

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I. INFORME DE GESTION

El resultado de explotación del Grupo ha mejorado con respecto al año anterior debido a un aumento de la cifra de ventas y por una disminución de los gastos de explotación, si bien el resultado final se ha visto afectado por el impacto negativo de los tipos de cambio y de la variación negativa de la cartera de negociación.

En el primer semestre del ejercicio 2018 el Grupo MonteBalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, principalmente en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones, al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. Este hecho lo demuestra por un crecimiento de un 433% en el número de unidades vendidas con respecto al año anterior pasando de 3 viviendas, en el primer semestre del año 2017, a 16 viviendas, en el primer semestre del año 2018. Este aumento en las unidades vendidas se ha producido por un relanzamiento de las ventas en Brasil y Chile.

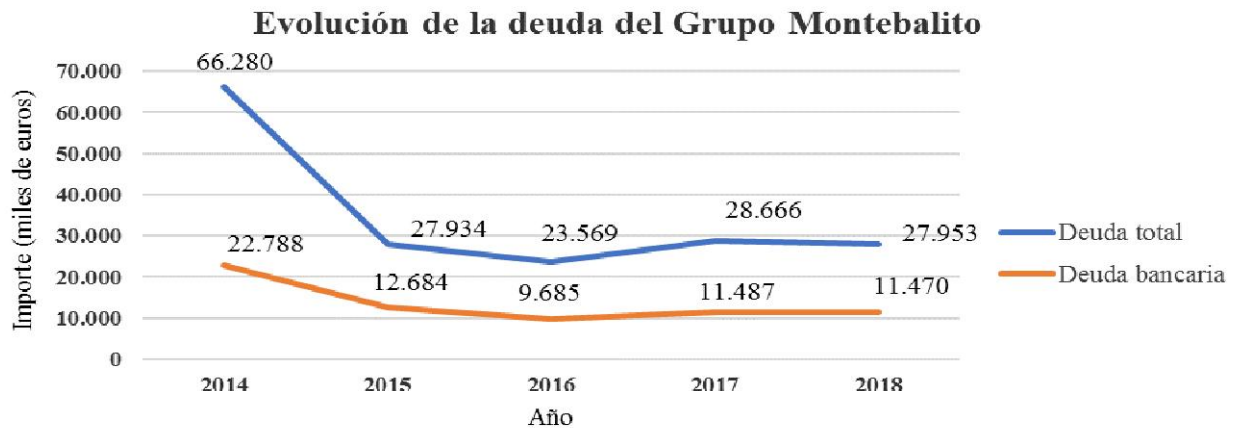
Con respecto a los ingresos por alquileres, los mismos se han incrementado en un 55%. Este incremento se produce por la adquisición del Edificio Iberia que ha reportado unos ingresos de 550 miles de euros en el primer semestre.

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo MonteBalito ha ido reduciendo su financiación bancaria y total, hasta el año 2016, en un 81% y un 63% respectivamente. En el año 2017, con la compra de activos en renta y suelos finalistas para promoción, el Grupo recurre a la financiación como medio de rentabilizar al máximo sus recursos propios. En el primer semestre del año 2018, se produce una disminución de la deuda total como consecuencia de los pagos realizados en relación con el Edificio Iberia. En este sentido, en el segundo trimestre, el Grupo ha cancelado el préstamo al Edificio Iberia con la anterior entidad financiera, al que se subrogó en la compraventa por importe de 4,7 millones de euros y con un vencimiento a corto plazo, con la financiación de un nuevo préstamo por importe de 6 millones de euros a 15 años y a un tipo fijo del 2,75%. Además, se ha cancelado, parcialmente, la deuda bancaria asociada a los activos de Miarritze, por importe de 1,4 millones de euros.

Al cierre del primer semestre del año 2018, el Grupo tiene un pasivo total de 28 millones de euros equivalentes al 20% del valor de sus activos totales (GAV) y la deuda bancaria asciende a 11 millones de euros. Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus pasivos.

