

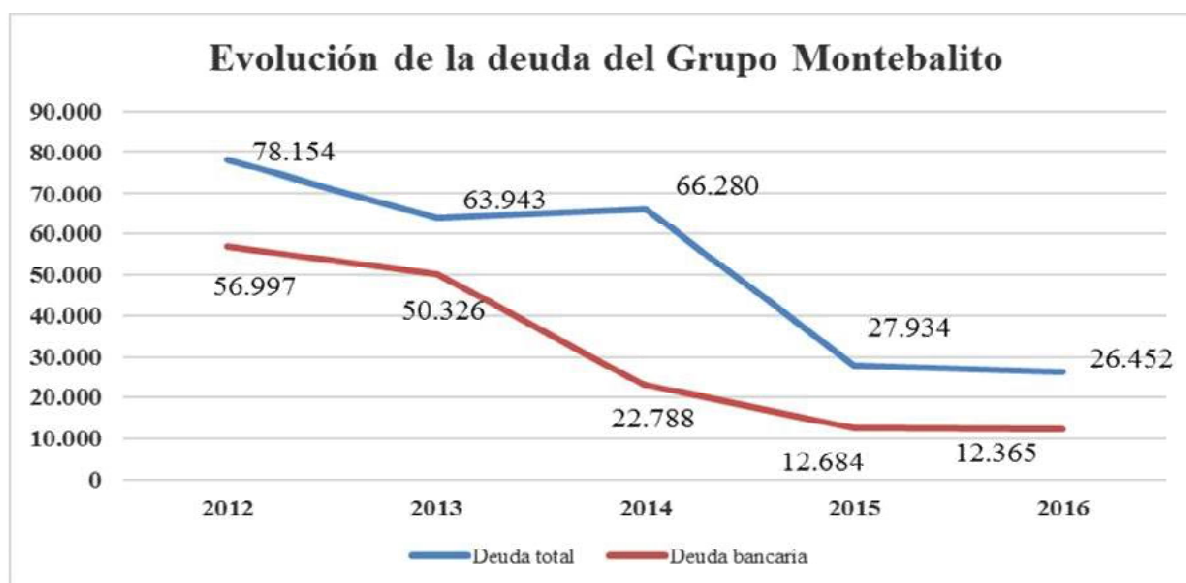
**Grupo MonteBalito**  
**Evolución de los negocios**



## I.- Introducción

En los últimos años, el Grupo MonteBalito ha procedido a un proceso de reorganización interna de su negocio y a una importante reestructuración de su deuda.

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo MonteBalito ha reducido su financiación un 65% en los últimos 5 años, manteniendo en el primer semestre del año 2016 un pasivo total de 26,4 millones de euros equivalentes al 19% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 12,3 millones de euros.

