



Grupo Montebalito
PRIMER TRIMESTRE

Evolución de los negocios



I. INFORME DE GESTION

1. Nota de resultados

El primer trimestre de 2020 ha estado marcado por el inicio de la crisis sanitaria provocada por el virus COVID19. Este nuevo escenario tendremos que valorarlo una vez se conozcan, con más claridad, los efectos de la pandemia en la economía y, en particular, en el sector inmobiliario en cada uno de los países donde Montebalito opera.

El momento actual para el sector inmobiliario, se resume en una paralización temporal de las transacciones y al mismo tiempo en una ralentización de operaciones a la espera de la finalización del estado de alarma en España y de confinamiento en otros países.

Igualmente hay que tener en consideración que las nuevas medidas establecidas por los organismos públicos deberían ayudar a revitalizar la economía y a agilizar los trámites que facilitarán la obtención licencias para el desarrollo de nuevos negocios.

La volatilidad de los mercados financieros y los tipos de interés bajos hacen que el mercado inmobiliario se vea reforzado como valor refugio de la inversión lo que esperamos ayude a agilizar su recuperación. La crisis económica mundial provocada por la pandemia está dificultando el cumplimiento del Plan de Negocios previsto, al tiempo que ha supuesto una pérdida patrimonial por la devaluación de las monedas en el país de origen generando unas diferencias negativas de cambio importantes.

En este sentido, las ventas se han contenido, aunque el Grupo espera un aumento del volumen de negocio a final de año similar al año anterior. Uno de los sectores que se ha visto más afectados por esta crisis ha sido el hotelero que nos ha obligado a cerrar al público nuestro establecimiento en Santo Domingo y a retrasar la apertura de su ampliación.

2. Desarrollo del negocio

Los ingresos brutos han alcanzado la cifra de 2,5 millones de euros.

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.



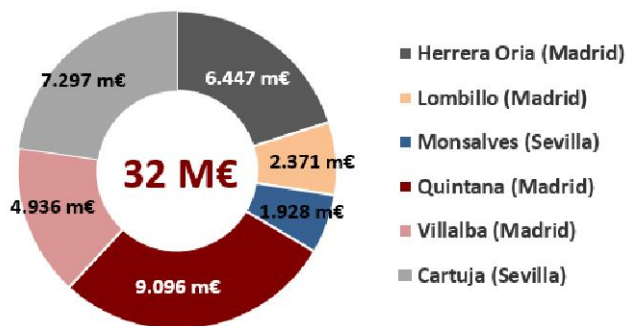
En el primer semestre del año 2020 se estima la entrega de la promoción de María Lombillo (Arturo Soria, Madrid) y la concesión de la licencia de actividad de 8 apartamentos turísticos en Sevilla. En el primer caso, la promoción consta de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m².

Grupo Montebalito: PRIMER TRIMESTRE 2020

Al tiempo, se está ejecutando la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m² y cuya entrega se estima en mayo de 2021. También, en Madrid, se prevé la obtención de licencias de obras para el primer semestre de 2020. Dichas promociones están ubicadas en la calle Quintana (Madrid Capital), que constará de 37 viviendas y con una superficie construida de 3.225 m² y en calle Pintor Sorolla (Collado Villalba) con la construcción de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m².

También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas con una superficie construida de 5.000 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Promociones en curso
(Inversión total miles de euros)



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

Todas las inversiones realizadas en suelo, 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.

3. Cifra de Negocios

Cifra de negocios (miles de euros)



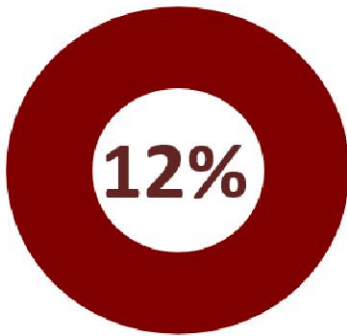
Hasta el primer trimestre del año 2020, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 2,5 millones de euros, esto supone un descenso de los ingresos de un 38% respecto del trimestre anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de construcción con una cifra de ventas de 1,1 millón de euros que representa un incremento muy importante respecto del mismo periodo del año anterior. Respecto de las ventas de unidades volverán al nivel de los años anteriores con varias unidades

reservadas a la fecha del informe. Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han descendido un 14,60% provocado por las pérdidas de un alquiler de una planta del Edificio Iberia, así como una reducción de los alquileres vacacionales en Brasil por los problemas asociados al COVID-19.

