

Grupo Montebalito
Evolución de los negocios

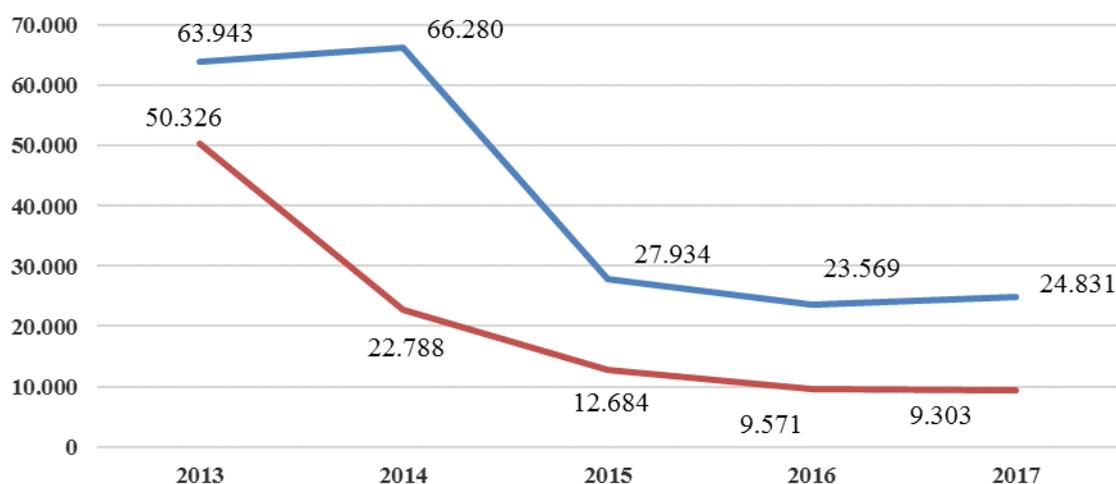


I.- Introducción

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 bancaria y total, en los últimos 5 años, en un 82% y un 61% respectivamente. Al cierre del primer semestre de 2017, el Grupo tiene un pasivo total de 25 millones de euros equivalentes al 18% del valor de sus activos totales (GAV) y la deuda bancaria asciende a 9,3 millones de euros.

Evolución de la deuda del Grupo Montebalito



En el ejercicio 2017 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, principalmente en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda e inversiones de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de tres terrenos urbanos finalistas, en la ciudad de Madrid, en las zonas de Arturo Soria y Cardenal Herrera Oria, con una superficie total de 2.900 metros cuadrados para la construcción de chalets de lujo. La inversión total, una vez construida, ascenderá a 8 millones de euros.

Siguiendo con el proceso inversor, el Grupo ha comprado un edificio colindante a la propiedad hotelera Antiguo Hotel Europa de 2.400 m² de superficie por 1 millón de euros. Con dicha adquisición el Grupo pretende ampliar el número de habitaciones, del conjunto hotelero, de las 52 habitaciones actuales hasta entre 120 y 130 habitaciones y va a permitir generar una mayor rentabilidad. La inversión total será de 2,5 millones de euros.

Además, el Grupo ha formalizado la adquisición de un edificio residencial sito en Berlín en la calle Brüderstrasse 24. El precio de compra ha sido de 1,25 millones de euros. Para dicha adquisición no se ha recurrido a la financiación bancaria. Se estima que dicha compra se haga efectiva cuando se produzca la inscripción en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a favor del comprador, se reciba la comunicación del Ayuntamiento de Berlín de su renuncia al ejercicio de su derecho legal de tanteo, y se materialice la

cancelación de las cargas hipotecarias no asumidas por el comprador. La posesión del inmueble no se entregará hasta el día siguiente de la recepción del precio de compra por lo que la venta no se hará efectiva hasta dicha fecha. Se prevé que estas condiciones se cumplan a finales el próximo mes de agosto.

El año 2017 será, por tanto, un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y se tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que puedan redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

Por lo que se refiere a las desinversiones, Montebalito German Fund GmbH, sociedad filial de Montebalito, S.A. en Alemania, ha procedido a vender el inmueble sito en la calle Schönhauser Allee 115 de Berlín. Al igual que en el caso anterior de la compra del edificio Brüderstrasse 24, el precio de compraventa, que asciende a 10 millones de euros, será abonado en su totalidad el último día de aquel mes en el que se produzca la inscripción en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a favor del comprador, se reciba la comunicación del Ayuntamiento de Berlín de su renuncia al ejercicio de su derecho legal de tanteo, y se materialice la cancelación de las cargas hipotecarias no asumidas por el comprador. La posesión del inmueble no se entregará hasta el día siguiente de la recepción del precio de compra por lo que la venta no se hará efectiva hasta dicha fecha. Se prevé que estas condiciones se cumplan a finales del mes de septiembre próximo.

