



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Evolución de los negocios



I. INFORME DE GESTION

1. Nota de resultados

En el año 2018, el grupo Montebalito diseñó un Plan de Negocios basado en la desinversión de activos situados en países no estratégicos con largo periodo de maduración, o no esenciales.

El objetivo fundamental del Plan era la obtención de liquidez para aprovechar las oportunidades de negocio que presentaba el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo.

La inestable situación socio-política y/o económica en algunos países ha dificultado el cumplimiento de buena parte de la desinversión prevista en el Plan de Negocios, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen.

Esta situación se ha mantenido en el tiempo, por lo que, a fin de acelerar el proceso de venta de activos, Montebalito decidió, en el último trimestre del ejercicio 2019, reducir los precios de venta de los activos inmobiliarios, en su mayoría libres de cargas, ubicados en Chile, Brasil, República Dominicana, Francia, Alemania, Marruecos y Rumania. Esta medida se ha traducido en un aumento de las ventas y una mejora sustancial del Cash Flow de explotación del ejercicio, alcanzando los 8 millones de euros, lo que supone un incremento del 150% con respecto al año anterior, aunque a nivel contable esa actuación sobre los precios haya supuesto importantes pérdidas.

En este escenario, la Sociedad procedió a informar a los valoradores de los activos inmobiliarios afectados por la bajada de precios de venta sobre las circunstancias previamente detalladas para que, si lo estimaban pertinente, las tomaran en consideración en la emisión de los correspondientes informes de tasación.

A la vista de esta nueva situación, los expertos independientes han emitido sus informes de valoración de activos, cuya aplicación contable ha contribuido a generar unas pérdidas contables de 15,6 millones de euros, de las que 14,4 millones de euros se corresponden con pérdidas por deterioros de activos y 349 miles de euros con pérdidas por diferencias de cambio.

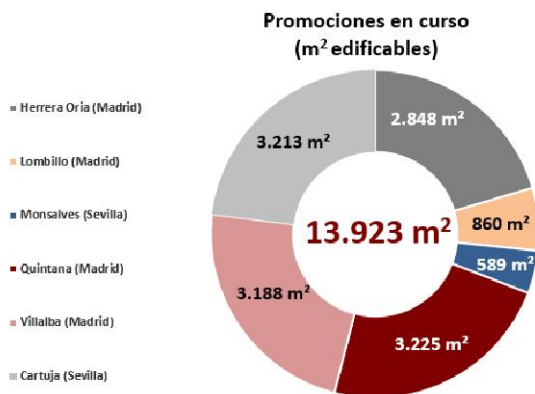
Este impacto se genera contablemente, sin salidas de caja, y permitirá continuar con la estrategia de desinversión en países considerados no estratégicos, acelerando la generación de Cash Flow, lo que va a permitir que en los próximos años la compañía pueda seguir invirtiendo con fuerza en España a la vez que prevé reiniciar su política de remuneración al accionista a partir del año 2021 tal y como contemplaba el Plan de Negocio.

Finalmente indicar que con este ajuste el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 2,73 €, que supone un margen de un 69% sobre la cotización a 19 de febrero de 2020, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

2. Desarrollo del negocio

El año 2019 ha supuesto la consolidación de un cambio de tendencia que se inició durante el ejercicio 2018, generando una cifra de negocio muy superior al alcanzado durante el mismo periodo del ejercicio anterior, en particular, los ingresos brutos han alcanzado la cifra de 12,2 millones de euros que supone un incremento de un 73% con respecto al año anterior.

Actualmente, el grupo cuenta con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de 88 viviendas y una residencia de estudiantes con 204 camas proyectadas en 177 habitaciones. Todas estas promociones, forman parte, entre otras, del Plan de Negocios comprendido entre los años 2019 y 2021.

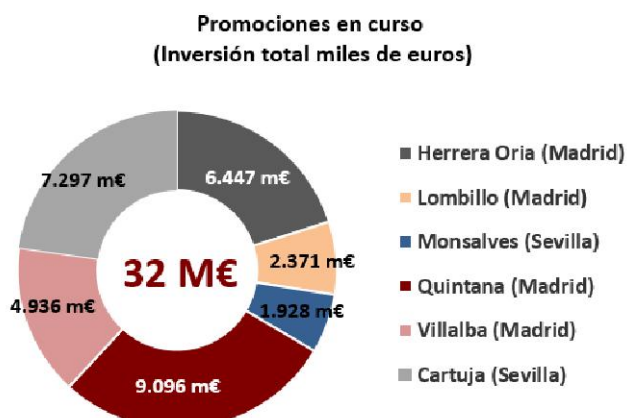


Durante el año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m², el plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. 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 este caso, 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, en el año 2019 se han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos que se han ejecutando en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados y se prevé comenzar su comercialización turística en breve. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.