4. Financiación

LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera Neta / GAV Inmobiliario

A 31 de marzo de 2020 la deuda financiera Bruta del Grupo asciende a 17,1 millones de euros lo que supone un aumento de un 6% respecto del año 2019. Dicho aumento se corresponde con las disposiciones de préstamos asociados a las promociones de María Lombillo y Monsalves en España y a la disposición del préstamo asociado a la obra de reforma del Hotel de Santo Domingo.

A cierre del primer trimestre, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 13,7 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 13% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos

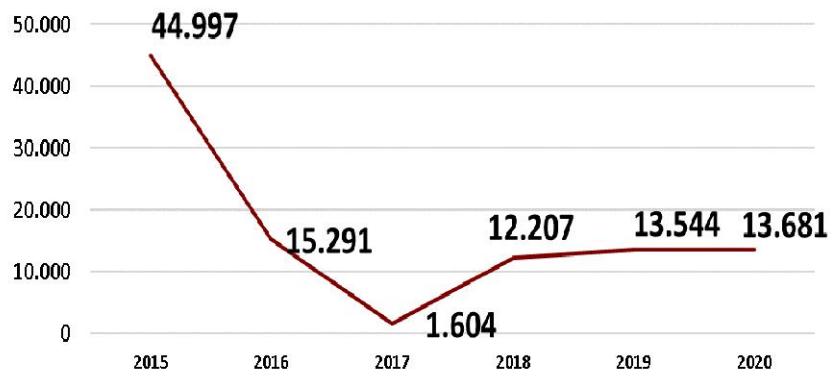
financieros.

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 desde 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.

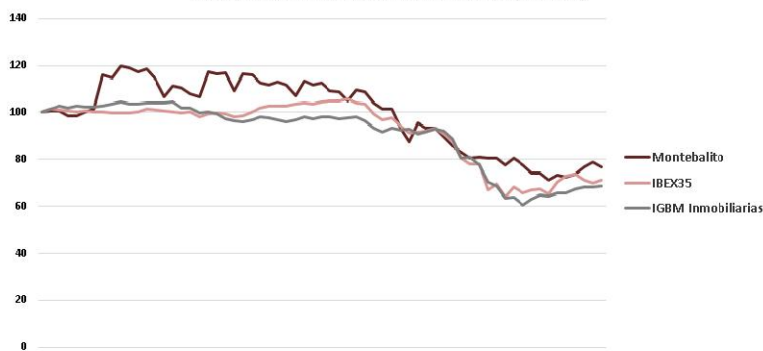
La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017 en el que la deuda financiera neta ha aumentado en 10 millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los 23 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

Evolución Deuda financiera neta



5. Evolucion de la acción

EVOLUCION COTIZACION MONTEBALITO BASE 100 (AÑO 2020)



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. La crisis del COVID-19 ha afectado negativamente a todos los valores. En el caso de Montebalito, el valor ha caído en torno a un 23% de su valor,

frente a caídas del 29% del IBEX35 y del 31% del sector inmobiliario hasta el 31 de marzo de 2020.

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 han disminuido un 10% como consecuencia de la disminución de personal en este tercer trimestre.

Respecto al resto de costes de explotación, estos han disminuido un 3% 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)	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.367	34.154
I. Inmovilizado intangible.	64	65
II. Inmovilizado material.	4.594	3.916
III. Inversiones inmobiliarias.	25.274	25.706
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	230	220
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.206	4.247
B) ACTIVO CORRIENTE	65.172	64.733
II. Existencias.	59.404	58.575
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.086	2.194
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	155	155
V. Inversiones financieras a corto plazo.	419	471
VI. Periodificaciones a corto plazo.	194	257
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.914	3.080
TOTAL ACTIVO	99.539	98.887

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
A) PATRIMONIO NETO	75.217	76.378
A-1) Fondos propios.	74.359	76.154
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	84.025	84.025
III. Reservas.	9.771	8.958
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.548)	(1.548)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(48.092)	(31.606)
VII. Resultado del ejercicio.	(1.797)	(15.675)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	859	224
III. Otros.	859	224
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.016	15.056
I. Provisiones a largo plazo.	136	0
II. Deudas a largo plazo.	11.435	11.678
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.171	1.171
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.275	2.208
C) PASIVO CORRIENTE	9.305	7.452
II. Provisiones a corto plazo.	201	539
III. Deudas a corto plazo.	5.645	4.008
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	22	19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.435	2.885
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	99.539	98.887