El precio de venta de 10 millones de euros coincide con el valor razonable que Montebalito asignará al inmueble en los estados financieros del mes de junio de 2017 por lo que no se producirá beneficio contable en la venta. No obstante, el coste asumido por Montebalito para la adquisición y posterior rehabilitación del edificio ascendió, en junio de 2007, a 6,3 millones de euros. Asimismo, con esta operación, el Grupo verá reducida su deuda bancaria en 3,8 millones de euros hasta situarse en 5,4 millones de euros aproximadamente. La liquidez que se obtendrá en dicha operación, por tanto, será de 6,2 millones de euros aproximadamente.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

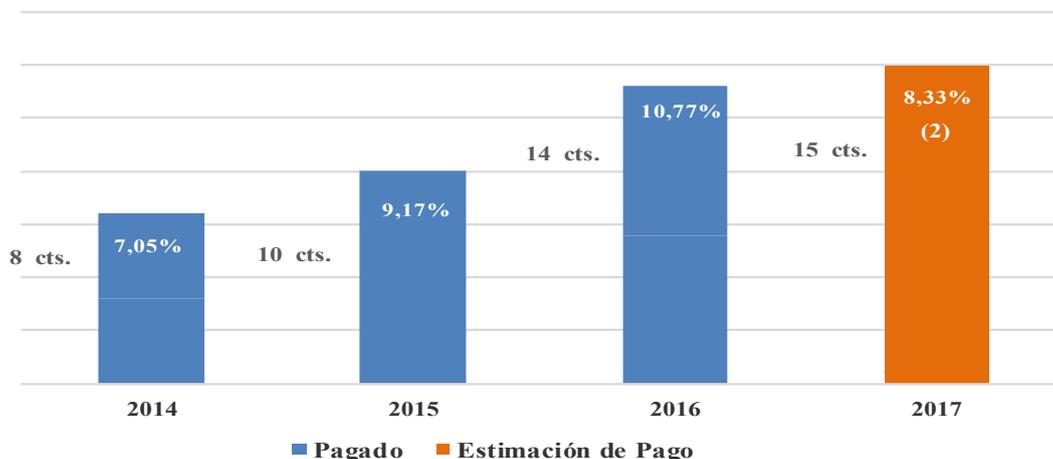
Un dato positivo es la reactivación de las ventas en la zona de Biarritz en la que se han realizado dos ventas por importe de 2,1 millones de euros. Esto, junto con una venta de un chalet de lujo en Brasil por importe de 900 miles de euros, ha provocado que, en el primer semestre del año 2017, se haya producido un incremento de los ingresos brutos, por ventas, de un 167 % con respecto al mismo periodo del año anterior.

Hay que destacar el impacto negativo, ocurrido en este primer semestre, en relación a las variaciones de tipos de cambio. Dichas variaciones se han producido por la depreciación de las monedas Real Brasileño y Peso Dominicano frente al euro en torno a un 10% y del Dólar frente al euro en torno a un 8%. Esto ha provocado que los fondos propios del Grupo hayan disminuido en 4,2 millones de euros aproximadamente por dicho efecto.

Por lo que respecta a la retribución a los accionistas, la Junta General de Accionistas, aprobó el reparto de prima de emisión, a razón de 0,15 euros por acción, dentro del ejercicio 2017

mediante la opción de reinvertir en acciones nuevas la reserva de prima de emisión cuyo reparto se ha acordado, mediante la suscripción de acciones nuevas emitidas en el correspondiente aumento de capital.

Distribución al accionista / Cotización acción (%) (1)

