



Grupo Montebalito
PRIMER SEMESTRE

Evolución de los negocios

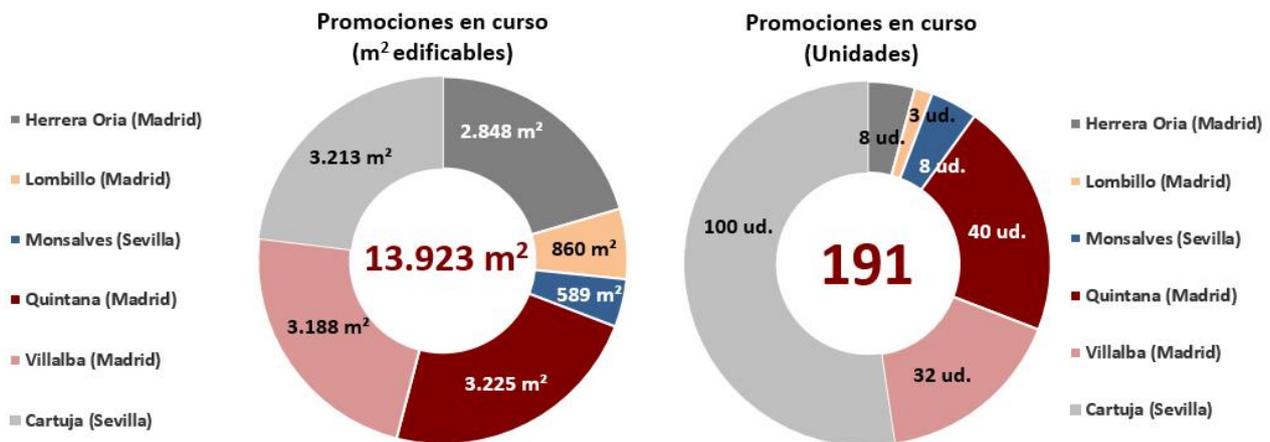


I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

El primer semestre de 2019 ha supuesto la consolidación del cambio de tendencia que se inició durante el ejercicio 2018, generando una cifra de negocio, un EBITDA y un resultado neto muy superior al alcanzado durante el mismo periodo del ejercicio anterior.

Actualmente, el grupo cuenta con una superficie edificable de 13.923 metros cuadrados que van a permitir la construcción de 91 viviendas y una residencia de estudiantes con 201 camas proyectadas en 100 habitaciones. Todas estas promociones, forman parte, entre otras, del Plan de Negocios comprendido entre los años 2019 y 2021.

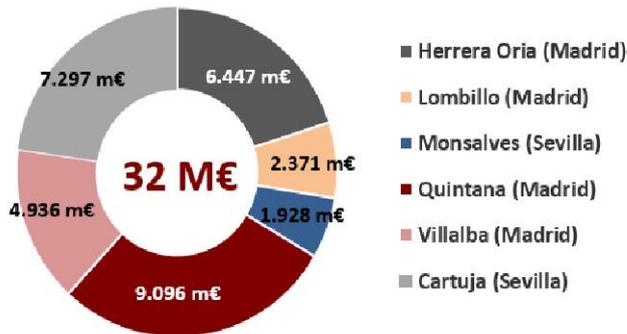


Durante el primer semestre del año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m². En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el año 2019 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m² y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m².

Por lo que respecta a otras provincias, se espera que en el año 2019 se finalicen las obras de 8 apartamentos turísticos que se están ejecutando en la calle Monsalves de Sevilla con una superficie total de 589 metros cuadrados. También en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes con 201 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

Promociones en curso
(Inversión total miles de euros)



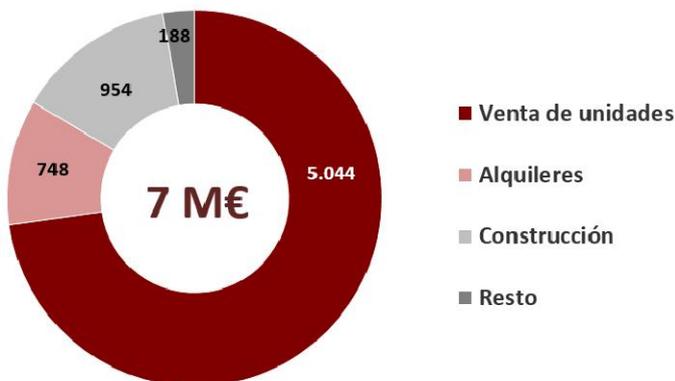
Se estima que la inversión total a realizar, para todas las promociones, será de unos 32 millones de euros aproximadamente.