2. CUENTA DE RESULTADOS

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Var. (%)
Cifra de negocios	2.429	3.923	(38,09%)
Coste de ventas	(1.828)	(2.792)	(34,51%)
MARGEN BRUTO	600	1.131	(46,93%)
Otros ingresos	1	1	0,00%
Gastos de personal	(226)	(274)	(17,47%)
Resto de gastos de explotación	(530)	(702)	(24,44%)
EBITDA	(155)	157	(198,91%)
Deterioros activos	27	0	
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(41)	(23)	82,44%
EBIT	(169)	134	(226,42%)
Ingresos financieros	18	1.042	(98,31%)
Gastos financieros	(228)	(270)	(15,65%)
Diferencias de cambio	(1.369)	(452)	202,79%
RESULTADO FINANCIERO	(1.579)	320	(594,22%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.749)	454	(485,54%)
Impuesto sobre Beneficios	(49)	(22)	122,08%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(1.797)	432	(516,52%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: PRIMER TRIMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Cifra de negocios	334	391	959	3.064	1.094	375	42	93	2.429
Coste de ventas	(113)	-	(655)	(2.458)	(1.030)	(333)	-	(0)	(1.797)	(2.792)
MARGEN BRUTO	221	391	304	606	65	42	42	93	631	1.131
Otros ingresos	1	1	-	-	-	-	-	-	1	1
Gastos de personal	(16)	(10)	(24)	(37)	(42)	(32)	(175)	(194)	(257)	(274)
Resto de gastos de explotación	(85)	(158)	(231)	(214)	0	-	(214)	(330)	(530)	(702)
EBITDA	122	225	48	354	24	10	(348)	(432)	(155)	157
Deterioros activos	0		27						27	-
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(3)	(3)	(34)	(16)	(2)	-	(2)	(3)	(41)	(23)
EBIT	119	222	41	338	22	10	(350)	(435)	(169)	134
Ingresos financieros	0	2	8	1.031	0	-	9	9	18	1.042
Gastos financieros	(50)	(60)	(44)	(76)	(1)	-	(134)	(134)	(228)	(270)
Diferencias de cambio	30	206	651	(634)	-	-	(2.049)	(24)	(1.369)	(452)
Deterioro y resultados de instrumentos financi	-	-	1	-	-	-	(0)	-		
RESULTADO FINANCIERO	(20)	148	617	321	(1)	-	(2.174)	(149)	(1.578)	320
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	98	369	657	659	21	10	(2.524)	(584)	(1.748)	454
Impuesto sobre Beneficios	(19)	-	(31)	(12)	-	-	1	(10)	(49)	(22)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	79	369	626	647	21	10	(2.523)	(594)	(1.797)	432