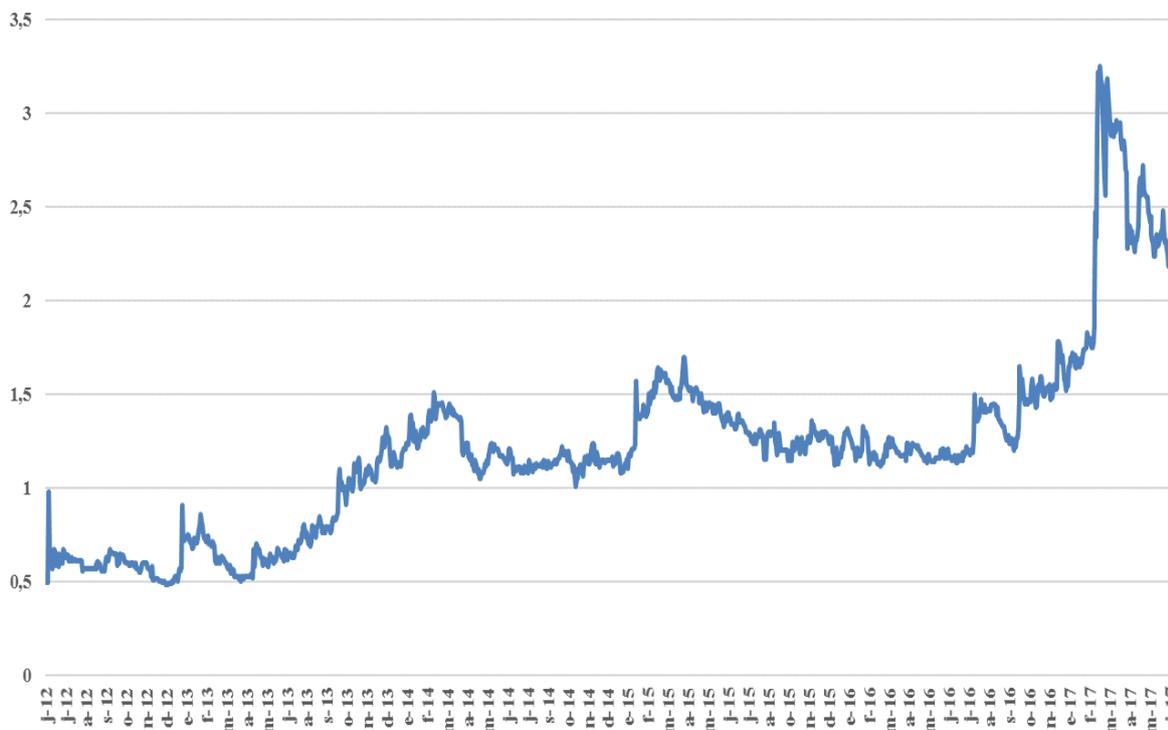


(1) Se toma como valor de cotización el de principio de cada año

(2) Aprobado por el Consejo de Administración y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas

En relación a la evolución de la acción de Montebalito, en el siguiente gráfico se puede observar una revalorización de la acción de un 372% desde el año 2012 y de un 101,71% en el plazo de un año.

Evolución Acción Montebalito



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 2017. Los datos se presentan en miles de euros.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 1º SEMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1.1. Ventas	0	0	2.990	1.219	264	269	3.254	1.488
1.2. Coste de ventas	0	0				0	0	0
1.3. Prestaciones de servicios.	539	746		0		0	539	746
1. Importe neto de la cifra de negocios.	539	746	2.990	440	264	269	3.793	1.456
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		0	76	623		0	76	623
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		0		0		0	0	0
4. Aprovisionamientos.		0	(2.549)	(647)	0	(75)	(2.549)	(722)
5. Otros ingresos de explotación.	0	4		0		0	0	4
6. Gastos de personal.	(19)	(17)	(123)	(159)	(443)	(298)	(586)	(474)
7. Otros gastos de explotación.	(252)	(330)	(611)	(524)	(593)	(397)	(1.456)	(1.251)
8. Valoración inmuebles de inversión	1.164	1.153		0		0	1.164	1.153
9. Amortización del inmovilizado.		0	(7)	(8)	(48)	(39)	(55)	(47)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0		0		0	0	0
11. Excesos de provisiones.		0	24	0	0	50	24	50
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0		0		0	0	0
13. Otros resultados	0	(3)	(155)	190	363	(103)	207	84
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.432	1.553	(356)	(85)	(458)	(593)	619	875
13. Ingresos financieros.	0	4	26	3	107	69	133	76
14. Gastos financieros.	(182)	(266)	(60)	(372)	(126)	(81)	(369)	(719)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	146	0		0	292	(240)	438	(240)
16. Diferencias de cambio.	(776)	310	(156)	1.014	(107)	(8)	(1.039)	1.316
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0		0	(42)	(58)	(42)	(58)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(812)	48	(190)	645	123	(318)	(879)	375
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	620	1.601	(546)	560	(335)	(911)	(260)	1.250
18. Impuesto sobre beneficios.	(228)	(215)	(210)	(15)	(26)	46	(464)	(184)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	392	1.386	(756)	545	(360)	(865)	(724)	1.067
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.							0	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	392	1.386	(756)	545	(360)	(865)	(724)	1.067