A continuación, se detalla la evolución de la deuda desde el año 2014 hasta el primer semestre del año 2018.

miles de euros	2014	2015	2016	2017	2018
Deuda bancaria	22.788	12.684	9.685	11.487	11.470
Otros pasivos financieros	9.038	4.836	4.092	9.950	8.175
Resto de deuda	34.454	10.414	9.792	7.229	8.308
<i>De las que deudas empresas del Grupo</i>	<i>21.800</i>	<i>3.512</i>	<i>2.000</i>		
<i>De las que impuestos diferidos</i>	<i>4.438</i>	<i>4.196</i>	<i>4.271</i>	<i>4.004</i>	<i>4.027</i>
<i>De las que otros acreedores</i>	<i>8.216</i>	<i>2.706</i>	<i>3.521</i>	<i>3.225</i>	<i>4.281</i>
Total deuda	66.280	27.934	23.569	28.666	27.953



Por el lado de las inversiones, el Grupo MonteBalito tiene previsto empezar, a partir del mes de septiembre, las promociones de Sevilla y Madrid. La inversión estimada hasta final de obra se estima en unos 4 millones de euros y se destinará a la construcción de apartamentos turísticos y chalets de lujo. Además, el Grupo sigue con la búsqueda de nuevas inversiones en suelos para promover la construcción de viviendas, principalmente, en Madrid.

El año 2018, al igual que el año 2017, será un año netamente inversor cuyos resultados se verán reconocidos en los próximos tres años. El Grupo ha saneado su balance y cuenta con la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que redundaran positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

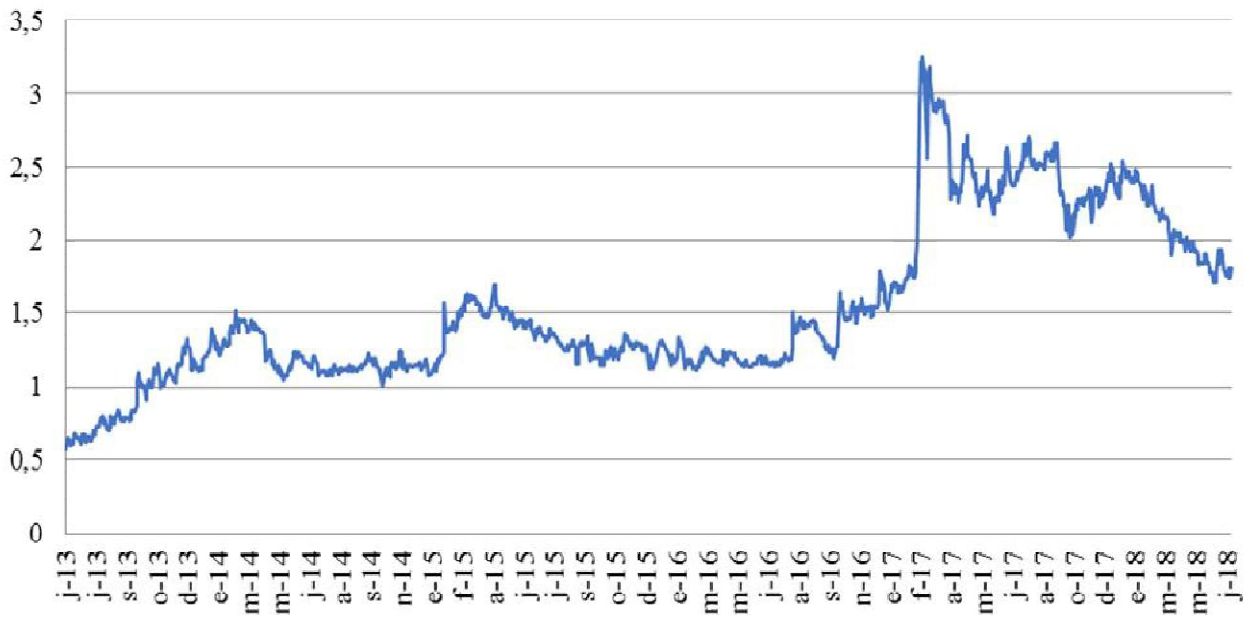
Además, el Grupo está buscando soluciones que permitan refinanciar las deudas que vencen en el corto plazo. La reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación en este sentido.

