



Grupo Monteбалито
PRIMER SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

Hasta el primer semestre del año 2023 la inmobiliaria MonteBAlito ha conseguido unos ingresos brutos de 5,8 millones de euros lo que supone un descenso de un 49% con respecto al mismo periodo del año 2022. Estos ingresos se han conseguido con ventas de promociones que ya habían sido finalizadas en periodos anteriores. En este sentido, en los próximos semestres se irán incorporado los ingresos por ventas de viviendas de las promociones pendientes de entrega en el año 2023 tanto en España como en el extranjero.

En España, se espera que entre el tercer semestre y final del año 2023 se empiece a producir la entrega de dos promociones en Madrid, Residencial Quintana y Rafael de la Hoz, y una en Vigo, Canido Cíes cuyas preventas se encuentran, actualmente, en el 60% del total de unidades de dichas promociones. El valor de venta total de dichas promociones asciende a 23 millones de euros.

El Grupo tiene concedido la licencia de construcción para la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid) y la construcción de un hotel de 85 habitaciones en la Cartuja de Sevilla.

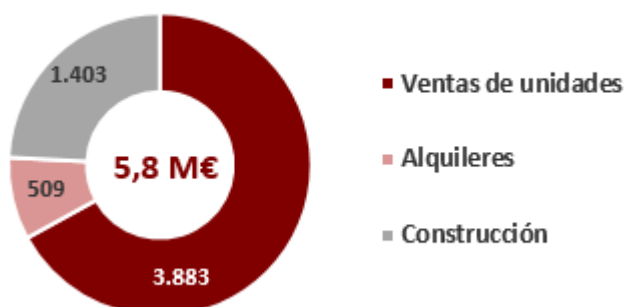
Respecto a otros desarrollos en España, En Vigo, el edificio de Plaza de Compostela 17 está en proceso de obtención de licencia para la construcción de 17 viviendas. En Las Palmas de Gran Canarias, en el terreno ubicado en San Bartolomé de Tirajana (San Agustín), se está proyectando un complejo de 55 apartamentos con equipamiento turístico con otros usos complementarios. También en las Palmas, en el municipio de Arguineguín, se ha preparado proyecto básico para solicitud de licencia para 39 viviendas.

En Brasil, para el año 2023, se espera la entrega de la totalidad de las unidades de la promoción de Bitácora y Club Meridional con una facturación total de 2,5 millones de euros. Además, se ha empezado a construir la promoción Candela de 54 viviendas en Recife con un valor de venta estimado, como edificio terminado, de 2,5 millones de euros y se ha conseguido licencia para la construcción de 230 apartamentos en la Praia Dos Carneiros (Pernambuco), cuyo valor de venta, como edificio terminado, se estima en 10 millones de euros.

En República Dominicana, a partir del primer semestre del año 2023, se han relanzado las ventas de unidades de las promociones de Veiramar I y II y se espera que, hasta final de año, se puedan conseguir ventas por valor de 1,5 millones de euros. Respecto a la torre Veiramar III, se ha concluido la estructura de la torre principal, que consta de 23 plantas equivalentes a 23.000 metros cuadrados, y se está ejecutando el edificio de parking que consta de 703 plazas de garaje.

2. Cifra de Negocios

Cifra de Negocios (miles de euros)



Hasta el primer semestre del año 2023, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 5,8 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 3,8 millones de euros en volumen de ventas lo que supone un 67% del total de ingresos.

a.- Actividad de Promoción

Hasta el primer semestre del año de 2023, se han vendido 33 unidades con un volumen de ingresos de 3,8 millones de euros frente a las 12 unidades vendidas y 10 millones de ingresos en el mismo periodo del año anterior. El detalle de ventas es el siguiente:

| País | 30 junio 2023 | | 30 junio 2022 | |
|-----------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| | (unidades) | Importe (miles de euros) | (unidades) | Importe (miles de euros) |
| Cardenal Herrera Oria | | | 8 | 9.383 |
| General Vives 306 | 1 | 160 | | |
| Ronda San Pedro | 1 | 425 | | |
| Terreno Canido Playa | 1 | 850 | | |
| Terreno cab Estay | 1 | 160 | | |
| España | 4 | 1.595 | 8 | 9.383 |
| Edificio Bitácora | 21 | 789 | | |
| Club Meridional | 5 | 684 | 4 | 602 |
| Brasil | 26 | 1.473 | 4 | 602 |
| Veiramar I y II | 3 | 815 | | |
| República Dominicana | 3 | 815 | | |
| TOTAL | 33 | 3.883 | 12 | 9.985 |

b.- Negocio Patrimonial

Hasta el primer semestre del año 2023 se han obtenido rentas por valor de 509 miles de euros lo que supone una reducción de un 16% respecto del mismo periodo del año anterior. Esto es como consecuencia de una reducción de rentas por las ventas de inmuebles y, en el caso del Edificio Iberia, por baja de inquilinos. A partir del tercer trimestre, está cifra tiene a aumentar por nuevas altas de inquilinos que se han producido en el Edificio Iberia.