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	5.315		9.055		9.055	0	9.055
Villas Tauro, Mogán,	Monte Balito	2.900			2.900		2.900	0	2.900
Oficina General Vives	San Agustín Realty	328			328	16	344	(4)	340
Veiramar	Veiramar	5.656	498		5.158		5.158	0	5.158
Apartamentos Marina Residence	Veiramar				0		0	0	0
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	1.129			1.129		1.129	0	1.129
Bruderstarsse	Monte Balito	1.219	512		707		707	0	707
Depósitos y otras inversiones financieras	German Fund								
		0			0		0	0	0
Tesorería		449			449		449	0	449
Resto circulante		744		266	477		477	0	477
Otros activos y pasivos financieros		108		108	0		0	0	0
Provisiones					0		0	0	0
Impuestos diferidos		0		923	(923)		(923)	0	(923)
Subtotal Negocio Patromonial		26.902	6.325	1.297	19.280	16	19.296	(4)	19.292
Maria Lombillo	Monteillunum	2.058	1.340		718	325	1.043	(81)	962
El Mirador Puerta de Hierro	Resid. Antioquia	3.442			3.442	1.897	5.339	(474)	4.865
Residencial Quintana	Resid. Quintana	2.289	801		1.488	294	1.782	(74)	1.709
Apartamentos Turístico Monsalves	Resid. Hontanares	1.722	586		1.136	788	1.924	(197)	1.727
Suelo Residencial Villalba	Residencial Palermo	1.166			1.166	443	1.609	(111)	1.498
Suelo terciario Cartuja	Residencial Apolo	1.490			1.490	236	1.726	(59)	1.667
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	Monte Balito	3.456			3.456	556	4.012	(139)	3.873
Parcelas Balito Hoteleras MTB	Monte Balito	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	Monte Balito	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	3.019			3.019	0	3.019	0	3.019
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
Suelo Tánger	Inmob. Meridio. Marruecos	1.497			1.497	0	1.497	0	1.497
Veiramar I y II	Veiramar	1.912			1.912	118	2.030	(32)	1.998
Torre Veiramar III	Veiramar	12.271			12.271	3.128	15.399	(845)	14.554
Solar Porchela	Veiramar	1.868			1.868	1	1.869	(0)	1.869
Club Meridional	Metamb. Brasil	5.371			5.371	1.621	6.992	(97)	6.895
Terreno Club Meridional 2	Metamb. Brasil	126			126	713	839	(43)	796
Edificio Ares	Invercasa	214			214	443	657	(27)	630
Edificio Bitácora	Invercasa	143			143	205	348	(12)	335
Edificio Candela	Invercasa	172			172		172		172
Astra	Imob. Astra	620			620	344	964	(86)	878
Resto de circulante		1.308		2.711	(1.404)		(1.404)	0	(1.404)
Provisiones				282	(282)		(282)	0	(282)
Impuestos diferidos		932		565	367		367	0	367
Tesorería		2.174			2.174		2.174	0	2.174
Subtotal Negocio Promoción		63.386	2.727	3.558	57.100	11.147	68.247	(2.277)	65.971
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	3.747	1.801		1.946	1.085	3.031	(293)	2.738
Otros					0	0	0	0	0
Otro inmovilizado		582			582		582	0	582
Impuestos diferidos		3.273		787	2.487		2.487	0	2.487
Resto de circulante		788	186	965	(363)		(363)	0	(363)
Tesorería		291			291		291	0	291
Deuda corporativa				6.619	(6.619)		(6.619)	0	(6.619)
Otros activos y pasivos financieros		568			568		568	0	568
Provisiones corto plazo				55	(55)		(55)	0	(55)
Subtotal Otros activos y pasivos		9.251	1.987	8.427	(1.163)	1.085	(78)	(293)	(371)
TOTAL BALANCE		99.539	11.039	13.282	75.218	12.248	87.465	(2.574)	84.892

5. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	31 marzo 2020	% TOTAL	31 marzo 2020	% TOTAL	31 marzo 2020	% TOTAL	31 marzo 2020
Deuda Finan. Neta / GAV		21,83%		0,74%		56,86%	13,19%
GAV	26.918	24,08%	74.533	66,67%	10.336	9,25%	111.787
NAV	19.296	22,06%	68.247	78,03%	(78)	(0,09%)	87.465
NNAV	19.292	22,73%	65.971	77,71%	(371)	(0,44%)	84.892
NAV/acción	0,60	22,06%	2,13	78,03%	(0,00)	(0,09%)	2,73
NNAV/acción	0,60	22,73%	2,06	77,71%	(0,01)	(0,44%)	2,65

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	31 de marzo 2020	31 de marzo 2019	Variación
INGRESOS BRUTOS	2.428	3.923	(38,11%)
Ventas Promoción	959	3.064	(68,70%)
Rentas Patrimonio	334	(498)	(167,10%)
Ventas Patrimonio	150	889	(83,18%)
Resto	985	468	110,47%
EBITDA	(155)	157	(198,91%)
EBIT	(169)	134	(226,42%)
BAI	(1.749)	453	(485,82%)
BDI	(1.797)	431	(516,83%)
Estructura Financiera	31 de marzo 2020	31 diciembre 2019	Variación
FONDOS PROPIOS	75.217	76.378	(1,52%)
NAV	87.465	111.454	(21,52%)
GAV	111.787	136.685	(18,22%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	16.596	16.624	(0,17%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.325	6.362	(0,58%)
A.2 Préstamos promotor	2.728	2.021	35,00%
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.800	1.478	21,79%
A.4 Otras deudas bancarias	186	92	102,17%
A.5 Otras deudas no bancarias	5.556	6.671	(16,71%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(2.914)	(3.080)	(5,38%)
B.1 Tesorería	(2.914)	(3.080)	(5,38%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	13.681	13.544	1,01%
Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)	12,24%	9,91%	23,51%