Grupo MonteBalito: PRIMER SEMESTRE 2017

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS	EQUITY	PLUSVALIAS	NAV	IMPUESTOS	NNAV
Negocio patrimonial									0
Schonhausser, Berlín	Mont. Germand Fund	10.000	3.837		6.163		6.163	0	6.163
Villas Tauro, Mogán.	MonteBalito	3.075			3.075		3.075	0	3.075
Sede Las Palmas: General Vives 35	San Agustín Realty	398			398		398	0	398
Veiramar	Veiramar	11.881	811		11.070		11.070	0	11.070
Chalets Club Meridional	Metamb. Brasil	3.332			3.332		3.332	0	3.332
Depósitos y otras inversiones financieras	Meridional Europa	3.895			3.895		3.895	0	3.895
Tesorería		1.190			1.190		1.190	0	1.190
Resto circulante		289		725	(436)			0	(436)
Provisiones				29	(29)			0	(29)
Impuestos diferidos		232		2.599	(2.367)		(2.367)	0	(2.367)
Subtotal Negocio Patrimonial		34.293	4.648	3.354	26.291	0	26.291	0	26.291
Negocio Promoción Inmobiliaria									
Veiramar III	Veiramar	13.483			13.483	610	14.093	(165)	13.928
Solar Porchela	Veiramar	2.153			2.153	163	2.316	(44)	2.272
Club Meridional	Metamb. Brasil	7.844			7.844	1.214	9.058	(73)	8.986
Terreno Club Meridional	Metamb. Brasil	185			185	586	771	(35)	736
Minha Casa Minha Vida	Invercasa	235			235	36	271		271
Astra	Imob. Astra	2.338			2.338	1.953	4.291	(488)	3.803
Suelo Tángier	Inmob. Meridio. Marruecos	5.921			5.921	(4)	5.917	1	5.918
Chiberta 1	SARL Merid. Pyrenees	813			813	203	1.016	(51)	965
Chiberta 2	SARL Merid. Pyrenees	1.336			1.336	115	1.451	(29)	1.422
Chiberta 3	SARL Merid. Pyrenees	2.177			2.177	115	2.292	(29)	2.263
Port Vieux	SARL Merid. Pyrenees	3.955	2.310		1.645	635	2.280	(212)	2.068
Hendaya	SARL Merid. Pyrenees	1.299			1.299	0	1.299	0	1.299
Residencial Élite	Merid. Canarias	1.941	2.345		(404)	614	210	(154)	57
Euocan	Merid. Canarias	369			369	142	511	(36)	476
Suelo Turístico: Playa Balito	MonteBalito	7.422			7.422	2.272	9.694	(568)	9.126
Suelo Comercial: Maspalomas	Merid. Canarias	6.117			6.117	0	6.117	0	6.117
Suelo Industrial: Hellín	Monteillunum	469			469	0	469	0	469
Suelo residencial: María Lombillo	Monteillunum	881			881	259	1.140	(65)	1.075
Suelo residencial: Cardenal Herrera Oria	Resid. Antioquia	2.499			2.499	426	2.925	(107)	2.819
Suelo Industrial: El Molar	MonteBalito	1.670			1.670	0	1.670	0	1.670
Suelo Oficinas: Bucarest	Talia Developm. Two	4.363			4.363	0	4.363	0	4.363
Resto de activos y suelos		1.749			1.749	513	2.262	(128)	2.134
Resto de circulante		655		1.743	(1.088)		(1.088)	0	(1.088)
Provisiones				424	(424)		(424)	0	(424)
Impuestos diferidos		502		1.070	(568)		(568)	0	(568)
Tesorería		1.985			1.985		1.985	0	1.985
Subtotal Negocio Promoción		72.361	4.655	3.238	64.468	9.854	74.321	(2.181)	72.141
Otros Negocios									0
HOTEL Antiguo Hotel Europa	Antigo Hotel Europa	2.498			2.498	1.576	4.074	(425)	3.649
Otro inmovilizado		431			431		431	0	431
Impuestos diferidos		2.073		732	1.341	2.883	4.224	0	4.224
Resto de circulante		669		237	432		432	0	432
Tesorería		6.973			6.973		6.973	0	6.973
Deuda corporativa				8.107	(8.107)		(8.107)	0	(8.107)
Otros activos y pasivos financieros		4.560			4.560		4.560	0	4.560
Provisiones corto plazo					0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		17.204	0	9.076	8.129	4.459	12.587	(425)	12.162
TOTAL BALANCE		123.858	9.303	15.667	98.887	14.312	113.200	(2.606)	110.594