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.

| País | 30 junio 2023 | 30 junio 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| España | 365 | 397 |
| Edificio Iberia | 306 | 369 |
| Tamberlick | 32 | |
| Otros | 27 | 28 |
| Brasil | 11 | 39 |
| Club Meridional | 11 | 39 |
| República Dominicana | 132 | 170 |
| Veiramar | 132 | 99 |
| Gran Hotel Europa | | 71 |
| TOTAL | 508 | 606 |

c.- Construcción

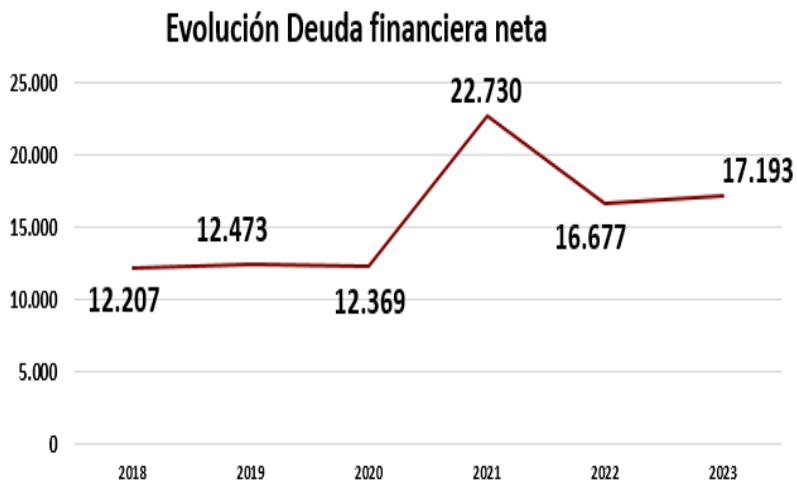
El área de construcción ha obtenido unos ingresos brutos de 2 millones de euros. Esto supone un incremento de la facturación de un 92% superior al mismo periodo del ejercicio anterior.

| País | 31 junio 2023 | 31 junio 2022 |
|---------------|---------------|---------------|
| España | 2.049 | 1.190 |
| Valdivia | 1.403 | 727 |
| TOTAL | 1.403 | 727 |

3. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, hasta el primer semestre del año 2023, el EBITDA ha sido negativo en 170 miles de euros frente a los 149 del año anterior. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 261 miles de euros inferiores a los del mismo periodo del año anterior pero que, descontando el impacto de las diferencias de cambio, las pérdidas han sido inferiores a las del mismo periodo del año anterior.

4. Financiación



Hasta el primer semestre del año 2023, la deuda financiera neta alcanza los 17,1 millones de euros, lo que supone un incremento respecto a la del final del año 2022. La ratio de deuda financiera respecto al GAV (loan to value) es de un 19,67%, una de las más bajas del sector.

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. 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 hasta el 30 de junio del año 2023 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior o con el cierre del año 2022. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

| ACTIVO (miles de euros) | GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2023 | GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022 |
|--|------------------------------------|--|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 28.205 | 29.980 |
| I. Inmovilizado intangible. | 67 | 68 |
| II. Inmovilizado material. | 282 | 429 |
| III. Inversiones inmobiliarias. | 23.205 | 24.834 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo. | 218 | 217 |
| VI. Activos por impuestos diferidos. | 4.433 | 4.432 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 78.136 | 72.335 |
| II. Existencias. | 67.429 | 65.612 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. | 2.375 | 2.993 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 1.025 | 414 |
| V. Inversiones financieras a corto plazo. | 1.546 | 1.772 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo. | 103 | 134 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 5.658 | 1.410 |
| TOTAL ACTIVO | 106.341 | 102.315 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros) | GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2023 | GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022 |
| A) PATRIMONIO NETO | 75.532 | 75.848 |
| A-1) Fondos propios. | 75.278 | 75.740 |
| I. Capital. | 32.000 | 32.000 |
| II. Prima de emisión. | 77.857 | 77.857 |
| III. Reservas. | 10.243 | 10.008 |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias). | (41) | - |
| V. Resultados de ejercicios anteriores. | (44.520) | (48.245) |
| VII. Resultado del ejercicio. | (261) | 4.119 |
| A-2) Ajustes por cambios de valor. | 254 | 108 |
| III. Otros. | 254 | 108 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 23.198 | 18.875 |
| I. Provisiones a largo plazo. | 0 | 0 |
| II. Deudas a largo plazo. | 16.467 | 14.942 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | 4.832 | 1.926 |
| IV. Pasivos por impuesto diferido. | 1.899 | 2.007 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 7.611 | 7.592 |
| II. Provisiones a corto plazo. | 258 | 260 |
| III. Deudas a corto plazo. | 1.831 | 1.816 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 279 | 0 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | 5.243 | 5.516 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 106.341 | 102.315 |