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 31/12/2019	32.000	61.379	(1.548)	(15.675)	222	76.378
Ajuste por cambios de criterio contable						0
Ajuste por errores						0
Saldo inicial ajustado 01/01/2019	32.000	61.379	(1.548)	(15.675)	222	76.378
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(1.797)	0	(1.797)
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	0	0	0	0
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						0
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						0
3. Distribución de dividendos/prima de emisión						0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)						0
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						0
6. Otras operaciones con socios o propietarios						0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(15.675)	0	15.675	636	636
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(15.675)		15.675		0
3. Otras variaciones					636	636
Saldo final al 31/03/2020	32.000	45.704	(1.548)	(1.797)	858	75.217

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el primer trimestre del año 2020 los ingresos por alquiler han disminuido un 15% con respecto al mismo periodo del año anterior. Dicha variación está motivada por la pérdida del alquiler de una de las plantas del Edificio Iberia, así como por una reducción de los alquileres vacacionales de los inmuebles de Brasil por los problemas asociados al COVID-19.

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
	31 de marzo 2020	31 de marzo 2019	
PAISES			
España	228	270	(15,80%)
Alemania	14	15	(10,42%)
República Dominicana	43	37	16,15%
Brasil	50	68	(27,50%)
TOTAL	334	391	(14,60%)

En el primer trimestre del año 2019 se ha vendido un apartamento del Club Meridional (Brasil) que se encontraba en alquiler por importe de 150 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

Hasta el 31 de marzo de 2020 se han producido las siguientes ventas:

País	31 de marzo 2020		31 de marzo 2019	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	0	0	9	1.946
Residencial Élite			8	1.596
Caideros			1	350
Francia	1	290	0	0
Hendaya	1	290		
Chile	0	0	2	893
Astra			2	893
Brasil	10	669	2	224
Promoción Edificio España			1	40
Club Meridional	3	397	1	184
Promoción Edificio Ares	7	272		
TOTAL	11	959	13	3.063

La cifra de negocios de esta área ha disminuido un 68% respecto del año anterior que ascendió a 3 millones de euros.

En el primer semestre del año 2020 se estima la entrega de la promoción de María Lombillo (Arturo Soria, Madrid) y la concesión de la licencia de actividad de 8 apartamentos turísticos en

Sevilla. En el primer caso, la promoción consta de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m². En el segundo caso

Al tiempo, se está ejecutando la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m² y cuya entrega se estima en mayo de 2020. También, en Madrid, se prevé la obtención de licencias de obras para el primer semestre de 2020. Dichas promociones están ubicadas en la calle Quintana (Madrid Capital), que constará de 37 viviendas y con una superficie construida de 3.225 m² y en calle Pintor Sorolla (Collado Villalba) con la construcción de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m².

También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas sobre el que ya se ha solicitado licencia de construcción.

c.- Construcción

Hay que destacar los ingresos del área de construcción que han ascendido a 1,1 millón de euros en el año primer trimestre del año 2020 lo que supone un incremento muy importante respecto del año anterior. 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 42 miles de euros, lo que supone una disminución de un 55% respecto del mismo periodo del año 2019 como consecuencia de la crisis del COVID-19 que se ha visto obligado a cerrar al público y retrasar la apertura de la ampliación que se esperaba para el primer semestre. Este provocará que, a final de año, no se cumplan con las proyecciones de ingresos esperadas ya que no se va a poder aprovechar los ingresos por la ampliación del número de camas por las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.



Grupo Montebalito
PRIMER TRIMESTRE

Notas Explicativas

1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 2019.