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

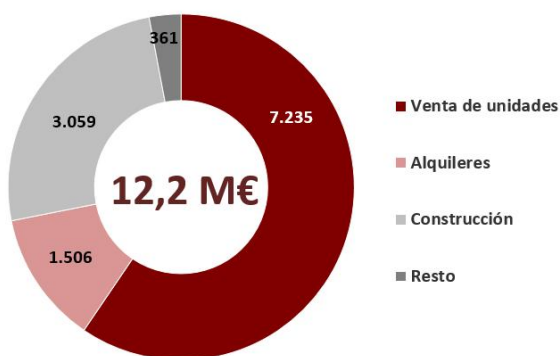
Todas las inversiones realizadas en suelo, a excepción del adquirido en la zona de Quintana en Madrid, han sido financiadas con los fondos propios generados por la venta de unidades en promociones

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.

3. Cifra de Negocios

Cifra de negocios (miles de euros)



En el año 2019, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 12 millones de euros, esto supone un incremento de los ingresos de un 73% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ventas de 7,2 millones de euros que representa un incremento de un 48% 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:

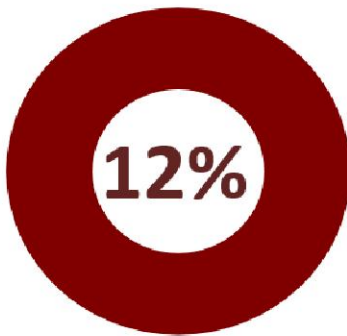
País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	9	2.993
Residencial Élite	8	2.643
Caideros	1	350
Chile	3	1.388
Astra	3	1.388
Brasil	9	1.088
Promoción Edificio España	6	241
Club Meridional	3	847
Francia	3	1.766
Chiberta 1 y 2	2	1.464
Hendaya	1	302
TOTAL	24	7.235

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción creada a finales del año 2018 que han ascendido a 3,1 millones de euros en el año 2019.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han descendido un 4% provocado por las pérdidas de los alquileres provenientes de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas y por la disminución de alquileres de los apartamentos de Veiramar (República Dominicana).

4. Financiación

LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera Neta / GAV Inmobiliario

En el año 2019 la deuda financiera Bruta del Grupo asciende a 16,6 millones de euros lo que supone una reducción de un 11% respecto del año 2018, una vez se han amortizado 3,8 millones de euros brutos en el año 2019.

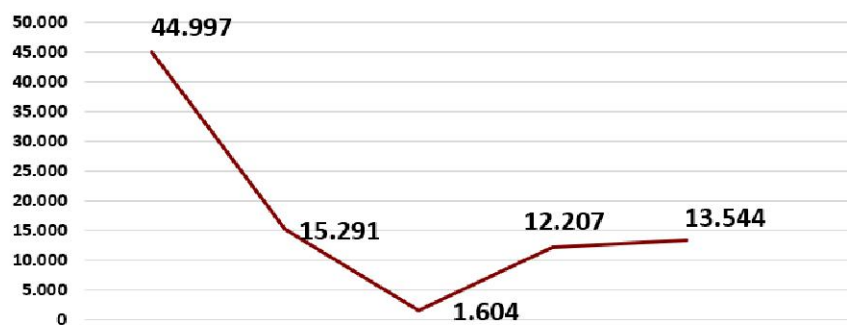
A cierre del ejercicio 2019, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 13,5 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 12% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

En relación con 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. Tal es

así, que en el año 2019 se han aprobado tres operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle Maria Lombillo (Madrid) y el suelo de la promoción de Estrecho de Gibraltar (Madrid) por un límite global de 4,7 millones de euros.

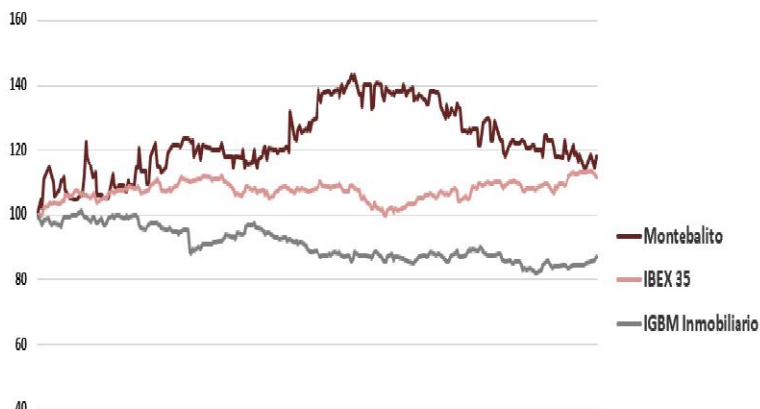
La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos tres años, la deuda financiera neta ha aumentado en 8 millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los 20 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

Evolución Deuda financiera neta



5. Evolucion de la acción

Evolución cotización Montebalito base 100 (año 2019)



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 año 2019 la acción de Montebalito se ha apreciado un 18% frente a una caída del 13% del índice sectorial de las inmobiliarias.

6. Costes de Explotación

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

Respecto a los costes de personal, estos se han incrementado un 17% como consecuencia de la incorporación de nuevo personal en el área de construcción.

Respecto al resto de costes de explotación, estos han aumentado un 6% respecto del año anterior.