2. CUENTA DE RESULTADOS

| | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 | Var. (%) |
|--|---------------|---------------|------------------|
| Cifra de negocios | 5.794 | 11.318 | (48,80%) |
| Coste de ventas | (4.136) | (9.386) | (55,93%) |
| MARGEN BRUTO | 1.658 | 1.932 | (14,18%) |
| Otros ingresos | 2 | 21 | (88,43%) |
| Gastos de personal | (846) | (776) | 9,12% |
| Resto de gastos de explotación | (1.004) | (949) | 5,75% |
| Valoración Inmuebles de inversión | - | - | |
| Otros resultados | 20 | (79) | (124,98%) |
| EBITDA | (170) | 149 | (214,20%) |
| Deterioros, amortización y provisiones | 85 | (23) | (465,83%) |
| EBIT | (85) | 126 | (167,85%) |
| Ingresos financieros | 40 | 134 | (70,12%) |
| Gastos financieros | (315) | (597) | (47,30%) |
| Diferencias de cambio | 80 | 3.614 | (97,78%) |
| Deterioro y resultados de instrumentos financieros | (33) | (21) | 56,82% |
| RESULTADO FINANCIERO | (228) | 3.129 | (107,28%) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (313) | 3.255 | (109,62%) |
| Impuesto sobre Beneficios | 52 | (49) | (205,22%) |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | (261) | 3.206 | (108,15%) |
| SOCIOS EXTERNOS | | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (261) | 3.206 | (108,15%) |

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

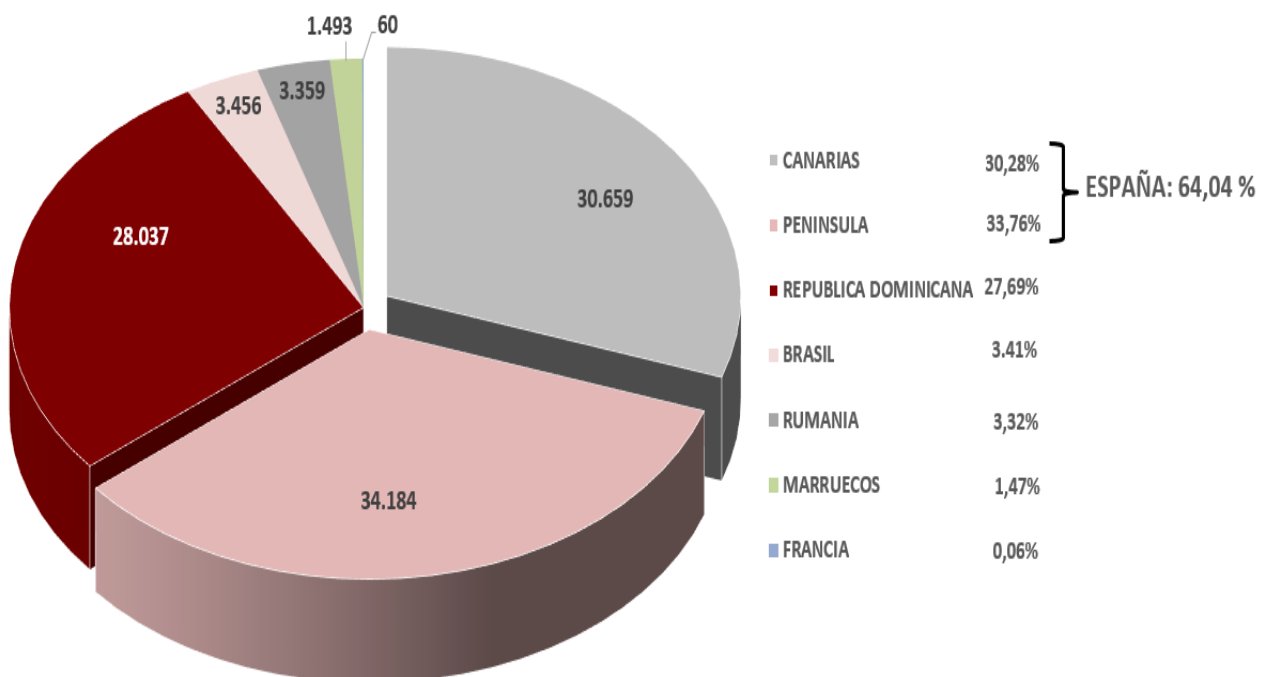
| CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: PRIMER SEMESTRE (miles de euros) | PROMOCION | | PATRIMONIO EN RENTA | | CONSTRUCCION | | RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS | | TOTAL | |
|--|--------------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | Cifra de negocios | 2.267 | 9.985 | 2.124 | 606 | 1.403 | 727 | - | (0) | 5.794 |
| Coste de ventas | (1.724) | (8.813) | (1.789) | - | (624) | (573) | (0) | - | (4.136) | (9.386) |
| MARGEN BRUTO | 543 | 1.172 | 336 | 606 | 779 | 154 | (0) | (0) | 1.658 | 1.932 |
| Otros ingresos | - | 21 | - | - | 2 | - | - | - | 2 | 21 |
| Gastos de personal | (29) | (31) | (37) | (27) | (505) | (437) | (275) | (281) | (846) | (776) |
| Resto de gastos de explotación | (157) | (36) | (277) | (229) | - | 0 | (569) | (684) | (1.004) | (949) |
| Valoración Inmuebles de inversión | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros resultados | 13 | 7 | 8 | 7 | 27 | 38 | (28) | (131) | 20 | (79) |
| EBITDA | 370 | 1.133 | 29 | 357 | 304 | (245) | (872) | (1.096) | (170) | 149 |
| Amortizaciones, provisiones y otros deterioros | 95 | (13) | (3) | (4) | (5) | (4) | (2) | (2) | 85 | (23) |
| EBIT | 465 | 1.120 | 25 | 353 | 299 | (249) | (874) | (1.098) | (85) | 126 |
| Ingresos financieros | 2 | 11 | 0 | 5 | - | - | 38 | 119 | 40 | 134 |
| Gastos financieros | (130) | (259) | (67) | (184) | (4) | (2) | (113) | (152) | (315) | (597) |
| Diferencias de cambio | 145 | 1.155 | 179 | 1.987 | - | - | (244) | 472 | 80 | 3.614 |
| Deterioro y resultados de instrumentos financieros | - | 2 | - | 0 | 0 | 0 | (34) | (24) | (33) | (21) |
| RESULTADO FINANCIERO | 17 | 909 | 112 | 1.808 | (4) | (2) | (352) | 415 | (228) | 3.129 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 482 | 2.029 | 137 | 2.161 | 295 | (251) | (1.227) | (684) | (313) | 3.255 |
| Impuesto sobre Beneficios | (33) | (30) | 113 | - | - | - | (28) | (20) | 52 | (49) |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | 448 | 1.999 | 250 | 2.161 | 295 | (251) | (1.255) | (703) | (261) | 3.206 |