Siguiendo con una de las líneas estratégicas del Grupo, en la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2018, se aprobó una ampliación de capital mediante compensación del crédito pendiente en la compra del Edificio Iberia. Dicha operación ha resultado especialmente beneficiosa para MonteBalito ya que se cancela una deuda existente, no se dispone de tesorería para la cancelación de la misma y se da entrada a un nuevo socio del sector inmobiliario que fortalece su accionariado y que suma profesionalidad y experiencia. Siguiendo con esta línea, el Grupo prevé el crecimiento a través de aportaciones de capital y activos inmobiliarios.

Otra línea importante dentro de la estrategia del Grupo es la desinversión en activos no estratégicos en países emergentes para minimizar la exposición a los tipos de cambio; la aplicación de los recursos a la realización de nuevas inversiones y proyectos, sobre todo en España y Unión Europea; y la optimización de los costes y gastos generales de las compañías que componen el Grupo MonteBalito.

En relación a la evolución de la acción de MonteBalito, en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 211% desde el año 2013.

Evolución Acción MonteBAlito



III. INFORMACION FINANCIERA

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

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

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad realizada en el primer semestre 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 SEMESTRE

	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1.1. Ventas	0	0	3.553	2.990	236	264	3.789	3.254
1.3. Prestaciones de servicios.	838	539	0	0	0	0	838	539
1. Importe neto de la cifra de negocios.	839	539	3.553	2.990	236	264	4.628	3.793
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0	0	(2.342)	76	0	0	(2.342)	76
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	0	0	(563)	(2.549)	(1)	0	(564)	(2.549)
5. Otros ingresos de explotación.	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Gastos de personal.	(27)	(19)	(96)	(123)	(419)	(443)	(541)	(586)
7. Otros gastos de explotación.	(458)	(252)	(457)	(611)	(441)	(593)	(1.357)	(1.456)
8. Valoración inmuebles de inversión	1.013	1.164	0	0	0	0	1.013	1.164
9. Amortización del inmovilizado.	(20)	0	(7)	(7)	(31)	(48)	(58)	(55)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0	(22)	24	0	0	(22)	24
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Otros resultados	(3)	0	(29)	(155)	50	363	18	207
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.343	1.432	38	(355)	(607)	(458)	774	619
13. Ingresos financieros.	4	0	48	26	9	107	61	133
14. Gastos financieros.	(122)	(182)	(47)	(60)	(233)	(126)	(402)	(369)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0	146	(0)	0	9	292	9	438
16. Diferencias de cambio.	(192)	(776)	(1.012)	(156)	8	(107)	(1.196)	(1.039)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	0	0	0	0	(42)	0	(42)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(310)	(812)	(1.012)	(190)	(208)	123	(1.529)	(879)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.033	620	(974)	(546)	(814)	(335)	(755)	(261)
18. Impuesto sobre beneficios.	(28)	(228)	(50)	(210)	4	(26)	(74)	(464)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.005	392	(1.024)	(756)	(811)	(361)	(830)	(725)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.								
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	1.005	392	(1.024)	(756)	(811)	(361)	(830)	(725)
A.6) SOCIOS EXTERNOS								
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO	1.005	3.732	(1.024)	(756)	(811)	(1.326)	(830)	(725)