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. Construcción
4. Resto de actividades y negocios.

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad realizada durante el año 2019 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	2019	2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.154	36.074
I. Inmovilizado intangible.	65	4
II. Inmovilizado material.	3.916	2.964
III. Inversiones inmobiliarias.	25.706	29.537
V. Inversiones financieras a largo plazo.	220	285
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.247	3.283
B) ACTIVO CORRIENTE	64.733	82.720
II. Existencias.	58.575	71.775
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.194	3.479
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	155	274
V. Inversiones financieras a corto plazo.	471	463
VI. Periodificaciones a corto plazo.	257	258
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	3.080	6.471
TOTAL ACTIVO	98.887	118.794

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2019	2018
A) PATRIMONIO NETO	76.378	93.571
A-1) Fondos propios.	76.154	92.467
I. Capital.	32.000	31.920
II. Prima de emisión.	84.025	83.945
III. Reservas.	8.958	7.787
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.548)	(790)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(31.606)	(28.382)
VII. Resultado del ejercicio.	(15.675)	(2.013)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	224	1.104
III. Otros.	224	1.104
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.056	12.852
I. Provisiones a largo plazo.	0	1
II. Deudas a largo plazo.	11.678	10.019
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.171	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.208	2.833
C) PASIVO CORRIENTE	7.452	12.371
II. Provisiones a corto plazo.	539	278
III. Deudas a corto plazo.	4.008	8.799
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	19	(9)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.885	3.300
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	2
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	98.887	118.794

2. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	2019	2018	Var. (%)
Cifra de negocios	12.159	7.049	72,49%
Coste de ventas	(9.265)	(4.817)	92,33%
MARGEN BRUTO	2.894	2.232	29,67%
Otros ingresos	2	11	
Gastos de personal	(1.324)	(1.130)	17,19%
Resto de gastos de explotación	(2.865)	(2.699)	6,16%
EBITDA	(1.293)	(1.586)	(18,45%)
Deterioros activos	(14.416)	1.018	(1.516,36%)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(70)	23	
EBIT	(15.779)	(545)	2.794,46%
Ingresos financieros	94	163	(42,50%)
Gastos financieros	(757)	(913)	(17,12%)
Diferencias de cambio	(349)	(1.155)	(69,76%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	0	(213)	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(1.012)	(2.118)	(52,21%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(16.791)	(2.663)	530,51%
Impuesto sobre Beneficios	1.116	650	71,74%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(15.675)	(2.013)	678,63%

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Cifra de negocios	1.653	2.463	7.089	3.986	3.059	155	359	445	12.159	7.049
Coste de ventas	(154)	(855)	(6.348)	(3.815)	(2.763)	(147)	-	-	(9.265)	(4.817)
MARGEN BRUTO	1.499	1.608	741	171	296	8	359	445	2.894	2.232
Otros ingresos	1	11	1	-	-	-	-	-	2	11
Gastos de personal	(63)	(54)	(207)	(222)	(188)	(78)	(866)	(776)	(1.324)	(1.130)
Resto de gastos de explotación	(608)	(813)	(1.013)	(823)	(61)	-	(1.183)	(1.063)	(2.865)	(2.699)
EBITDA	829	752	(478)	(874)	47	(70)	(1.691)	(1.394)	(1.293)	(1.586)
Deterioros activos	(3.632)	733	(10.784)	285	-	-	-	-	(14.416)	1.018
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(20)	(21)	1	102	(1)	(0)	(50)	(58)	(70)	23
EBIT	(2.823)	1.464	(11.260)	(488)	45	(70)	(1.741)	(1.452)	(15.779)	(545)
Ingresos financieros	3	7	54	64	1	-	36	92	94	163
Gastos financieros	(226)	(254)	(124)	(163)	(4)	-	(402)	(496)	(757)	(913)
Diferencias de cambio	(480)	(511)	360	(417)	-	-	(229)	(227)	(349)	(1.155)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	-	-	0	-	-	-	0	(213)	-	(213)
RESULTADO FINANCIERO	(703)	(758)	290	(516)	(3)	-	(596)	(844)	(1.012)	(2.118)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.525)	706	(10.970)	(1.004)	42	(70)	(2.338)	(2.296)	(16.791)	(2.663)
Impuesto sobre Beneficios	323	443	(160)	(17)	-	-	954	224	1.116	650
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(3.203)	1.149	(11.131)	(1.021)	42	(70)	(1.384)	(2.072)	(15.675)	(2.013)