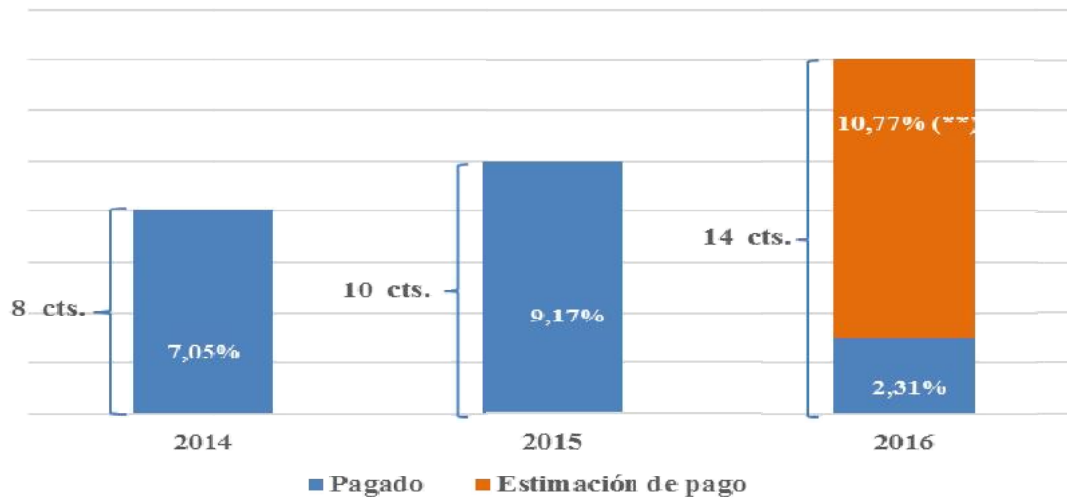


En el ejercicio 2016 el Grupo MonteBalito continúa con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de las inversiones. Al mismo tiempo, se está en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario, dentro de la zona euro, que redunde positivamente en la cuenta de resultados y permita crear valor a la compañía en el corto y medio plazo.

Por otra parte, MonteBalito, S.A., en su interés por cumplir con los acuerdos aprobados en su Junta General sobre la devolución de la prima de emisión, ha ido abonando periódicamente las siguientes cantidades a sus accionistas:

En 2014 la cantidad de 8 céntimos por acción, en 2015, 10 céntimos por acción y, en el primer trimestre del año 2016, 3 céntimos por acción. A fecha de este documento queda pendiente de pago la cantidad de 11 céntimos por acción que, según acuerdo de la Junta General celebrada el día 20 de junio de 2016, se pagará a lo largo del segundo semestre de 2016.

La política de repago al accionista hace que MonteBalito sea una de las empresas cotizadas más rentables referenciado a su valor de cotización.

**Distribución al accionista / Cotización acción (%) (\*)**


(\*) Se toma como valor de cotización el de principio de cada año

(\*\*) Estimación devolución de la totalidad de prima de emisión pendiente sujeto a la aprobación de la Junta General del mes de junio.

## II. Información Financiera

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

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

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad realizada en el primer semestre de 2016.