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017	% TOTAL	2017
Loan to value		23,33%		9,60%		41,90%	18,07%
GAV	34.293	24,82%	82.214	59,50%	21.663	15,68%	138.170
NAV	26.291	23,23%	74.321	65,65%	12.587	11,12%	113.200
NNAV	26.291	23,77%	72.141	65,23%	12.162	11,00%	110.594
NAV/acción	0,88	23,23%	2,48	65,65%	0,42	11,12%	3,77
NNAV/acción	0,88	23,77%	2,40	65,23%	0,41	11,00%	3,69

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016
Loan to value		22,30%		8,24%		62,76%	16,76%
GAV	40.506	28,80%	88.612	63,01%	11.524	8,19%	140.643
NAV	31.474	26,88%	81.308	69,45%	4.291	3,67%	117.074
NNAV	31.474	27,52%	78.937	69,03%	3.946	3,45%	114.356
NAV/acción	1,05	26,88%	2,71	69,45%	0,14	3,67%	3,90
NNAV/acción	1,05	27,52%	2,63	69,03%	0,13	3,45%	3,81

Resultados	JUNIO 2017	JUNIO 2016
INGRESOS BRUTOS	3.793	2.234
EBITDA	650	872
EBIT	619	875
BAI	(260)	1.250
BDI	(724)	1.067
Estructura Financiera	JUNIO 2017	DICIEMBRE 2016
FONDOS PROPIOS	98.887	102.763
DEUDA FINANCIERA BRUTA	17.410	15.778
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	4.655	4.927
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	4.648	4.645
Instrumentos derivados	0	114
Otras deudas no bancarias	8.107	4.092
Deudas empresas del Grupo	0	2.000
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS	14.246	14.174
Tesorería	10.147	13.648
Inversiones renta variable	3.319	526
Imposiciones a plazo cancelables	779	0
DEUDA FINANCIERA NETA	3.164	1.604

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

Por lo que respecta a los ingresos por alquileres, éstos han disminuido un 28% con respecto al mismo periodo del año 2016. Dicha reducción está motivada, principalmente, por la venta del inmueble Dessauer realizada a finales del año 2016 que ha reducido los ingresos brutos en Alemania en un 57% (275 miles de euros en términos absolutos).

Los gastos de explotación han disminuido en un 23% pasando de 330 miles de euros el primer semestre del año 2016 a 252 miles de euros. Dicha disminución se produce porque a finales del ejercicio 2016 se vendió el edificio Dessauer.

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

Ingresos por alquiler 1º semestre	(miles de euros)	
	2017	2016
PAISES		
España	106	89
Alemania	210	485
República Dominicana	145	155
Francia		2
Brasil	79	15
TOTAL	539	746

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

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION (miles de euros)	FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES (miles de euros)
Schonhausser, Berlín	Alemania	2.545	10.000	3.836	453
Villas de Tauro	España	671	3.075		42
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	11.881	812	348
Apartamentos Meridional	Club Brasil	1.863	3.332		156
TOTAL		11.836	28.288	4.648	999

Las valoraciones realizadas a 30 de junio de 2017 han sido actualizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2016.

En el primer semestre del año 2017 se han producido unas diferencias de cambio negativas de 776 miles de euros frente a las diferencias de cambio positivas de 310 miles de euros producidas en el primer semestre del año 2016. Estas diferencias de cambio negativas se han producido por una depreciación del peso dominicano frente al euro de un 10%.

b.- Actividad de Promoción

En el primer semestre del año 2017 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2017			
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)
Francia	Duchatel	Apartamento	1	1.220
Francia	Arbonne	Vivienda	1	900
Brasil	Club Meridional	Chalet lujo	1	852
España	Siete Palmas	Garajes	1	6
Chile	Astra I	Garajes	2	12
Total			6	2.990

Estas ventas suponen un incremento de los ingresos brutos de un 145,32% respecto del mismo periodo del año 2016 cuando los ingresos brutos fueron de 1.219 miles de euros.

Por lo que respecta a los gastos de explotación, estos se han mantenido prácticamente en la misma línea del ejercicio anterior.

En relación a las inversiones, la más importante que se ha producido en el primer semestre del ejercicio 2017, ha sido la adquisición de dos terrenos urbanos finalistas en la calle Cardenal Herrera Oria (Madrid) con una superficie total de 2.150 metros cuadrados para la construcción de chalets de lujo. La compra de estos dos terrenos ha supuesto un desembolso de 2,5 millones de euros.

Se han producido unas diferencias de cambio negativas de 156 miles de euros motivado por una depreciación del real brasileño frente al euro de un 10%.

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 264 miles de euros. Dichas rentas suponen un 1,80% menos respecto de las obtenidas en el mismo periodo del ejercicio 2016.