Grupo Montebalito: SEGUNDO SEMESTRE 2019
4. NAV

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	14.370	5.396		8.974		8.974	0	8.974
Villas Tauro, Mogán.	Montebalito	2.900			2.900		2.900	0	2.900
Oficina General Vives	San Agustín Realty	329			329	15	344	(4)	340
Veiramar	Veiramar	5.656	445		5.211		5.211	0	5.211
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	1.561			1.561		1.561	0	1.561
Bruderstarsse	Montebalito German Fund	1.219	519		700		700	0	700
Tesorería		404			404		404	0	404
Resto circulante		824		246	578		578	0	578
Otros activos y pasivos financieros		108		108	0		0		0
Impuestos diferidos		0		922	(922)		(922)	0	(922)
Subtotal Negocio Patromonial		27.371	6.361	1.275	19.735	15	19.750	(4)	19.746
Maria Lombillo	Monteillum	1.730	710		1.020	325	1.345	(81)	1.264
El Mirador Puerta de Hierro	Resid. Antioquia	3.129			3.129	1.897	5.026	(474)	4.552
Residencial Quintana	Resid. Quintana	2.265	801		1.464	270	1.734	(68)	1.667
Apartamentos Turístico Monsalves	Resid. Hontanares	1.714	511		1.203	796	1.999	(199)	1.800
Suelo Residencial Villalba	Residencial Palermo	1.008			1.008	443	1.451	(111)	1.340
Suelo terciario Cartuja	Residencial Apolo	1.489			1.489	236	1.725	(59)	1.666
Eurocan	Merid. Canarias	195			195	0	195	0	195
Parcelas Balito residenciales MC	Merid. Canarias	436			436	0	436	0	436
Parcelas Balito comerciales MC	Merid. Canarias	429			429	0	429	0	429
Parcelas Balito Residenciales MTB	Montebalito	3.456			3.456	556	4.012	(139)	3.873
Parcelas Balito Hoteleras MTB	Montebalito	1.610			1.610	0	1.610	0	1.610
Suelo Comercial: Maspalomas	San Agustín Realty	6.011			6.011	0	6.011	0	6.011
Suelo Industrial: El Molar	Montebalito	1.012			1.012	0	1.012	0	1.012
Resto de activos y suelos		1.590			1.590	34	1.624	0	1.624
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	3.014			3.014	0	3.014	0	3.014
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	1.553			1.553	0	1.553	0	1.553
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	3.300			3.300	1	3.301	(0)	3.301
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	256			256	0	256	0	256
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	1.558			1.558	0	1.558	0	1.558
Veiramar I y II	Veiramar	1.913			1.913	119	2.032	(32)	2.000
Torre Veiramar III	Veiramar	12.286			12.286	3.113	15.399	(841)	14.558
Solar Porchela	Veiramar	1.871			1.871	0	1.871	(0)	1.871
Club Meridional	Metamb. Brasil	4.944			4.944	15	4.959	(1)	4.958
Terreno Club Meridional 2	Metamb. Brasil	159			159	883	1.042	(53)	989
Edificio Ares	Invercasa	485			485	172	657	(10)	647
Edificio Bitácora	Invercasa	176			176	256	432	(15)	417
Astra	Imob. Astra	695			695	386	1.081	(97)	985
Resto de circulante		1.232		2.080	(848)		(848)	0	(848)
Provisiones				483	(483)		(483)	0	(483)
Impuestos diferidos		972		(90)	1.062		1.062	0	1.062
Tesorería		2.063			2.063		2.063	0	2.063
Subtotal Negocio Promoción		62.551	2.022	2.473	58.057	9.501	67.558	(2.180)	65.379
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antiguo Hotel Europa	3.399	1.478		1.921	1.433	3.354	(387)	2.967
Otro inmovilizado		252			252		252	0	252
Impuestos diferidos		3.275		1.376	1.899		1.899	0	1.899
Resto de circulante		751	92	705	(46)		(46)	0	(46)
Tesorería		612			612		612	0	612
Deuda corporativa				6.671	(6.671)		(6.671)	0	(6.671)
Otros activos y pasivos financieros		675			675		675	0	675
Provisiones corto plazo				55	(55)		(55)	0	(55)
Subtotal Otros activos y pasivos		8.964	1.570	8.807	(1.414)	1.433	19	(387)	(368)
TOTAL BALANCE		98.887	9.953	12.555	76.378	10.949	87.327	(2.570)	84.757

5. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2019	% TOTAL	2019	% TOTAL	2019	% TOTAL	2019
Deuda Finan. Neta / GAV		21,75%		-0,06%		57,29%	12,33%
GAV	27.386	24,93%	72.053	65,60%	10.397	9,47%	109.836
NAV	19.750	22,62%	67.558	77,36%	19	0,02%	87.327
NNAV	19.746	23,30%	65.379	77,14%	(368)	-0,43%	84.757
NAV/acción	0,62	22,62%	2,11	77,36%	0,00	0,02%	2,73
NNAV/acción	0,62	23,30%	2,04	77,14%	(0,01)	(0,43%)	2,65