4. RATIOS VALORACION EMPRESA

| RATIOS VALORACION EMPRESA | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------|---------------------|---------|------------------------|---------|---------------|---------|---------------|
| RATIOS | Actividad Patrimonial | | Actividad Promoción | | Actividad Construcción | | Resto | | TOTAL |
| | 30 JUNIO 2023 | % TOTAL | 30 JUNIO 2023 | % TOTAL | 30 JUNIO 2023 | % TOTAL | 30 JUNIO 2023 | % TOTAL | 30 JUNIO 2023 |
| Deuda Finan. / GAV | | 19,41% | | 9,61% | | 30,66% | | 66,57% | 19,67% |
| GAV | 23.794 | 20,37% | 84.261 | 72,15% | 1.083 | 0,93% | 7.649 | 6,55% | 116.787 |
| NAV | 17.514 | 20,37% | 67.423 | 78,42% | (465) | (0,54%) | 1.506 | 1,75% | 85.978 |
| NNAV | 17.510 | 20,80% | 65.616 | 77,96% | (465) | (0,55%) | 1.506 | 1,79% | 84.166 |
| NAV/acción | 0,55 | 20,37% | 2,11 | 78,42% | (0,01) | (0,54%) | 0,05 | 1,75% | 2,69 |
| NNAV/acción | 0,55 | 20,80% | 2,05 | 77,96% | (0,01) | (0,55%) | 0,05 | 1,79% | 2,63 |

5. DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL GAV DEL GRUPO

DISTRIBUCION GEOGRAFICA GAV INMOBILIARIO GRUPO JUNIO 2023
(miles de euros)



6. ESTRUCTURA FINANCIERA

| Resultados | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 | Variación |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| INGRESOS BRUTOS | 5.794 | 11.318 | (48,80%) |
| Ventas Promoción | 2.267 | 9.985 | (77,29%) |
| Rentas Patrimonio | 509 | 606 | (16,07%) |
| Ventas Patrimonio | 1.616 | - | |
| Ventas Construcción | 1.403 | 727 | 92,84% |
| EBITDA | (170) | 149 | (214,20%) |
| EBIT | (85) | 126 | (167,85%) |
| BAI | (313) | 3.255 | (109,62%) |
| BDI | (261) | 3.206 | (108,15%) |
| Estructura Financiera | 30 JUNIO 2023 | 31 DICIEMBRE 2022 | Variación |
| FONDOS PROPIOS | 75.532 | 75.848 | (0,42%) |
| NAV | 85.978 | 84.509 | 1,74% |
| GAV | 116.787 | 122.897 | (4,97%) |
| DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5) | 22.970 | 18.684 | 22,94% |
| A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio | 4.618 | 4.838 | (4,55%) |
| A.2 Préstamos promotor | 8.096 | 6.377 | 26,96% |
| A.4 Otras deudas bancarias | 332 | 388 | (14,43%) |
| A.5 Otras deudas no bancarias (inc. Empresas del Grupo) | 9.924 | 7.081 | 40,15% |
| ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2) | (5.778) | (2.007) | 187,91% |
| B.1 Tesorería | (5.658) | (1.410) | 301,28% |
| B.2 Instrumentos de renta variable | (120) | (597) | (79,91%) |
| DEUDA FINANCIERA NETA (A + B) | 17.193 | 16.677 | 3,09% |
| Loan to value (Deuda Financiera/ GAV) | 19,67% | 15,20% | 29,37% |