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)	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Var. (%)
Cifra de negocios	2.429	3.923	(38,09%)
Coste de ventas	(1.828)	(2.792)	(34,51%)
MARGEN BRUTO	600	1.131	(46,93%)
Otros ingresos	1	1	0,00%
Gastos de personal	(184)	(274)	(32,82%)
Resto de gastos de explotación	(572)	(702)	(18,46%)
EBITDA	(155)	157	(198,91%)
Deterioros activos	27	0	
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(41)	(23)	82,44%
EBIT	(169)	134	(226,42%)
Ingresos financieros	18	1.042	(98,31%)
Gastos financieros	(228)	(270)	(15,65%)
Diferencias de cambio	(1.369)	(452)	202,79%
RESULTADO FINANCIERO	(1.579)	320	(594,22%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.749)	454	(485,54%)
Impuesto sobre Beneficios	(49)	(22)	122,08%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(1.797)	432	(516,52%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el primer trimestre del año 2020, se han obtenido unos ingresos brutos de 2,5 millones de euros lo que supone un descenso de un 38% sobre los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El área de la construcción ha sido la actividad que más ha aportado a la cifra de negocios totales del Grupo representando el 45% de los ingresos totales. En valores absolutos, ha significado ventas por valor de 1,1 millones de euros, un 192% más que en el año anterior.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	31 marzo 2020	31 marzo 2019	
Ventas	959	3.064	(68,70%)
Viviendas terminadas	809	3.064	(73,58%)
Inmuebles de inversión	150		
Alquileres	334	391	(14,58%)
Actividad hotelera	42	93	(55,34%)
Construcción	1.094	375	191,84%
TOTAL	2.429	3.923	(38,08%)

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

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	31 marzo 2020	31 marzo 2019	
PAISES			
España	1.322	2.592	(49,00%)
Alemania	14	15	(8,75%)
Francia	290		
Chile		893	(100,00%)
Brasil	719	293	145,52%
República Dominicana	84	130	(35,61%)
TOTAL	2.429	3.923	(52,28%)

El mayor volumen de ingresos se ha generado en las filiales ubicadas en España con un 54% de los ingresos totales.

2.- Gastos de Personal

Los gastos de personal se han reducido un 18% con respecto al año anterior como consecuencia de la reducción de personal desde finales del año 2019.

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)	31 marzo 2020	31 marzo 2019	%
Actividad Inmobiliaria	85	158	(45,96%)
España	42	41	3,11%
Alemania	11	11	1,28%
República Dominicana	12	59	(79,42%)
Brasil	20	47	(57,89%)
Actividad Promoción	231	214	8,04%
España	9	61	(85,25%)
Francia	55	22	151,96%
Chile	28	62	(54,09%)
Brasil	67	53	25,50%
República Dominicana	35	13	165,44%
Rumania	2	2	0,00%
Marruecos	35	1	3.429,13%
Otras Actividades	256	330	(22,38%)
España	216	266	(18,91%)
Santo Domingo	40	60	(32,59%)
Panamá	1	4	(75,00%)
TOTAL	573	702	(18,40%)

4.- EBITDA

El primer trimestre del año 2020 ha acabado con un EBITDA negativo de 155 miles de euros. En el trimestre del año anterior el EBITDA era de 157 miles 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 31% motivado por una menor deuda en relación al primer trimestre del año 2019.

Respecto a los ingresos financieros, en el primer trimestre del año anterior, se registró la condonación relacionada con la dación en pago de deudas de la promoción de Residencial Élite (Las Palmas de Gran Canarias).

7.- Diferencias de cambio

La crisis económica mundial provocada por el COVID-19 ha supuesto una caída en el valor de las monedas de los países de América Latina donde opera el Grupo suponiendo unas pérdidas netas por diferencias de cambio de 1.369 miles de euros. El mayor impacto se ha producido en la moneda brasileña con una devaluación del real frente al dólar y euro de un 30% y un 28% respectivamente.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.367	34.154
I. Inmovilizado intangible.	64	65
II. Inmovilizado material.	4.594	3.916
III. Inversiones inmobiliarias.	25.274	25.706
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	230	220
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.206	4.247
B) ACTIVO CORRIENTE	65.172	64.733
II. Existencias.	59.404	58.575
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.086	2.194
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	155	155
V. Inversiones financieras a corto plazo.	419	471
VI. Periodificaciones a corto plazo.	194	257
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.914	3.080
TOTAL ACTIVO	99.539	98.887
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	31 de marzo de 2020	2019
A) PATRIMONIO NETO	75.217	76.378
A-1) Fondos propios.	74.359	76.154
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	84.025	84.025
III. Reservas.	9.771	8.958
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.548)	(1.548)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(48.092)	(31.606)
VII. Resultado del ejercicio.	(1.797)	(15.675)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	859	224
III. Otros.	859	224
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.016	15.056
I. Provisiones a largo plazo.	136	0
II. Deudas a largo plazo.	11.435	11.678
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.171	1.171
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.275	2.208
C) PASIVO CORRIENTE	9.305	7.452
II. Provisiones a corto plazo.	201	539
III. Deudas a corto plazo.	5.645	4.008
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	22	19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.435	2.885
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	99.539	98.887