Grupo Montebalito: PRIMER SEMESTRE 2018

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
<i>Negocio patrimonial</i>									
Edificio Iberia		14.605	5.871	1.731	7.003		7.003	0	7.003
Villas Tauró, Mogán.		3.150			3.150		3.150	0	3.150
Sede Las Palmas: General Vives 35		403			403	9	412	(3)	409
Veiramar		11.378	978		10.400		10.400	0	10.400
Chalats Club Meridional		2.820			2.820		2.820	0	2.820
Bruderstasse		1.417	563		854		854	0	854
Depositos y otras inversiones		762			762		762	0	762
Tesorería		1.362			1.362		1.362	0	1.362
Resto circulante		768		216	551		551	0	551
Provisiones		1		1.549	(1)		(1)	0	(1)
Impuestos diferidos		385			(1.163)		(1.163)	0	(1.163)
Subtotal Negocio Patrimonial		37.050	7.412	3.497	26.141	9	26.150	(3)	26.147
<i>Negocio Promoción Inmobiliaria</i>									
Veiramar III		12.765			12.765	1.118	13.883	(302)	13.581
Solar Porcheña		2.038			2.038	332	2.370	(90)	2.281
Club Meridional		5.734			5.734	2.566	8.300	(154)	8.146
Terreno Club Meridional		154			154	555	709	(33)	675
Invercasa		176			176	89	265	(5)	260
Otros		9			9	0	9	0	9
Astra		1.558			1.558	1.417	2.975	(354)	2.621
Inmob. Merid. Marruecos		3.940			3.940	0	3.940	0	3.940
Chiberta 1		813			813	203	1.016	(51)	965
SARL Merid. Pyrenees		1.336			1.336	116	1.452	(29)	1.423
Chiberta 2		2.177			2.177	120	2.297	(30)	2.267
Chiberta 3		4.048	958		3.090	733	3.823	(244)	3.579
Port Vieux		705			705	(31)	674	10	685
Hendaya		1.960	2.427		(467)	249	(179)	(179)	70
Residencial Elite		370			370	165	535	(41)	494
Eurocan		720			720	0	720	0	720
Parcelas Balito residenciales MC		483			483	703	1.186	(176)	1.010
Parcelas Balito comerciales MC		3.707			3.707	2.051	5.758	(513)	5.245
Montebalito		2.583			2.583	0	2.583	0	2.583
Parcelas Balito Comerciales MTB		6.683			6.683	22	6.705	(6)	6.700
Parcelas Balito Comerciales MTB		492			492	0	492	0	492
Suelo Comercial: Maspalomas		882			882	287	1.169	(72)	1.097
Suelo Industrial: Helin									
Suelo residencial: Maria Lombillo									
Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria									
Resid. Antioquia		2.608			2.608	599	3.207	(150)	3.057
Resid. Hontanar		970			970	(9)	961	2	963
Resid. Hontanar		1.891			1.891	0	1.891	0	1.891
Montebalito		5.040			5.040	0	5.040	(0)	5.040
Talia Developm. Tavo		1.867			1.867	713	2.580	(178)	2.402
Resto de activos y suelos		1.174		503	671		671	0	671
Resto de circulante		355		421	(421)		(421)	0	(421)
Provisiones		355		697	(343)		(343)	0	(343)
Impuestos diferidos		3.138			3.138		3.138	0	3.138
Tesorería									
Subtotal Negocio Promoción		70.376	3.385	1.621	65.369	12.465	77.834	(2.594)	75.240
<i>Otros Negocios</i>									
HOTEL Antigua Hotel Europa		2.059	380		1.679	2.349	4.028	(634)	3.394
Antigo Hotel Europa						938	938	(235)	704
Apartamentos Turísticos Monsalves		0			0	752	752	0	752
Residencial Hontanar		752			752	2.433	3.282	0	3.282
Otro inmovilizado		2.631		1.782	849		(926)	0	(926)
Impuestos diferidos		668		1.594	(926)		4.875	0	4.875
Resto de circulante		4.875		8.010	(8.010)		(8.010)	0	(8.010)
Tesorería									
Deuda corporativa		3.829	293		3.536		3.536	0	3.536
Otros activos y pasivos financieros									
Provisiones corto plazo									
Subtotal Otros activos y pasivos		14.815	673	11.386	2.756	5.720	8.476	(869)	7.607
TOTAL BALANCE		122.241	11.470	16.504	94.266	18.194	112.460	(3.465)	108.995