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	2019	2018	Variación
INGRESOS BRUTOS	12.159	7.049	72,49%
Ventas Promoción	7.089	3.986	77,84%
Rentas Patrimonio	1.508	1.574	(4,22%)
Ventas Patrimonio	146	889	(83,55%)
Resto	3.417	600	469,43%
EBITDA	(1.293)	(1.586)	(18,45%)
EBIT	(15.779)	(545)	2.794,46%
BAI	(16.791)	(2.663)	530,56%
BDI	(15.675)	(2.013)	678,54%
Estructura Financiera	2019	2018	Variación
FONDOS PROPIOS	76.378	93.571	(18,37%)
NAV	87.327	111.454	(21,65%)
GAV	109.836	136.685	(19,64%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	16.624	18.678	(11,00%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.361	7.282	(12,65%)
A.2 Préstamos promotor	2.022	0	
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.478	752	96,61%
A.4 Otras deudas bancarias	92	0	
A.5 Otras deudas no bancarias	6.671	10.644	(37,33%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(3.080)	(6.471)	(52,41%)
B.1 Tesorería	(3.080)	(6.471)	(52,41%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	13.544	12.207	10,96%
Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)	12,33%	8,93%	38,08%

7. VARIACION 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 31/12/2018	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	63.350	(790)	(2.013)	1.104	93.571
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(15.675)	0	(15.675)
II. Operaciones con socios o propietarios	80	70	(757)	0	0	(607)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	80	70				150
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)			(757)			(757)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						0
6. Otras operaciones con socios o propietarios						0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(2.043)	0	2.013	(880)	(910)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(2.013)		2.013		0
3. Otras variaciones		(30)			(880)	(910)
Saldo final al 31/12/2019	32.000	61.377	(1.547)	(15.675)	224	76.379

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el año 2019 los ingresos por alquiler han disminuido un 4% con respecto al año anterior motivado por la pérdida de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite (España) y Club Meridional (Brasil) que fueron vendidas.

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

Ingresos por alquiler	(miles de euros)		% variación
	2019	2018	
PAISES			
España	1.072	1.127	(4,90%)
Alemania	61	64	(4,72%)
República Dominicana	178	160	11,01%
Brasil	197	215	(8,31%)
TOTAL	1.507	1.566	(3,74%)

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

EDIFICIOS	País	m ²	Valoración (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			2019	2018		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.745	5.396	971
Villas de Tauro	España	671	2.900	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.219	1.402	519	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	5.656	7.829	445	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.561	2.477		200
TOTAL		13.494	25.706	29.537	6.361	1.621

En el año 2019 se han vendido un apartamento del Club Meridional que se encontraba en alquiler por importe de 146 miles de euros.

Las valoraciones han sido actualizadas a 31 de diciembre de 2019 y han sido realizadas por la sociedad VALTECSA. Como consecuencia de las mismas, el Grupo ha dotado un deterioro de 3,6 millones de euros, la mayoría procedente de los ajustes de valor de las unidades de República Dominicana y Brasil.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el área patrimonial, se han producido 480 miles de euros de diferencias negativas de cambio. En el año anterior, las diferencias de cambio fueron de 511 miles de euros negativas.

b.- Actividad de Promoción

En el año 2019 se han producido las siguientes ventas:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	9	2.993
Residencial Élite	8	2.643
Caideros	1	350
Chile	2	1.388
Astra	2	1.388
Brasil	9	941
Promoción Edificio España	6	241
Club Meridional	3	700
Francia	3	1.766
Chiberta 1 y 2	2	1.464
Hendaya	1	302
TOTAL	23	7.089

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 78% respecto del año anterior que ascendió a 4 millones de euros.

En el 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 de 860 m². El plazo previsto para su ejecución será en el primer trimestre del año 2020. 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 este caso, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2020 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, han finalizado las obras de 8 apartamentos turísticos en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla y en octubre de 2019 se ha solicitado licencia.

En lo que va de año, se han aprobado tres operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla, las viviendas de la calle María Lombillo (Madrid) y la financiación del terreno sobre la que se va a ubicar la promoción de Estrecho de Gibraltar (Barrio Quintana) en Madrid. El límite global de la financiación obtenida es de 4,4 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el año 2019, se han producido unas diferencias de cambio positivas de 360 miles de euros provocado por una devaluación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar frente al euro y una devaluación del Real Brasileño y el Peso Dominicano frente al euro. En el año anterior, hubo diferencias negativas de 417 miles de euros.

Las valoraciones de los activos clasificados en esta área, han sido realizadas por la sociedad VALTECSA a 31 de diciembre de 2019. Como consecuencia de las mismas, el Grupo ha dotado deterioros de 10,8 millones de euros, la mayoría procedentes de terrenos y unidades terminadas en Brasil y Francia.

c.- Construcción

Hay que destacar los ingresos del área de construcción creada a finales del año 2018, que han ascendido a 3 millones de euros en el año 2019. Actualmente, la constructora ha ejecutado 31 proyectos y están pendientes de ejecutar 10 proyectos con un presupuesto total valorado en 8,4 millones de euros, incluidas las obras realizadas en promociones del Grupo Montebalito. Adicionalmente, se encuentran en fase de estudio obras por valor de 8,6 millones de euros.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 359 miles de euros, lo que supone una disminución de un 20% 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
SEGUNDO SEMESTRE