7. 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 31/12/2022 | 32.000 | 39.621 | - | 4.119 | 108 | 75.848 |
| Ajuste por cambios de criterio contable | | | | | | - |
| Ajuste por errores | | | | | | - |
| Saldo inicial ajustado 01/01/2023 | 32.000 | 39.621 | - | 4.119 | 108 | 75.848 |
| I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos | | | | (261) | - | (261) |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | - | (41) | - | - | (41) |
| 1. Aumentos/ (Reducciones) de capital | | | | | | - |
| 2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto | | | | | | - |
| 3. Distribución de dividendos/prima de emisión | | | | | | - |
| 4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) | | | (41) | | | (41) |
| 5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios | | | | | | - |
| 6. Otras operaciones con socios o propietarios | | | | | | - |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto | - | 3.959 | - | (4.119) | 146 | (14) |
| 1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio | | | | | | - |
| 2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto | | 4.119 | | (4.119) | | - |
| 3. Otras variaciones | | (160) | | | 146 | (14) |
| Saldo final al 30/06/2023 | 32.000 | 43.580 | (41) | (261) | 254 | 75.531 |



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 2022.

3. 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 2023 | 30 JUNIO 2022 | Var. (%) |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Cifra de negocios | 5.794 | 11.318 | (48,80%) |
| Coste de ventas | (4.136) | (9.386) | (55,93%) |
| MARGEN BRUTO | 1.658 | 1.932 | (14,18%) |
| Otros ingresos | 2 | 21 | (88,43%) |
| Gastos de personal | (846) | (776) | 9,12% |
| Resto de gastos de explotación | (1.004) | (949) | 5,75% |
| Valoración Inmuebles de inversión | - | - | |
| Otros resultados | 20 | (79) | (124,98%) |
| EBITDA | (170) | 149 | (214,20%) |
| Deterioros, amortización y provisiones | 85 | (23) | (465,83%) |
| EBIT | (85) | 126 | (167,85%) |
| Ingresos financieros | 40 | 134 | (70,12%) |
| Gastos financieros | (315) | (597) | (47,30%) |
| Diferencias de cambio | 80 | 3.614 | (97,78%) |
| Deterioro y resultados de instrumentos financieros | (33) | (21) | 56,82% |
| RESULTADO FINANCIERO | (228) | 3.129 | (107,28%) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (313) | 3.255 | (109,62%) |
| Impuesto sobre Beneficios | 52 | (49) | (205,22%) |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | (261) | 3.206 | (108,15%) |
| SOCIOS EXTERNOS | | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (261) | 3.206 | (108,15%) |

a.- Importe de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios, hasta el primer semestre del año 2023, ha alcanzado la cifra de 5,8 millones de euros lo que supone una disminución de un 53% sobre los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 2 millones de euros en volumen de ventas lo que supone un 67% del total de ventas.

| Cifra de Negocios | (miles de euros) | | % variación | % sobre total ingresos | |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 | | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 |
| Ventas | 3.883 | 9.985 | (61,11%) | 67,01% | 88,22% |
| Viviendas terminadas | 1.213 | 9.635 | (87,41%) | 20,93% | 85,13% |
| Inmuebles de inversión | 1.660 | 350 | 374,29% | 28,65% | 3,09% |
| Venta terrenos | 1.010 | | | 17,43% | 0,00% |
| Alquileres | 509 | 606 | (16,07%) | 8,78% | 5,35% |
| Construcción | 1.403 | 727 | 92,95% | 24,21% | 6,42% |
| TOTAL | 5.794 | 11.318 | (48,80%) | 100,00% | 100,00% |

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

| Cifra de negocios | (miles de euros) | | % variación | % sobre total ingresos | |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------------|----------------|
| | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 | | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 |
| PAISES | | | | | |
| España | 3.363 | 10.507 | (67,99%) | 58,04% | 92,83% |
| Brasil | 1.484 | 641 | 131,59% | 25,62% | 5,66% |
| República Dominicana | 947 | 170 | 456,84% | 16,34% | 1,50% |
| TOTAL | 5.794 | 11.318 | (48,81%) | 100,00% | 100,00% |

b.- Gastos de Personal

Hasta el primer semestre del año 2023, los costes de personal han aumentado como consecuencia del incremento de los gastos del área de construcción.