Ud. Miles de euros

**CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 1º SEMESTRE**

	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>										
1.1. Ventas					1.219	1.834	0		1.219	1.834
1.2. Coste de ventas			746	990			269	230	1.015	1.220
1.3. Prestaciones de servicios.					1.219	1.834	269	230	2.234	3.054
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746</b>	<b>990</b>	<b>(155)</b>	<b>1.660</b>	<b>269</b>	<b>230</b>	<b>(155)</b>	<b>1.660</b>
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.</b>					<b>(647)</b>	<b>(2.792)</b>	<b>(75)</b>		<b>(722)</b>	<b>(2.792)</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.</b>									<b>4</b>	<b>0</b>
<b>4. Aprovisionamientos.</b>										
<b>5. Otros ingresos de explotación.</b>			<b>4</b>							
<b>6. Gastos de personal.</b>			<b>(17)</b>	<b>(10)</b>	<b>(159)</b>	<b>(166)</b>	<b>(298)</b>	<b>(262)</b>	<b>(474)</b>	<b>(438)</b>
<b>7. Otros gastos de explotación.</b>			<b>(330)</b>	<b>(513)</b>	<b>(524)</b>	<b>(507)</b>	<b>(397)</b>	<b>(419)</b>	<b>(1.251)</b>	<b>(1.439)</b>
<b>8. Valoración inmuebles de inversión</b>			<b>1.153</b>	<b>1.226</b>	<b>(8)</b>		<b>(39)</b>	<b>(43)</b>	<b>1.153</b>	<b>1.226</b>
<b>9. Amortización del inmovilizado.</b>									<b>(47)</b>	<b>(43)</b>
<b>10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.</b>							<b>50</b>		<b>50</b>	<b>0</b>
<b>11. Excesos de provisiones.</b>									<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>									<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13. Otros resultados</b>			<b>(3)</b>	<b>(19)</b>	<b>190</b>		<b>(103)</b>	<b>27</b>	<b>84</b>	<b>8</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.553</b>	<b>1.674</b>	<b>(85)</b>	<b>29</b>	<b>(593)</b>	<b>(467)</b>	<b>875</b>	<b>1.236</b>
<b>13. Ingresos financieros.</b>			<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>69</b>	<b>15</b>	<b>76</b>	<b>34</b>
<b>14. Gastos financieros.</b>			<b>(266)</b>	<b>(242)</b>	<b>(372)</b>	<b>(185)</b>	<b>(81)</b>	<b>(355)</b>	<b>(719)</b>	<b>(782)</b>
<b>15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.</b>						<b>0</b>	<b>(240)</b>	<b>221</b>	<b>(240)</b>	<b>221</b>
<b>16. Diferencias de cambio.</b>			<b>310</b>	<b>(140)</b>	<b>1.014</b>	<b>(859)</b>	<b>(8)</b>	<b>0</b>	<b>1.316</b>	<b>(999)</b>
<b>17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.</b>						<b>0</b>	<b>(58)</b>	<b>44</b>	<b>(58)</b>	<b>44</b>
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>(380)</b>	<b>645</b>	<b>(1.027)</b>	<b>(318)</b>	<b>(75)</b>	<b>375</b>	<b>(1.482)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.601</b>	<b>1.294</b>	<b>560</b>	<b>(998)</b>	<b>(911)</b>	<b>(542)</b>	<b>1.250</b>	<b>(246)</b>
<b>18. Impuesto sobre beneficios.</b>			<b>0</b>	<b>(215)</b>	<b>(15)</b>	<b>(146)</b>	<b>46</b>	<b>(8)</b>	<b>(184)</b>	<b>(305)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.386</b>	<b>1.143</b>	<b>545</b>	<b>(1.144)</b>	<b>(865)</b>	<b>(550)</b>	<b>1.067</b>	<b>(551)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0</b>	<b>1.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.192</b>
<b>19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.</b>		<b>1.192</b>							<b>0</b>	<b>1.192</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>0</b>	<b>1.192</b>	<b>1.386</b>	<b>1.143</b>	<b>545</b>	<b>(1.144)</b>	<b>(865)</b>	<b>(550)</b>	<b>1.067</b>	<b>641</b>
<b>A.6) SOCIOS EXTERNOS</b>									<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>0</b>	<b>1.192</b>	<b>1.386</b>	<b>1.143</b>	<b>545</b>	<b>(1.144)</b>	<b>(865)</b>	<b>(550)</b>	<b>1.067</b>	<b>641</b>

