento para ser explotado por una sociedad del Grupo fuera del perímetro de Montebalito.

En el caso de inmuebles, las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación alguna.

2. Inversiones Inmobiliarias

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)
			junio 2021	diciembre 2020		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.370	4.897	971
Villas de Tauro	España	671		2.907		
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	6.959	6.746	992	348
Gran Hotel Europa	R. Dominicana	3.998	3.986		1.887	254
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.314	1.326		200
TOTAL		16.874	26.629	25.349	7.776	1.773

En el segundo trimestre del año, el Grupo ha vendido las siete Villas de Tauro por 2,9 millones de euros. Además, el edificio Gran Hotel Europa se ha incorporado a la partida de inversiones inmobiliarias al cederlo en arrendamiento.

Las valoraciones de los inmuebles de inversión han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación alguna.

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	junio 2021	diciembre 2020
Fianzas y depósitos constituidos	199	219
Total inversiones a l/p	199	219

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 España, Rumania, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. El detalle de esta partida, junto con su valoración, es la siguiente:

Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	25.390	28.606	3.216
RUMANIA	3.117	3.117	0
Servan Boda (Bucarest)	3.117	3.117	0
ESPAÑA	18.285	20.129	1.844
Parcelas Balito residenciales MC	500	573	73
Parcelas Balito comerciales MC	398	398	0
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.232	3.585	353
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.560	1.560	0
Suerte de la cruz (Mogán)	87	87	0
San Agustin (Maspalomas)	6.213	6.213	0
El Molar (Madrid)	1.030	1.030	0
Villalba	1.178	1.468	290

Quintana	2.446	3.306	860
Cartuja	1.610	1.878	268
Las Rozas	31	31	
BRASIL	733	1.738	1.005
Terreno Club Meridional 2	142	835	693
Bitácora	412	492	80
Candela	179	411	232
REPUBLICA DOMINICANA	1.646	2.014	368
Porchella	1.646	2.014	368
MARRUECOS	1.609	1.609	0
Terreno Tánger	1.609	1.609	0
2.- INMUEBLES TERMINADOS	7.440	9.541	2.101
ESPAÑA	2.550	2.953	403
Monsalves	1.887	2.260	373
Siete Palmas (Las Palmas)	149	149	0
Locales Caideros (Mogán)	13	13	0
Secretario Artiles (Las Palmas)	300	330	30
Eurocan	194	194	0
Elite	7	7	0
CHILE	4	5	1
Astra	4	5	1
FRANCIA	2.006	2.690	684
Port Vieux	2.006	2.690	684
REPUBLICA DOMINICANA	1.814	2.635	821
Veiramar	1.814	2.635	821
BRASIL	1.065	1.258	192
Club Meridional	1.065	1.258	192
Edificio Ares	0	0	0
3.- INMUEBLES EN CURSO	17.799	24.107	6.308
ESPAÑA	6.565	8.369	1.804
Cardenal Herrera Oria	6.565	8.369	1.804
REPÚBLICA DOMINICANA	11.234	15.738	4.504
Veiramar III	11.234	15.738	4.504
4.- ANTICIPOS	7	7	0
Otros	7	7	0
TOTAL	50.636	62.261	11.626

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020. Según los administradores las mismas no han sufrido variación alguna.

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 €)	
	junio 2021	diciembre 2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.754	1.008
Deudores varios	38	88
Anticipos al personal	15	12
Activos por impuesto corriente	1	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	503	524
Total	2.311	1.632

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)	junio 2021	diciembre 2020
Saldos deudores	923	134
Saldos acreedores	60	11

En el mes de enero de 2021, Montebalito ha suscrito un contrato con la sociedad Residencial Cies, S.L. para un negocio conjunto consistente en ejecutar la promoción de viviendas “Residencial Canido Cies”, de un total de 20 viviendas ubicada en primera línea de playa de Canido (Vigo). El aporte inicial que ha hecho Montebalito es de 1 millón de euros.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	junio 2021	diciembre 2020
Renta Variable	4.771	6
Fianzas y depósitos constituidos	432	260
TOTAL	5.203	266

9. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	junio 2021	diciembre 2020
Derivaciones responsabilidad en promociones	34	31
Provisión para indemnizaciones	135	101
TOTAL	169	132

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	JUNIO 2021 Total	DICIEMBRE 2020 Total
Financiación Patrimonio				8.277	8.324
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	4.897	5.066
LIBERBANK	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	501	501
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	992	963
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.887	1.794
Financiación promoción				3.008	3.896
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	511	540
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	1.001	1.002
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	-	1.170
BANCO COOPERATIVO	Préstamo promotor	2,00%	09/11/2051	1.496	1.027
BANCO SAFRA	Personal		27/01/2021	-	157
Financiación construcción				447	510
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	-	83
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	30/04/2026	147	150
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	50	50
SABADELL	Línea Confirming			250	227
Total				11.732	12.730

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	4.897	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	992	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.887	Gran Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	511	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	1.001	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
BANCO COOPERATIVO	Hipotecario	1.496	Promoción Mirador Puerta Hierro (Madrid)
TOTAL		10.784	

A 30 de junio de 2021, el Grupo no tiene acuerdos con entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad del Grupo 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)	junio 2021	diciembre 2020
Préstamos empresas no financieras	5.000	5.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos		75
Fianzas recibidas y otros pasivos	294	334
Otros pasivos financieros a l/p	5.294	5.409

Préstamos empresas no financieras		136
Pasivos sobre arrendamientos operativos	150	151
Fianzas recibidas y otros pasivos	136	269
Otros pasivos financieros a C/p	286	556
Total	5.580	5.965

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	junio 2021	diciembre 2020
Proveedores	470	320
Proveedores empresas del grupo	0	0
Acreedores varios	1.221	717
Remuneraciones pendientes de pago	31	42
Pasivos por impuesto corriente	0	324
Otras deudas con las administraciones públicas	315	748
Anticipos de clientes	2.425	2.241
Total	4.462	4.391

12. Aavales y garantías comprometidos con terceros

El Grupo no tiene aavales significativos prestados frente a terceros.

13. Acciones propias

El movimiento de la autocartera en el primer semestre del año 2021 ha sido el siguiente:

2020		Compras		Ventas		2021	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
1.600.000	2.522	403.303	641	403.303	635	1.600.000	2.528

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.

14. Operaciones con empresas del Grupo

Durante el segundo trimestre del año 2021, el Grupo ha realizado dos operaciones vinculadas de las que hacer mención:

1.- Contrato de compraventa de las siete Villas de Tauro ubicados en el término municipal de Mogán por importe de 2,9 millones de euros, entre TAM Inversiones Ibiza, S.L. y Montebalito, S.A.

2.- Compraventa de acciones de la filial Agrícola Majorera, S.A. por importe de 1 millón de euros, entre MTBren, S.A. y MonteBalito Canarias, S.A.

15. Información bursátil

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

Cotización a 31 de diciembre de 2020 (euros)	1,51
Cotización a 30 de junio 2021 (euros)	1,68
Variación Cotización	11,26%
Capitalización Bursátil 31 de diciembre 2019 (miles de euros)	53.760
Cotización máxima del periodo 2021	1,89
Cotización mínima del periodo 2021	1,34
Efectivo medio diario en 2021 (euros)	28.382
Volumen medio diario negociado en 2021 (euros)	18.689

16. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 15 de julio de 2021 se realizó el segundo pago de 4 céntimos por acción correspondiente a la devolución de prima de emisión de acciones aprobada para el año 2021 (8 céntimos por acción). En dicho reparto, existía la opción de solicitar el pago en efectivo o en acciones de autocartera valoradas a 2 euros. El número total de acciones de autocartera entregadas fue de 497.943 acciones y el importe desembolsado 202 miles de euros.