c- 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) | 30 JUNIO 2023 | 30 JUNIO 2022 | % |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| Actividad Inmobiliaria | 278 | 229 | 21,31% |
| España | 149 | 119 | 25,34% |
| Alemania | 2 | 6 | (69,88%) |
| República Dominicana | 44 | 104 | (57,45%) |
| Brasil | 83 | | #iDIV/0! |
| Actividad Promoción | 157 | 36 | 335,62% |
| España | (80) | (167) | (51,85%) |
| Francia | 13 | 44 | (70,42%) |
| Chile | 31 | 27 | 15,17% |
| Brasil | 38 | 124 | (69,25%) |
| República Dominicana | 143 | | #iDIV/0! |
| Rumania | 10 | 8 | 25,00% |
| Marruecos | 2 | | |
| Otras Actividades | 569 | 684 | (16,81%) |
| España | 556 | 677 | (17,87%) |
| Panamá | 13 | 7 | 85,71% |
| TOTAL | 1.004 | 949 | 5,76% |

d.- Gastos financieros

Los gastos financieros se han reducido con respecto al año anterior con respecto al año anterior por una disminución de la disposición media de los préstamos.

e.- Diferencias de cambio

En el primer semestre de 2023 el impacto de las diferencias de cambio ha sido poco significado frente a los 3,6 millones de euros del año anterior.

f.- EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, hasta el primer semestre del año 2023, el EBITDA ha sido negativo en 170 miles de euros frente a los 149 del año anterior. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 261 miles de euros inferiores a los del mismo periodo del año anterior pero que, descontando el impacto de las diferencias de cambio, las pérdidas han sido inferiores a las del mismo periodo del año anterior.

4. BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

| ACTIVO (miles de euros) | GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2023 | GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022 |
|--|-------------------------------------|---|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 28.205 | 29.980 |
| I. Inmovilizado intangible. | 67 | 68 |
| II. Inmovilizado material. | 282 | 429 |
| III. Inversiones inmobiliarias. | 23.205 | 24.834 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo. | 218 | 217 |
| VI. Activos por impuestos diferidos. | 4.433 | 4.432 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 78.136 | 72.335 |
| II. Existencias. | 67.429 | 65.612 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. | 2.375 | 2.993 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 1.025 | 414 |
| V. Inversiones financieras a corto plazo. | 1.546 | 1.772 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo. | 103 | 134 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 5.658 | 1.410 |
| TOTAL ACTIVO | 106.341 | 102.315 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros) | GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2023 | GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022 |
| A) PATRIMONIO NETO | 75.532 | 75.848 |
| A-1) Fondos propios. | 75.278 | 75.740 |
| I. Capital. | 32.000 | 32.000 |
| II. Prima de emisión. | 77.857 | 77.857 |
| III. Reservas. | 10.243 | 10.008 |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias). | (41) | - |
| V. Resultados de ejercicios anteriores. | (44.520) | (48.245) |
| VII. Resultado del ejercicio. | (261) | 4.119 |
| A-2) Ajustes por cambios de valor. | 254 | 108 |
| III. Otros. | 254 | 108 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 23.198 | 18.875 |
| I. Provisiones a largo plazo. | 0 | 0 |
| II. Deudas a largo plazo. | 16.467 | 14.942 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | 4.832 | 1.926 |
| IV. Pasivos por impuesto diferido. | 1.899 | 2.007 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 7.611 | 7.592 |
| II. Provisiones a corto plazo. | 258 | 260 |
| III. Deudas a corto plazo. | 1.831 | 1.816 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 279 | 0 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | 5.243 | 5.516 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 106.341 | 102.315 |

a. Inmovilizado material e inmaterial

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

| Inmovilizado Inmaterial (miles euros) | Coste | | Valoración | Plusvalía/Minusvalía |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|------------|----------------------|
| | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 | | |
| Concesiones | 64 | 65 | 64 | - |
| Aplicaciones Informáticas | 3 | 3 | 3 | - |
| Total | 67 | 68 | 67 | - |

| Inmov. Material (miles de euros) | Coste | | Valoración | Plusvalía/Minusvalía |
|----------------------------------|---------------|-------------------|------------|----------------------|
| | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 | | |
| Oficinas General Vives | 168 | 312 | 187 | 19 |
| Otro inmovilizado material | 114 | 117 | 114 | - |
| Derechos de traspaso | - | - | - | - |
| Total | 282 | 429 | 301 | 19 |

En el caso de inmuebles, las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2022. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

b. 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) |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|-------------------|--|---|
| | | | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 | | |
| Edificio Iberia | España | 3.932 | 15.073 | 15.073 | 4.194 | 971 |
| Apartamentos Veiramar | R. Dominicana | 6.750 | 6.115 | 7.172 | | 263 |
| Apartamentos Club Meridional | Brasil | 1.523 | 854 | 1.426 | | 23 |
| Tamberlick | España | 782 | 1.163 | 1.163 | | 42 |
| TOTAL | | 12.987 | 23.205 | 24.834 | 4.194 | 1.299 |