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material, a 31 de marzo de 2020, se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración 2020	Plusvalía/Minusvalía
	31 marzo 2020	31 diciembre 2019		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Concesiones	60	61	61	1
Aplicaciones Informáticas	3	3	3	0
Total	64	65	1	0

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración 2020	Plusvalía/Minusvalía
	31 marzo 2020	31 diciembre 2019		
Antiguo Hotel Europa	3.747	3.399	4.380	633
Oficinas General Vives	328	329	344	16
Otro inmovilizado material	173	187	187	14
Derechos de traspaso	387		387	
Total	4.636	3.916	4.911	662

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 marzo de 2020, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m ²	Valoración (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.500	5.315	971
Villas de Tauro	España	671	2.900	2.850		42
Brüderstrasse	Alemania	618	1.219	1.200	512	60
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	5.656	5.068	498	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.129	1.678		200
TOTAL		13.494	25.274	25.297	6.325	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	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Fianzas y depósitos dados	230	220
Total inversiones a l/p	230	220

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					
	31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Incorporaciones y traspasos	31 de marzo de 2020
Construcción	291	1.159	(1.061)	0	43	432
Proyectos	291	1.159	(1.061)		43	432
Área Promoción	74.506	2.907	(654)	(1.932)	(26)	74.803
María Lombillo	1.730	328				2.058
Cardenal Herrera Oria	3.129	313				3.442
Residencial Pintor Sorolla	1.008	158				1.166
Residencial Quintana	2.265	24				2.289
Residencial Hontanares	1.714	8				1.722
Terreno Cartuja	1.489	1				1.490
Residencial Elite	7					7
Siete Palmas	171					171
Secretario Artilles	311					311
Vivienda Caideros	0					0
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.166					1.166
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.206					4.206
Parcelas hoteleras MTB	3.535					3.535
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213

Eurocan	370					370
El Molar	4.656					4.656
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Serban Voda	5.177			9		5.186
Chiberta 1 y 2	0					0
Chiberta 3	2.261					2.261
Port Vieux	3.955					3.955
Hendaya	282		(256)		(26)	0
Terreno Tánger	4.463			(175)		4.288
Veiramar I	982			(1)		981
Veiramar II	1.115			(1)		1.114
Veiramar III	12.286			(15)		12.271
Terreno Porchella	1.962			(3)		1.959
Club Meridional	6.250	1.866	(204)	(1.490)		6.422
Edificio Ares	485		(194)	(77)		214
Terreno Bitácora	176	7		(40)		143
Terreno Candela		202		(30)		172
Terreno Tamandaré	159			(33)		126
Astra	695			(75)		620
Total Coste	74.795	4.066	(1.715)	(1.932)	17	75.236
Parcelas Balito residenciales MC	(730)					(730)
Parcelas Residenciales MTB	(750)					(750)
Parcelas Hoteleras MTB	(1.925)					(1.925)
Parcelas Hoteleras MC	(54)					(54)
Secretario Artilles	(11)					(11)
Suerte de la Cruz	(108)					(108)
El Molar	(3.644)					(3.644)
Siete Palmas	(16)					(16)
Residencial Elite	0					0
Locales Caideros	(27)					(27)
San Agustin	(672)					(672)
Eurocan	(175)					(175)
Finca Agrícola	(74)					(74)
Serban Voda	(2.163)			(4)		(2.167)
Hendaya	(26)		21		5	0
Port Vieux	(655)					(655)
Chiberta 3	(708)					(708)
Terreno Tanger	(2.905)			114		(2.791)
Club Meridional	(1.305)			254		(1.051)
Veiramar	(183)			0		(183)
Terreno Porchella	(91)			0		(91)
Total Deterioros	(16.222)	0	21	365	5	(15.831)
Neto	58.573	4.066	(1.694)	(1.567)	22	59.404

En el primer trimestre del año 2020 se han invertido 2,9 millones de euros en diferentes promociones, principalmente en España y Brasil.

Las valoraciones fueron realizadas por el experto independiente VALTECSA a 31 de diciembre de 2019.