Notas Explicativas

1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 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 (miles de euros)	2019	2018	Var. (%)
Cifra de negocios	12.159	7.049	72,49%
Coste de ventas	(9.265)	(4.817)	92,33%
MARGEN BRUTO	2.894	2.232	29,67%
Otros ingresos	2	11	
Gastos de personal	(1.324)	(1.130)	17,19%
Resto de gastos de explotación	(2.865)	(2.699)	6,16%
EBITDA	(1.293)	(1.586)	(18,45%)
Deterioros activos	(14.416)	1.018	(1.516,36%)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(70)	23	
EBIT	(15.779)	(545)	2.794,46%
Ingresos financieros	94	163	(42,50%)
Gastos financieros	(757)	(913)	(17,12%)
Diferencias de cambio	(349)	(1.155)	(69,76%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	0	(213)	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(1.012)	(2.118)	(52,21%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(16.791)	(2.663)	530,51%
Impuesto sobre Beneficios	1.116	650	71,74%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(15.675)	(2.013)	678,63%

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el año 2019, se han obtenido unos ingresos de 12,2 millones de euros lo que supone un incremento de un 48% sobre 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. En valores absolutos, ha significado ventas por valor de 7,2 millones de euros, un 48% más que en el año anterior.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	2019	2018	
Ventas	7.235	4.883	48,17%
Viviendas terminadas	7.089	3.235	119,09%
Inmuebles de inversión	146	897	(83,70%)
Suelos		750	(100,00%)
Alquileres	1.508	1.566	(3,73%)
Actividad hotelera	360	445	(19,15%)
Construcción	3.059	155	1.874,90%
TOTAL	12.161	7.049	72,53%

A continuación, se detalla los ingresos brutos del área de promoción inmobiliaria por área geográfica.

Ingresos brutos por ventas de activos	(miles de euros)		% variación
	2019	2018	
PAISES			
España	2.993	780	283,56%
Francia	1.766	574	207,69%
Brasil	1.088	1.871	(41,89%)
Chile	1.388	1.276	8,83%
República Dominicana		382	(100,00%)
TOTAL	7.235	4.883	48,17%

El mayor volumen de ingresos se ha generado en las filiales ubicadas en España con un 41% de los ingresos totales.

2.- Gastos de Personal

Los gastos de personal han aumentado un 17% con respecto al año anterior como consecuencia de la contratación de más personal en la rama de la construcción.

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)	2019	2018	%
Actividad Inmobiliaria	610	813	(24,93%)
España	180	206	(12,69%)
Alemania	48	81	(41,44%)
Santo Domingo	242	341	(28,98%)
Brasil	141	185	(23,86%)
Actividad Promoción	1.013	823	23,07%
España	314	186	68,90%
Francia	278	223	24,86%
Chile	139	163	(14,62%)
Brasil	261	233	11,71%
Rumania	17	14	21,43%
Marruecos	5	5	(1,71%)
Construcción	61	0	
España	61	0	
Otras Actividades	1.184	1.063	11,35%
España	928	746	24,30%
Santo Domingo	256	317	(19,17%)
TOTAL	2.868	2.699	6,25%

4.- EBITDA

En el año 2019 ha acabado con un EBITDA negativo de 1,3 millones de euros que supone una mejora de un 18% respecto del año anterior.

5.- Deterioros de activos

En el año 2018, el grupo MonteBalito diseñó un Plan de Negocios basado en la desinversión de activos situados en países no estratégicos con largo periodo de maduración, o no esenciales.

El objetivo fundamental del Plan era la obtención de liquidez para aprovechar las oportunidades de negocio que presentaba el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que MonteBalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo.

La inestable situación socio-política y/o económica en algunos países ha dificultado el cumplimiento de buena parte de la desinversión prevista en el Plan de Negocios, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen.

Esta situación se ha mantenido en el tiempo, por lo que, a fin de acelerar el proceso de venta de activos, MonteBalito decidió, en el último trimestre del ejercicio 2019, reducir los precios de venta de los activos inmobiliarios, en su mayoría libres de cargas, ubicados en Chile, Brasil, República Dominicana, Francia, Alemania, Marruecos y Rumania.

Como consecuencia de todo ello, se han generado unas pérdidas por deterioro de los activos superior a los 14,4 millones de euros.

6.- Ingresos y Gastos financieros

Por lo que respecta a los gastos financieros hay que destacar que los mismos se han reducido un 17% motivado por una reducción de la deuda desde finales de 2018. Los ingresos financieros, principalmente provenientes de rendimientos de cuentas de tesorería, ascienden a 94 miles de euros.