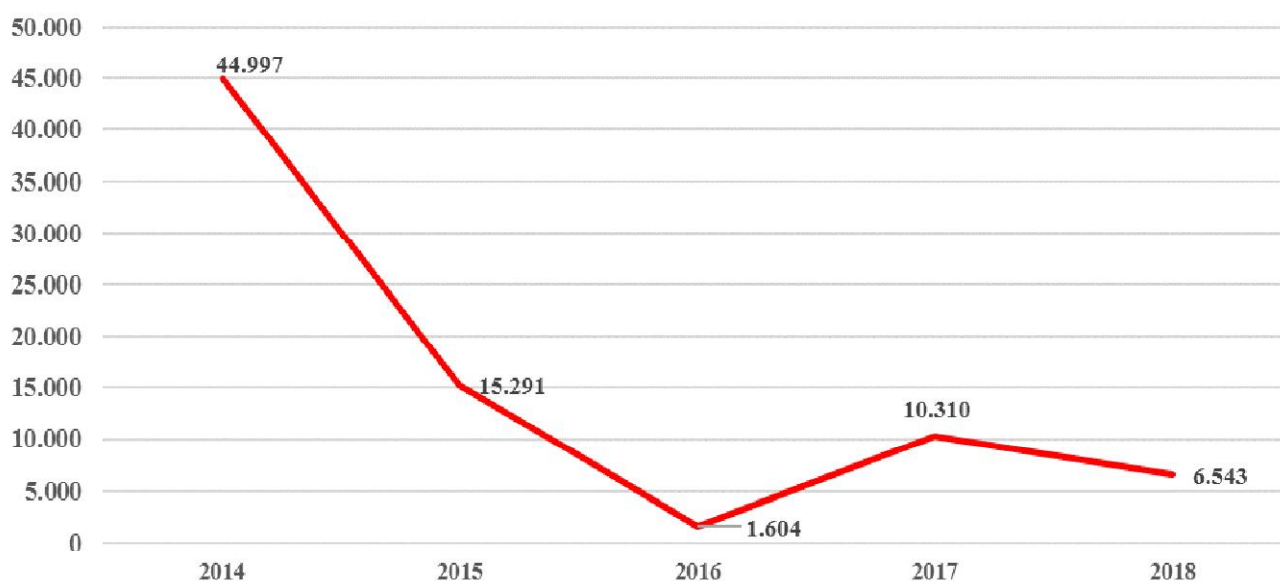
RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	2018	% TOTAL	
Loan to value		29,44%		6,04%		58,72%	19,92%
GAV	37.059	26,39%	82.841	58,99%	20.535	14,62%	140.434
NAV	26.150	23,25%	77.834	69,21%	8.476	7,54%	112.460
NNAV	26.147	23,99%	75.240	69,03%	7.607	6,98%	108.995
NAV/acción	0,83	23,25%	2,47	69,21%	0,27	7,54%	3,58
NNAV/acción	0,83	23,99%	2,39	69,03%	0,24	6,98%	3,47

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	
Loan to value		31,11%		8,83%		47,54%	20,29%
GAV	38.324	27,12%	83.209	58,89%	19.764	13,99%	141.298
NAV	26.403	23,44%	75.861	67,35%	10.368	9,21%	112.632
NNAV	26.400	24,12%	73.196	66,86%	9.878	9,02%	109.475
NAV/acción	0,84	23,44%	2,41	67,35%	0,33	9,21%	3,58
NNAV/acción	0,84	24,12%	2,33	66,86%	0,31	9,02%	3,48