**Grupo Monte Balito: Primer semestre 2016**

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
<b>Negocio patrimonial</b>									
-	Dessauer Strasse, Berlín	ME	10.332	3.785	166	6.381	6.381	0	6.381
-	Schonhausser, Berlín	ME	8.866	2.635	148	6.083	6.083	0	6.083
-	Villas Tauro, Mogán.	MTB	2.873			2.873	2.873	0	2.873
-	Sede Las Palmas: General Vives 35	SAG	419			419	419	0	419
-	Veifarar	VMAR	11.560	592		10.968	10.968	0	10.968
-	Chalets Club Meridional	MTBR.	987			987	987	0	987
-	Depósitos y otras inversiones financieras	ME	2.740			2.740	2.740	0	2.740
-	Tesorería	ME	947			947	947	0	947
-	Resto circulante	ME	312	173		139	139	0	139
-	Impuestos diferidos		2.895			(2.895)	(2.895)	0	(2.895)
-	<b>Subtotal Negocio Patrimonial</b>		<b>39.036</b>	<b>7.012</b>	<b>3.382</b>	<b>28.642</b>	<b>28.642</b>	<b>0</b>	<b>28.642</b>
<b>Negocio Promoción Inmobiliaria</b>									
-	Veifarar III	VMAR	14.375			14.375	14.621	246	14.555
-	Solar Porchela	MTBR.	2.267			2.267	2.451	184	2.401
-	Club Meridional	MTBR.	11.572			11.572	12.727	1.155	12.658
-	Terreno Club Meridional	MTBR.	195			195	810	615	773
-	Terreno Minha casa Minha vida	INVTRES	92			92	92	0	92
-	Astra	LA	2.819			2.819	6.609	3.790	5.662
-	Suelo Marruecos	IMM	5.542			5.542	5.537	(5)	5.538
-	Chiberta 1	SAS MP	816			816	1.148	332	1.065
-	Chiberta 2	SAS MP	1.339			1.339	301	301	(75)
-	Chiberta 3	SAS MP	2.188	339		1.849	2.295	446	2.183
-	Arbonne 2	SAS MP	936			936	1.108	172	1.051
-	Port Vieux	SAS MP	3.979	2.212		1.767	2.549	782	2.288
-	Duchatel	SAS MP	917			917	937	19	930
-	Hendaya	SAS MP	1.306			1.306	1.527	221	1.453
-	Promoción Élite, S. Fernando.	MC	2.088	2.279		(191)	50	241	(60)
-	Local Eurocan, Las Palmas	MC	369			369	178	178	503
-	Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.272			7.272	9.414	2.142	8.879
-	Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.100			6.100	6.100	0	6.100
-	Suelo Industrial: Hellín	MR	474			474	474	0	474
-	Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.650			1.650	1.650	0	1.650
-	Suelo Oficinas: Bucarest	ME	4.400			4.400	4.449	49	4.441
-	Resto de suelos	ME	1.751			1.751	1.882	131	1.849
-	Resto de circulante	MC	1.795		1.556	239	239	0	239
-	Provisiones largo plazo	MC			49	(49)	(49)	0	0
-	Provisiones Corto plazo	MTB	1.079			1.079	1.079	0	1.079
-	Tesorería								
-	<b>Subtotal Negocio Promoción</b>		<b>75.322</b>	<b>4.830</b>	<b>1.605</b>	<b>68.887</b>	<b>79.884</b>	<b>10.998</b>	<b>77.367</b>
<b>Otros Negocios</b>									
<b>Promociones y Activos para la venta</b>									
-	OTEL Antigua Hotel Europa	AHE	1.583			1.583	2.924	1.341	2.562
-	Renta Variable	MTB	3.430			1.818	1.818	0	1.818
-	Impuestos diferidos	MTB	505		1.612	305	305	0	305
-	Resto de activos financieros	MTB	134			99	99	0	99
-	Resto de circulante	MTB	530	35		530	530	0	530
-	Tesorería	MTB							
-	Deuda corporativa	MTB							
-	Devolución Prima a accionistas	MTB	3.114			(5.211)	(5.211)	0	(5.211)
-	Otros activos y pasivos financieros	MTB				(1.574)	(1.574)	0	(1.574)
-	Provisiones corto plazo	MTB				2.163	2.163	0	2.163
-	<b>Subtotal Otros activos y pasivos</b>		<b>9.095</b>	<b>35</b>	<b>9.348</b>	<b>(288)</b>	<b>1.054</b>	<b>1.341</b>	<b>(362)</b>
<b>TOTAL BALANCE</b>			<b>123.453</b>	<b>11.877</b>	<b>14.335</b>	<b>97.241</b>	<b>109.580</b>	<b>12.339</b>	<b>106.701</b>