Las valoraciones de los inmuebles de inversión han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2022. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

c. Inversiones financieras a largo plazo

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

| Inversiones a l/p (miles de €) | | |
|----------------------------------|---------------|-------------------|
| Tipo | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
| Fianzas y depósitos constituidos | 218 | 217 |
| Total inversiones a l/p | 218 | 217 |

d. 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 1.415 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.

e. 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:

| (miles de euros) | 30 junio 2023 | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|------------------------|
| | Elemento | Coste neto | Tasación o estimaciones de valor | Plusvalía / Minusvalía |
| 1.- TERRENOS | | 27.311 | 33.998 | 6.687 |
| RUMANIA | | 3.359 | 3.359 | - |
| Servan Boda (Bucarest) | | 3.359 | 3.359 | - |
| ESPAÑA | | 20.327 | 25.176 | 4.849 |
| Parcelas Balito residenciales MC | | 519 | 594 | 75 |
| Parcelas Balito comerciales MC | | 418 | 421 | 3 |
| Parcelas Balito Residenciales DTM | | 3.317 | 3.838 | 521 |
| Parcelas Balito Hoteleras DTM | | 1.656 | 1.656 | - |
| Suerte de la cruz (Mogán) | | 93 | 93 | - |
| San Agustin (Maspalomas) | | 6.232 | 6.232 | - |
| Suelo Arguineguin | | 806 | 1.755 | 949 |
| El Molar (Madrid) | | 1.106 | 1.106 | - |
| Villalba | | 1.267 | 1.821 | 554 |
| Cartuja | | 1.725 | 4.321 | 2.596 |
| Las Rozas | | 31 | 59 | 28 |
| Canido 2 | | - | - | - |
| Esperanto | | 337 | 337 | - |
| La Pastora | | 1.187 | 1.270 | 83 |
| Pobra Caramiñal | | 370 | 410 | 40 |
| Cabo Estay | | - | - | - |
| Comesaña | | 744 | 744 | - |
| Poio | | 98 | 98 | - |
| Tamberlick semisótano | | 421 | 421 | - |
| BRASIL | | 267 | 1.700 | 1.433 |
| Terreno Club Meridional 2 | | 173 | 1.160 | 987 |
| Candela | | 94 | 540 | 446 |
| REPUBLICA DOMINICANA | | 1.865 | 2.270 | 405 |
| Porchella | | 1.865 | 2.270 | 405 |
| MARRUECOS | | 1.493 | 1.493 | - |
| Terreno Tánger | | 1.493 | 1.493 | - |

| | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 2.- INMUEBLES TERMINADOS | 3.402 | 4.794 | 1.392 |
| ESPAÑA | 707 | 810 | 103 |
| Siete Palmas (Las Palmas) | 151 | 151 | - |
| Locales Caideros (Mogán) | 14 | 14 | - |
| Secretario Artiles (Las Palmas) | 304 | 407 | 103 |
| Eurocan | 231 | 231 | - |
| Elite | 7 | 7 | - |
| Oficina Sant Peré | - | - | - |
| FRANCIA | 43 | 60 | 17 |
| Port Vieux | 43 | 60 | 17 |
| BRASIL | 558 | 902 | 344 |
| Bitácora | 558 | 902 | 344 |
| REPUBLICA DOMINICANA | 2.094 | 3.022 | 928 |
| Veiramar I y II | 2.094 | 3.022 | 928 |
| 3.- INMUEBLES EN CURSO | 36.717 | 39.064 | 2.347 |
| ESPAÑA | 20.988 | 22.434 | 1.446 |
| Residencial Cies | 8.970 | 9.250 | 280 |
| Plaza Compostela 17 | 4.483 | 4.980 | 497 |
| Quintana | 4.388 | 4.863 | 475 |
| Rafael de la Hoz | 3.147 | 3.341 | 194 |
| REPÚBLICA DOMINICANA | 15.729 | 16.630 | 901 |
| Veiramar III | 15.729 | 16.630 | 901 |
| 4.- ANTICIPOS | - | - | - |
| Otros | - | - | - |
| TOTAL | 67.430 | 77.856 | 10.427 |

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2022. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

f. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de esta partida se corresponde con:

| DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR | (miles de €) | |
|--|---------------|-------------------|
| | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | 1.601 | 1.826 |
| Deudores varios | 86 | 58 |
| Anticipos al personal | 4 | 5 |
| Activos por impuesto corriente | 35 | 55 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas | 648 | 1.049 |
| Total | 2.375 | 2.993 |

g. 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) | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
|--------------------------|---------------|-------------------|
| Saldos deudores | 1.025 | 414 |
| Saldos acreedores | 5.111 | 1.926 |

h. Inversiones financieras a corto plazo.