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 €)	
	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.084	1.204
Deudores varios	102	130
Anticipos al personal	12	11
Otros créditos con Administraciones Públicas	889	848
Total	2.086	2.194

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)	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldos deudores	155	155
Saldos acreedores	1.193	1.190

En el año 2019 se formalizó 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 marzo de 2020, la cantidad dispuesta es 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)	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Renta Variable	6	58
Créditos a empresas	400	400
Fianzas y otros	13	13
TOTAL	419	471

9. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Derivaciones responsabilidad en promociones	146	101
Provisión para indemnizaciones	55	55
Provisión por impuestos	0	382
TOTAL	201	538

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)					
				31 de marzo de 2020			31 de diciembre de 2019		
				Total	Corto plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo
Financiación Patrimonio				8.125	2.667	5.458	7.840	2.287	5.553
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.315	340	4.975	5.397	335	5.062
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	512	29	483	520	29	491
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	498	498		445	445	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.800	1.800		1.478	1.478	
Financiación promoción				2.728	42	2.686	2.021	4	2.017
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	586	40	546	510		510
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	802	2	800	801	4	797
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	1.340		1.340	710		710
Financiación construcción				186	186	0	92	92	0
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	94	94		14	14	
SABADELL	Línea de crédito	2,20%	02/08/2020 (anual prorrogable)	92	92		78	78	
Total				11.040	2.895	8.144	9.953	2.383	7.570

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	512	Edificio Brüderstrasse (Berlín)
LIBERBANK	Hipotecario	5.315	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	498	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.801	Hotel Antiguo Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	586	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	801	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
TARGO BANK	Hipotecario	1.340	Promoción María Lombillo (Madrid)
TOTAL		10.853	

A 31 de marzo 2020 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)	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Préstamos empresas no financieras	3.000	4.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos	183	
Fianzas recibidas	107	107
Otros pasivos financieros a l/p	3.290	4.107
Préstamos empresas no financieras	2.556	1.500
Pasivos sobre arrendamientos operativos	161	
Fianzas recibidas	32	125
Subtotal	2.749	1.625
Total	6.039	5.732

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Proveedores	161	397
Proveedores emp grupo	70	69
Acreedores varios	1.103	739
Remuneraciones pendientes de pago	56	6
Pasivos por impuesto corriente	0	199
Otras deudas con las administraciones públicas	766	349
Anticipos de clientes	1.281	1.127
Total	3.437	2.885

12. Aavales y garantías comprometidos con terceros

El Grupo no tiene avales significativos prestados frente a terceros.

13. Acciones propias

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

31 de diciembre 2019		Compras		Ventas		31 marzo 2020	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
850.000	1.547					850.000	1.547

El valor de la autocartera a 31 de marzo de 2020 era de 1.012 miles de euros. A fecha de este informe, el total de acciones propias asciende a 1.600.000 tras la adquisición de 750.000 acciones adicionales al accionista Inversiones Malleo, S.L. Dicha compra de autocartera se realizó en el marco de un contrato suscrito con Inversiones Malleo, S.L. en relación a un negocio conjunto de promoción inmobiliaria en las Las Palmas de Gran Canaria. Una vez que las obligaciones contenidas en dicho contrato no han podido llevarse a cumplido efecto, las partes han buscado una solución consensuada para finalizar la relación contractual. En este sentido, Inversiones Malleo, S.L. adeudaba a la Sociedad la cantidad de 400.000 € entregada a cuenta en virtud de dicho contrato y que, dada la imposibilidad de su cumplimiento, estaba pendiente de devolución. Ante la falta de liquidez del deudor, quien también era accionista de la

Sociedad, se negoció la adquisición de un paquete accionario suficiente para compensar dicha deuda, más sus intereses. Dado que Inversiones Malleo, S.L. tenía todas sus acciones pignoradas a favor de un tercero, fue necesario adquirir todo su paquete accionario, a fin de que Inversiones Malleo pudiera levantar la carga pignoraticia y realizar la transmisión. Esta adquisición se ha realizado mediante escritura pública fuera de la operativa del mercado bursátil.

14. Información bursátil

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

Cotización a 31 de diciembre de 2019	1,55
Cotización a 31 de marzo de 2020	1,19
Variación Cotización	(23,22%)
Capitalización Bursátil 31 de marzo 2020 (miles de euros)	38.080
Cotización máxima del periodo 2020	1,865
Cotización mínima del periodo 2020	1,10
Efectivo medio diario en 2019 (euros)	101.762
Volumen medio diario negociado en 2019 (euros)	58.791

15. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.