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)		
Resultados	1º semestre 2018	1º semestre 2017
INGRESOS BRUTOS	4.719	3.793
EBITDA	855	649
EBIT	774	618
BAI	(756)	(261)
BDI	(830)	(725)
Estructura Financiera	1º semestre 2018	2017
FONDOS PROPIOS	94.266	96.284
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6)	19.645	21.437
A.1 Préstamos Hipotecarios Subrogables de promoción	3.385	4.769
A.2 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	7.412	6.231
A.3 Préstamos sobre inmovilizados	380	194
A.4 Otros préstamos bancarios	293	293
A.6 Otras deudas no bancarias	8.175	9.950
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	(13.102)	(11.127)
B.1 Tesorería	(9.375)	(7.380)
B.2 Inversiones renta variable	(3.726)	(3.747)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	6.543	10.310

Evolución Deuda financiera neta



EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Los ingresos por alquileres han aumentado un 55% con respecto al primer semestre del año 2017. Dicho aumento está provocado por la incorporación de las rentas de alquiler del edificio Iberia. Dicho incremento se explica porque en el primer semestre del año 2018 se incorporan los ingresos por alquileres del Edificio Iberia que no se incluían el año anterior. En sentido opuesto, ocurre con los ingresos procedentes de Alemania. En este caso, la venta del edificio Schonhauser ha provocado una reducción de los ingresos por alquiler de un 90% y en República Dominicana se deben a la venta del edificio Schonhauser, en el primer caso y, a la caída de la demanda de alquiler, en el segundo caso. En el caso de Brasil, que es un alquiler más vacacional, los ingresos se ha incrementado en un 34%.

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 1º semestre	(miles de euros)		% variación
	2018	2017	
PAISES			
España	629	105	499,05%
Alemania	20	210	(90,48%)
República Dominicana	84	145	(42,07%)
Brasil	106	79	34,18%
TOTAL	839	539	55,66%

Por lo que respecta a las ventas de patrimonio, en el primer semestre se ha vendido un apartamento del Club Meridional en Brasil que se encontraba destinado al alquiler por importe de 92 miles de euros.

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

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
Edificio Iberia	España	3.932	14.605	5.871	850
Villas de Tauro	España	671	3.150		42
Brüderstrasse	Berlín	618	1.417	563	60
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.378	958	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.863	2.820		135
TOTAL		13.841	33.370	7.392	1.435

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

En el área patrimonial, se han producido 192 miles de euros de diferencias negativas de cambio. En el año anterior las diferencias negativas fueron de 776 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

En el primer semestre del año 2018 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2018			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Francia	Hendaya	Apartamento	2	575
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	2	1.011
Brasil	Club Meridional	Apartamentos	2	351
Brasil	Minha Casa Minha Vida	Viviendas	7	291
España	Siete Palmas	Trasteros	3	22
Chile	Astra	Viviendas	3	1.303
Total			19	3.553

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 19% respecto del mismo periodo del año anterior que ascendió a 2.990 miles de euros. También lo ha hecho el número de unidades vendidas que ha pasado de 3 viviendas, en el primer semestre del año 2017, a 16 unidades en el primer semestre del año 2018. Este aumento en las unidades de ventas viene provocado por un relanzamiento de las ventas en Brasil y Chile. El coste de ventas de dichas unidades ascendió a 3.009 miles de euros.

Se espera que, a partir del tercer trimestre del año 2018, se inicien las obras de la promoción de 3 chalets de lujo en la zona de Arturo Soria y de la promoción de 8 chalets en la calle Cardenal Herrera Oria, así como de la promoción de 8 apartamentos turísticos en Sevilla. La inversión total de estas tres promociones ascenderá a unos 9 millones de euros incluyendo el coste de los terrenos que ya se ha satisfecho.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el primer semestre del año 2018, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 1.300 miles de euros provocado por una caída de real brasileño del 14% y 17%, frente al euro y dólar, respectivamente.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 236 miles de euros. Dichas rentas suponen un 11% menos respecto de las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio 2017.