7.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas durante en el año 2019 han sido de 349 miles de euros, este dato contrasta con las diferencias positivas obtenidas en el año 2018 por importe de 1.155 miles de euros. Dichas pérdidas se han producido por una depreciación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar y del euro frente al real brasileño.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	2019	2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.154	36.074
I. Inmovilizado intangible.	65	4
II. Inmovilizado material.	3.916	2.964
III. Inversiones inmobiliarias.	25.706	29.537
V. Inversiones financieras a largo plazo.	220	285
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.247	3.283
B) ACTIVO CORRIENTE	64.733	82.720
II. Existencias.	58.575	71.775
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.194	3.479
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	155	274
V. Inversiones financieras a corto plazo.	471	463
VI. Periodificaciones a corto plazo.	257	258
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	3.080	6.471
TOTAL ACTIVO	98.887	118.794
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2019	2018
A) PATRIMONIO NETO	76.378	93.571
A-1) Fondos propios.	76.154	92.467
I. Capital.	32.000	31.920
II. Prima de emisión.	84.025	83.945
III. Reservas.	8.958	7.787
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.548)	(790)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(31.606)	(28.382)
VII. Resultado del ejercicio.	(15.675)	(2.013)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	224	1.104
III. Otros.	224	1.104
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.056	12.852
I. Provisiones a largo plazo.	0	1
II. Deudas a largo plazo.	11.678	10.019
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.171	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.208	2.833
C) PASIVO CORRIENTE	7.452	12.371
II. Provisiones a corto plazo.	539	278
III. Deudas a corto plazo.	4.008	8.799
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	19	(9)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.885	3.300
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	2
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	98.887	118.794

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material, a 31 de diciembre 2019, se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración 2019	Plusvalía/Minusvalía
	2019	2018		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Concesiones	61		61	0
Aplicaciones Informáticas	3	3	3	0
Total	65	4	65	0

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración 2019	Plusvalía/Minusvalía
	2019	2018		
Antiguo Hotel Europa	3.399	2.461	4.832	1.433
Oficinas General Vives	329	359	344	15
Otro inmovilizado material	187	144	187	0
Total	3.916	2.964	5.363	1.447

Las valoraciones han sido actualizadas a 31 de diciembre de 2019 y han sido realizadas por el experto independiente VALTECSA.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 31 de diciembre 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)
			2019	2018		
Edificio Iberia	España	3.932	14.500	14.745	5.396	971
Villas de Tauro	España	671	2.850	3.084		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.200	1.402	519	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	5.068	7.829	445	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.678	2.477		200
TOTAL		13.494	25.297	29.537	6.361	1.621

Las valoraciones han sido actualizadas a 31 de diciembre de 2019 y han sido realizadas por el experto independiente VALTECSA.

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	2019	2018
Fianzas y depósitos dados	220	285
Total inversiones a l/p	220	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 1.742 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					
	2018	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Incorporaciones y traspasos	2019
Construcción	78	2.933	(2.763)	0	43	291
Proyectos	78	2.933	(2.763)		43	291
Area Promoción	77.190	4.163	(6.348)	(499)	0	74.506
María Lombillo	943	787				1.730
Cardenal Herrera Oria	2.617	512				3.129
Residencial Pintor Sorolla	998	10				1.008
Residencial Quintana	2.226	39				2.265
Residencial Hontanares	1.108	606				1.714
Terreno Cartuja	1.300	189				1.489
Residencial Elite	1.964		(1.957)			7
Siete Palmas	190		(19)			171
Secretario Artilles	311					311
Vivienda Caideros	165		(165)			0
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.171				(5)	1.166
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.063	131			12	4.206
Parcelas hoteleras MTB	3.542				(7)	3.535
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.606	50				4.656
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Serban Voda	5.349	34		(206)		5.177

Chiberta 1 y 2	2.149		(2.149)			0
Chiberta 3	2.261					2.261
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	705		(423)			282
Terreno Tanger	4.242			221		4.463
Veiramar I	1.010			(28)		982
Veiramar II	1.147			(32)		1.115
Veiramar III	12.650			(364)		12.286
Terreno Porchella	2.020			(58)		1.962
Club Meridional	5.359	1.540	(615)	(34)		6.250
Edificio España	167		(169)	2		0
Edificio Ares	412	88		(15)		485
Terreno Bitácora		177		(1)		176
Terreno Tamandaré	158			1		159
Astra	1.529		(851)	17		695
Total Coste	77.268	7.096	(9.111)	(499)	43	74.797
Parcelas Balito residenciales MC	(362)	(368)				(730)
Parcelas Residenciales MTB	(277)	(473)				(750)
Parcelas Hoteleras MTB	(944)	(981)				(1.925)
Parcelas Hoteleras MC		(54)				(54)
Secretario Artilles	(12)		1			(11)
Suerte de la Cruz	(1)	(107)				(108)
El Molar	(2.590)	(1.054)				(3.644)
Siete Palmas	(21)		5			(16)
Residencial Elite	(363)		363			0
Locales Caideros	(28)		1			(27)
San Agustin		(672)				(672)
Eurocan		(175)				(175)
Finca Agricola		(74)				(74)
Serban Voda	(478)	(1.771)		86		(2.163)
Hendaya	(82)	(26)	82			(26)
Port Vieux	(18)	(734)			97	(655)
Chiberta 3	(46)	(662)				(708)
Terreno Tanger	(271)	(2.490)		(144)		(2.905)
Club Meridional		(1.313)		7		(1.305)
Veiramar		(188)		5		(183)
Terreno Porchella		(94)		3		(91)
Total Deterioros	(5.493)	(11.236)	452	(42)	97	(16.222)
Neto	71.775	(4.140)	(8.659)	(541)	140	58.576

En el año 2019 se han invertido 4,2 millones de euros en diferentes promociones, principalmente en España y Brasil.