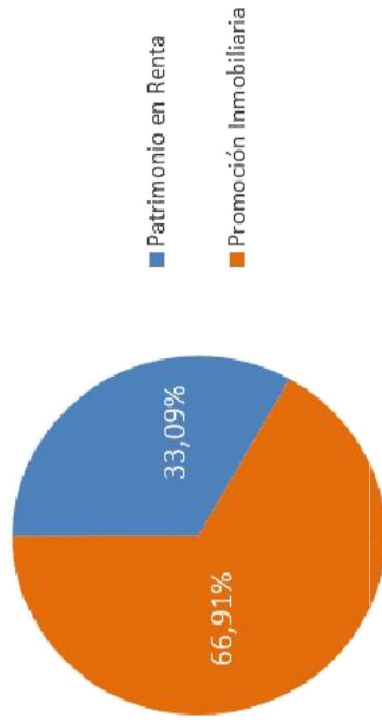
## RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	1º semestre 2016	% TOTAL	1º semestre 2016	% TOTAL	1º semestre 2016	% TOTAL	
Loan to value	26,63%		7,45%		89,90%		19,30%
GAV	39.036	28,75%	86.319	63,57%	10.436	7,69%	135.792
NAV	28.642	26,14%	79.884	72,90%	1.054	0,96%	109.580
NNAV	28.642	26,84%	77.367	72,51%	692	0,65%	106.701
NAV/acción	<b>0,95</b>	<b>26,14%</b>	<b>2,66</b>	<b>72,90%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,96%</b>	<b>3,65</b>
NNAV/acción	<b>0,95</b>	<b>26,84%</b>	<b>2,58</b>	<b>72,51%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,65%</b>	<b>3,56</b>

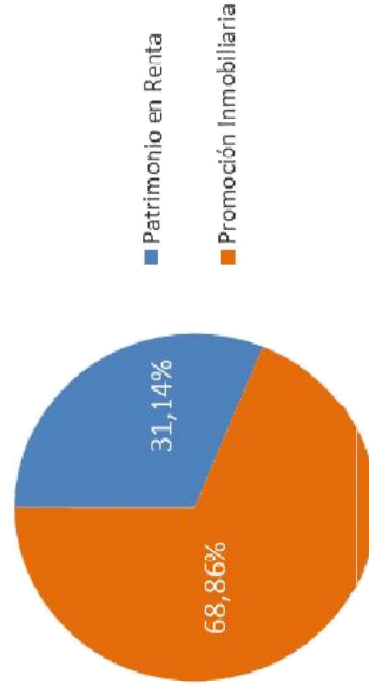
  

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	2015	% TOTAL	
Loan to value	27,46%		10,15%		65,77%		20,80%
GAV	40.069	29,83%	81.020	60,32%	13.239	9,86%	134.328
NAV	29.068	27,32%	72.794	68,42%	4.532	4,26%	106.394
NNAV	29.077	28,16%	70.103	67,89%	4.081	3,95%	103.261
NAV/acción	<b>0,97</b>	<b>27,32%</b>	<b>2,43</b>	<b>68,42%</b>	<b>0,15</b>	<b>4,26%</b>	<b>3,55</b>
NNAV/acción	<b>0,97</b>	<b>28,16%</b>	<b>2,34</b>	<b>67,89%</b>	<b>0,14</b>	<b>3,95%</b>	<b>3,44</b>

## Distribución de Activos inmobiliarios por sector 2015



## Distribución de Activos inmobiliarios por sector 2016



<b>Resultados</b>	<b><u>1° semestre 2016</u></b>	<b><u>1° semestre 2015</u></b>
<b>INGRESOS BRUTOS</b>	2.234	3.054
<b>EBITDA</b>	(281)	53
<b>EBIT</b>	875	1.236
<b>BAI</b>	1.250	(246)
<b>BDI</b>	1.067	641
<b>Estructura Financiera</b>	<b><u>1° semestre 2016</u></b>	<b><u>31 diciembre 2015</u></b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	97.241	95.795
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	19.399	21.033
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoci	4.866	4.955
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	7.012	7.139
Instrumentos derivados	487	591
Otras deudas no bancarias	3.183	4.837
Deudas empresas del Grupo	3.852	3.512



## EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

### *a.- Negocio de Renovables*

Esta línea de negocio ha dejado de formar parte del Grupo MonteBalito en el ejercicio 2015. A efectos comparativos con el año anterior, este negocio se presenta dentro del epígrafe de “operaciones interrumpidas”.