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

| Inversiones financieras c/p (miles de euros) | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
|--|---------------|-------------------|
| Renta Variable | 120 | 597 |
| Fianzas y depósitos constituidos | 1.426 | 1.175 |
| TOTAL | 1.546 | 1.772 |

La mayor parte de los depósitos se corresponden con la constitución de IPF's que sirven de garantía de los avales formalizados para garantizar las entregas a cuenta de clientes en la compra de viviendas.

i. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

| Provisiones | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
|--------------------------|---------------|-------------------|
| Indemnizaciones clientes | 172 | 172 |
| Otras responsabilidades | 86 | 88 |
| TOTAL | 258 | 260 |

j. 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 2023 | DICIEMBRE 2022 |
| | | | | Total | Total |
| Financiación Patrimonio | | | | 4.618 | 4.838 |
| UNICAJA | Hipotecario | 2,75% | 18/05/2033 | 4.194 | 4.376 |
| UNICAJA | Línea ICO Covid | 3,00% | 11/06/2028 | 424 | 462 |
| Financiación promoción | | | | 8.096 | 6.377 |
| SABADELL | Préstamo promotor | Euribor 12 meses + 2,75% | 30/09/2044 | 888 | 173 |
| KUTXABANK | Préstamo promotor | 2,50% | 29/10/2049 | 1.418 | 1.200 |
| CAIXA RURAL GALEGA | Préstamo promotor | Euribor 12 meses + 2,50% | 28/07/2054 | 3.790 | 3.004 |
| BANCO CAMINOS | Préstamo promotor | 2,95% | 03/02/2025 | 2.000 | 2.000 |
| Financiación construcción | | | | 332 | 388 |
| CAJAMAR | Línea de crédito | 3,90% | 11/05/2028 | 23 | 100 |
| SABADELL | Línea ICO Covid | 1,50% | 30/04/2026 | 69 | 88 |
| SABADELL | Línea ICO Covid | 1,75% | 23/07/2026 | 26 | 33 |
| SABADELL | Línea Confirming | | | 214 | 167 |
| Total | | | | 13.046 | 11.603 |

Las garantías prestadas por el Grupo para hacer frente a los pagos de dichos préstamos, a 30 de junio de 2023, son las siguientes:

| Entidad | Tipo de préstamo | Importe (miles de €) | Garantía |
|--------------------|------------------|----------------------|---|
| LIBERBANK | Hipotecario | 4.194 | Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias) |
| KUTXABANK | Hipotecario | 1.418 | Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid) |
| CAIXA RURAL GALEGA | Hipotecario | 3.790 | Promoción Residencial Cies |
| BANCO CAMINOS | Hipotecario | 2.000 | Promoción Plaza de Compostela 17 |
| SABADELL | Hipotecario | 888 | Promoción Rafael de la Hoz 62 |
| TOTAL | | 12.290 | |

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) | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
|--|---------------|-------------------|
| Préstamos empresas no financieras | 4.000 | 4.000 |
| Fianzas recibidas y otros | 106 | 101 |
| Otros pasivos financieros a l/p | 4.106 | 4.101 |
| Préstamos empresas no financieras | 1.000 | 1.000 |
| Fianzas recibidas y otros pasivos | 146 | 54 |
| Otros pasivos financieros a C/p | 1.146 | 1.054 |
| Total | 5.252 | 5.155 |

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

| | 30 junio 2023 | 31 diciembre 2022 |
|--|---------------|-------------------|
| Proveedores | 108 | 323 |
| Proveedores emp grupo | 4 | 1 |
| Acreeedores varios | 1.411 | 1.465 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 10 | 19 |
| Pasivos por impuesto corriente | 12 | 220 |
| Otras deudas con las administraciones públicas | 849 | 914 |
| Anticipos de clientes | 2.848 | 2.575 |
| Total | 5.243 | 5.516 |

k. Aavales y garantías comprometidos con terceros

Hasta la fecha de este informe el Grupo no tiene avales significativos prestados frente a terceros.

l. Información bursátil

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

| | |
|--|--------|
| Cotización a 31 de diciembre de 2022 (euros/acción) | 1,35 |
| Cotización a 30 de junio 2023 (euros/acción) | 1,35 |
| Variación Cotización (%) | - |
| Capitalización Bursátil a 30 de junio 2023 (miles de euros) | 43.200 |
| Cotización máxima hasta el 30 de junio de 2023 | 1,76 |
| Cotización mínima hasta el 30 de junio de 2023 | 1,20 |
| Efectivo medio diario hasta 30 de junio 2023 (euros) | 30.498 |
| Volumen medio diario negociado hasta 30 de junio 2023 (acciones) | 20.363 |

m. Variaciones en el perímetro de consolidación

Hasta el primer semestre no se ha producido variación alguna en el perímetro de consolidación.

n. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.