Todas las inversiones realizadas en suelo han sido financiadas con los fondos propios generados por la venta de unidades en promociones residenciales ya finalizadas. Para el desarrollo posterior de estos proyectos, se contará con nuevas fuentes de financiación, tanto bancaria como a través de socios financieros.

Adicionalmente, el Grupo ha llegado a preacuerdos para la adquisición de nuevos terrenos que van a permitir la construcción de 200 viviendas en los próximos 5 años y se mantiene en fase de estudio varios proyectos para el desarrollo de otras 100 nuevas viviendas adicionales con una inversión total de, aproximadamente, 50 millones de euros.

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de negocios (miles de euros)



En el primer semestre del año 2019, el Grupo ha alcanzado una cifra de negocios de 7 millones de euros que supone un incremento de un 49% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

A su vez, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 1,1 millones de euros que supone un incremento del 32% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado neto del Grupo del primer semestre del año 2019 ha sido positivo 442 miles de euros frente a los 830 miles de euros de resultados negativos obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con una cifra de ventas de 5 millones de euros que supone un aumento de un 38% con respecto al segundo semestre del año anterior. El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor conjunto de 3 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

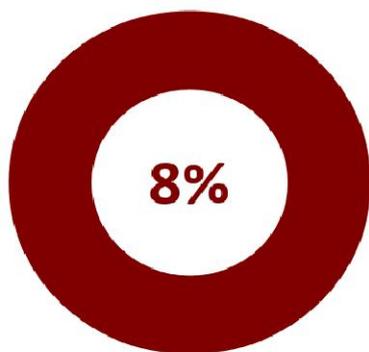
| País | (unidades) | Importe (miles de euros) |
|---------------------------|------------|--------------------------|
| España | 9 | 2.973 |
| Residencial Élite | 8 | 2.623 |
| Caideros | 1 | 350 |
| Chile | 3 | 1.389 |
| Astra | 3 | 1.389 |
| Brasil | 6 | 682 |
| Promoción Edificio España | 2 | 119 |
| Club Meridional | 4 | 563 |
| TOTAL | 18 | 5.044 |

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción creada a finales del año 2018 que han ascendido a 954 miles de euros en el primer semestre del año.

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han ascendido a 748 miles de euros que han supuesto una reducción de un 4% provocado por las pérdidas de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite, tras su venta.

3. Financiación

LOAN TO VALUE



LTV = Deuda financiera neta / GAV

En relación a 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 el segundo trimestre se han aprobado dos operaciones de

financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla y las viviendas de la calle Maria Lombillo (Madrid) por un límite global de 2,7 millones de euros.

En el primer semestre del año 2019 la deuda financiera Bruta del Grupo asciende a 15 millones de euros. Con respecto al cierre del ejercicio anterior, la misma se ha reducido en un 19% tras haber amortizado 3,7 millones de euros.

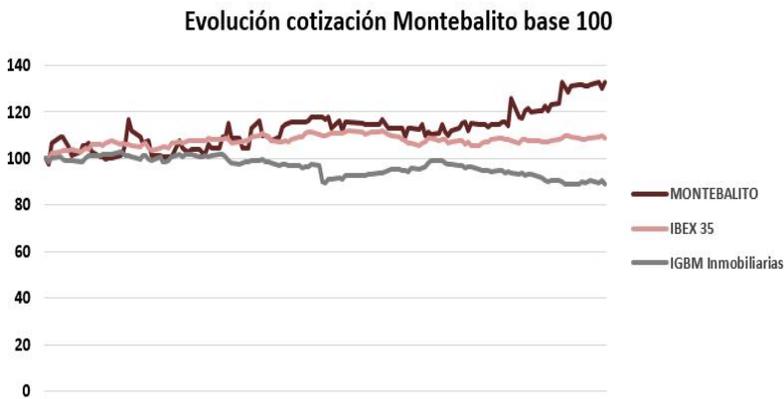
A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene una deuda financiera neta de 11,3 millones de euros lo que representa un Loan to Value del 8% (frente al valor de sus activos). Esta ratio escenifica el nivel de solvencia del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