### *b.- Negocio Patrimonial*

Por lo que respecta a los ingresos por alquileres, éstos han disminuido un 25% con respecto al primer semestre del año 2015. Dicha reducción está motivada por la venta de los inmuebles Schildhorn (Berlín) y Gusromares (Panamá) realizadas en el año anterior.

Respecto a los gastos de explotación, se ha reducido un 35% con respecto al mismo periodo del año anterior como consecuencia de las ventas de inmuebles antes comentadas.

1 <sup>er</sup> semestre	(miles de euros)	
	2016	2015
<b>PAISES</b>		
<b>Ingresos por alquileres</b>		
España	89	75
Alemania	485	692
Panamá		75
República Dominicana	155	146
Francia	2	2
Brasil	15	
<b>TOTAL</b>	<b>746</b>	<b>990</b>

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

Según el siguiente detalle, la cartera patrimonial de inmuebles clasificados como inmuebles de inversión, queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	País	m <sup>2</sup>	VALORACION	FINANCIACION BANCARIA	SWAP	RENTAS ANUALES
Dessauer Strasse, Berlín	Alemania	4.447	10.332	3.785	166	653
Schonhauser, Berlín	Alemania	2.545	8.866	2.635	148	453
Villas de Tauro	España	740	2.873			48
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.560	592		348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	491	987			50
<b>TOTAL</b>		<b>14.980</b>	<b>34.618</b>	<b>7.012</b>	<b>314</b>	<b>1.552</b>

Las valoraciones realizadas a 30 de junio de 2016 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2015.

En el primer semestre, se han producido unas diferencias de cambio positivas de 310 miles de euros producido, principalmente, por una apreciación del Real Brasileño frente al dólar.

### *c.- Actividad de Promoción*

En el primer semestre del año 2016 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	2	839	(490)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	4	380	(288)
<b>Total</b>			<b>6</b>	<b>1.219</b>	<b>(778)</b>

En el primer semestre del año 2015, se realizaron ventas por importe de 1.834 miles de euros correspondiente a la venta de 3 unidades de la promoción ubicada en Chile, 3 unidades en Brasil y un garaje en Canarias. Por tanto, en cuanto a importe, las ventas se han reducido en un 34% con respecto al año anterior.

Además de estas ventas, en julio de 2016 se han firmado tres promesas, dos en la promoción Astra (Chile) por importe de 880 miles de euros y una en la promoción Residencial Élite (Canarias) por un importe de 323 miles de euros.

Por lo que respecta a los gastos de explotación, estos han aumentado mínimamente en un 3%. La causa principal ha sido el reconocimiento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales del terreno ubicado en Tánger por importe de 189 miles de euros. La contención de los gastos de estructura asociados a la promoción de Brasil y de Chile ha motivado que los gastos de explotación asociados a esta área disminuyan.

En el segundo trimestre de este año, se ha adquirido un terreno, mediante pago aplazado, para el desarrollo de una promoción de siete viviendas sociales dentro del programa “Minha casa, Minha vida” en Recife (Brasil).

En Marruecos, la Administración Tributaria, ha reclamado a la sociedad Inmobiliaria Meridional Marruecos la cantidad de 348 miles de euros (intereses incluidos) por el impuesto de transmisiones patrimoniales en la adquisición del terreno. Para el pago de dicho impuesto la administración tributaria concedía una bonificación de dicho impuesto si en el plazo de 7 años se realizaba la construcción del proyecto en cuestión. Transcurrido dicho periodo y, al no haberse iniciado las obras, nos reclaman dicho pago.

En el primer semestre del año 2016, se han producido unas diferencias netas de cambio positivas de 1.014 miles de euros motivadas por una apreciación del tipo de cambio real brasileño/euro y del peso chileno frente al dólar.

*d.- Resto de Actividades y Negocios*

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 269 miles de euros. Dichas rentas suponen un 17% más que las obtenidas en el periodo anterior. Este incremento de rentas se ha producido por una mejora en la ocupación de dicho hotel, pasando de un 64% a un 73% para el primer semestre de los años 2015 y 2016, respectivamente.