Las valoraciones han sido realizadas por el experto independiente VALTECSA a 31 de diciembre de 2019. En el año 2019 se han dotado deterioros, por suelos y unidades terminadas, por valor de 11,2 millones de euros (ver nota explicativa 5 de la Cuenta de Resultados).

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 €)	
	2019	2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.204	1.507
Deudores varios	130	649
Anticipos al personal	11	10
Activos por impuesto corriente	0	94
Otros créditos con Administraciones Públicas	848	1.220
Total	2.194	3.479

6.1. Clientes por ventas y prestación de servicios

(miles de euros)	2019	2018
Por ventas de activos	886	932
Por alquileres	119	550
Por servicios hoteleros	14	13
Por servicios de construcción	185	12
Total	1.204	1.507

6.2. Deudores varios

(miles de euros)	2019	2018
Anticipos proveedores	130	39
Garantías recuperadas	0	610
Total	130	649

6.3. Otros créditos con Administraciones Públicas

(miles de euros)	2019				2018			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	Diferido	Corriente	Diferido	Corriente	Diferido	Corriente	Diferido
Otros crédito y deudas con AAPP	849	0	349	0	1.219	0	970	0
Retenciones y pagos a cuenta	306							
IVA/IGIC	525		51		937		28	
IRPF			165		279		173	
Seguridad Social			118				93	
IS	15		14				674	
Otros	3		1		3		2	
Saldos por impuesto corrientes	0	0	199	0	95	0	150	0
IS			199		95		150	
Impuesto sobre Beneficios diferido		4.247		2.208		3.283		2.833
Total	849	4.247	548	2.208	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, son los siguientes:

(miles de euros)	2019	2018
Saldos deudores	155	283
Saldos acreedores	1.190	

En el año 2019 se ha formalizado un contrato de línea de crédito, con un límite de 3 millones de euros, vencimiento el 5 de julio de 2022 y un tipo de interés del 4%, con la sociedad Metambiente, S.A. A 31 de diciembre de 2019, la cantidad dispuesta ha era de 1,18 millones 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)	2019	2018
Renta Variable	58	3
Créditos a empresas	400	450
Fianzas y otros	13	10
TOTAL	471	463

9. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	2019	2018
Derivaciones responsabilidad en promociones	101	278
Provisión para indemnizaciones	55	
Provisión por impuestos	382	
TOTAL	538	278

10. 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)					
				2019			2018		
				Total	Corto plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				7.840	2.287	5.552	8.034	2.123	5.911
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.396	335	5.062	5.715	324	5.391
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	519	29	491	549	29	520
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	445	445		1.018	1.018	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.478	1.478		752	752	
Financiación promoción				2.022	4	2.018	0	0	0
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	511		511			
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	801	4	797			
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	710		710			
Financiación construcción				92	92	0	0	0	0
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	14	14	0			
SABADELL	Línea de crédito	2,20%	02/08/2020 (anual prorrogable)	78	78	0			
Total				9.953	2.383	7.570	8.034	2.123	5.911

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	519	Edificio Brüderstrasse (Berlín)
LIBERBANK	Hipotecario	5.396	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	445	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.478	Hotel Antiguo Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	511	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	801	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
TARGO BANK	Hipotecario	710	Promoción María Lombillo (Madrid)
TOTAL		9.861	

A 31 de diciembre 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)	2019	2018
Préstamos empresas no financieras	4.000	4.000
Fianzas recibidas	107	108
Otros pasivos financieros a l/p	4.107	4.108
Préstamos empresas no financieras	1.500	6.644
Fianzas recibidas	125	32
Subtotal	1.625	6.676
Total	5.732	10.784

En el año 2019 se ha amortizado deuda por un importe aproximado de 5,1 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.

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2019	2018
Proveedores	397	89
Proveedores emp grupo	69	19
Acreedores varios	739	1.631
Remuneraciones pendientes de pago	6	4
Pasivos por impuesto corriente	199	151
Otras deudas con las Administraciones Públicas	348	969
Anticipos de clientes	1.127	437
Total	2.885	3.300

12. Avaluos y garantías comprometidos con terceros

El Grupo no tiene avaluos significativos prestados frente a terceros.

13. 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.

14. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

2018		Compras		Ventas		2019	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
400.000	790	450.000	757			850.000	1.547

El valor de la autocartera a 31 de diciembre de 2019 era de 1.317 miles de euros.

15. Información bursátil

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

Cotización a cierre del ejercicio 2018	1,31
Cotización a 31 de diciembre de 2019	1,55
Variación Cotización	18,32%
Capitalización Bursátil 31 de diciembre 2019 (miles de euros)	49.600
Cotización máxima del periodo 2019	1,875
Cotización mínima del periodo 2019	1,31
Efectivo medio diario en 2019 (euros)	18.952
Volumen medio diario negociado en 2019 (euros)	11.665

16. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.