Evolución Deuda financiera neta



La evolución de la deuda financiera neta muestra el esfuerzo inversor que está acometiendo el Grupo desde el año 2017. En los últimos tres años, la deuda financiera neta ha aumentado en 10 millones de euros aproximadamente, para un nivel de inversión, en ese mismo periodo, superior a los 20 millones de euros. Esto es un reflejo de la capacidad de generación de caja del Grupo.

4. Evolución de la acción



A continuación, se detalla la evolución de la acción de Montebalito en base 100 frente a la evolución del índice del sector inmobiliario y el IBEX 35. En lo que va de año la acción de Montebalito se ha apreciado un 33% frente a una caída del 11% del índice sectorial de las inmobiliarias.

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 primer semestre del año 2019 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

Ud. Miles de euros

| CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 1º SEMESTRE | PATRIMONIO EN RENTA | | PROMOCION | | CONSTRUCCION | | RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS | | TOTAL | |
|--|--------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------|---------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| | Cifra de negocios | 748 | 781 | 5.044 | 3.644 | 954 | 0 | 188 | 236 | 6.934 |
| Coste de ventas | (315) | (92) | (2.946) | (2.992) | (871) | | | | (4.132) | (3.084) |
| MARGEN BRUTO | 433 | 689 | 2.098 | 652 | 82 | 0 | 188 | 236 | 2.802 | 1.577 |
| Otros ingresos | 1 | | | | | | | | 1 | |
| Gastos de personal | (30) | (27) | (63) | (96) | (90) | | (432) | (418) | (615) | (541) |
| Resto de gastos de explotación | (337) | (400) | (446) | (370) | (28) | | (511) | (444) | (1.322) | (1.214) |
| Valoración Inmuebles de inversión | 335 | 1.013 | | | | | | | 335 | 1.013 |
| Otros resultados | (30) | (3) | (11) | (29) | (0) | | (31) | 50 | (72) | 18 |
| EBITDA | 372 | 1.272 | 1.579 | 157 | (36) | 0 | (786) | (576) | 1.129 | 853 |
| Deterioros, amortización y provisiones | (6) | (20) | (33) | (29) | (0) | | (6) | (31) | (45) | (80) |
| EBIT | 366 | 1.252 | 1.546 | 128 | (36) | 0 | (791) | (607) | 1.084 | 773 |
| Ingresos financieros | 2 | 4 | 22 | 48 | 1 | | 21 | 9 | 46 | 61 |
| Gastos financieros | (123) | (122) | (51) | (47) | (0) | | (209) | (233) | (383) | (402) |
| Diferencias de cambio | (9) | (192) | (298) | (1.012) | 0 | | 64 | 7 | (244) | (1.197) |
| Deterioro y resultados de instrumentos financieros | | | | | | | | 9 | | 9 |
| RESULTADO FINANCIERO | (130) | (310) | (328) | (1.011) | 1 | 0 | (124) | (208) | (581) | (1.529) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 236 | 942 | 1.218 | (883) | (36) | 0 | (915) | (815) | 503 | (756) |
| Impuesto sobre Beneficios | | (28) | (36) | (50) | | | (25) | 4 | (61) | (74) |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | 236 | 914 | 1.182 | (933) | (36) | 0 | (940) | (811) | 442 | (830) |

Grupo Montebalito: PRIMER SEMESTRE 2019

| 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 | 15.039 | 5.557 | | 9.482 | | 9.482 | 0 | 9.482 |
| Villas Tauro, Mogán. | Montebalito | 3.084 | | | 3.084 | | 3.084 | (121) | 2.963 |
| Sede Las Palmas: General Vives 35 | San Agustín Realty | 357 | | | 357 | 97 | 454 | (44) | 410 |
| Veiramar | Veiramar | 7.535 | 1.034 | | 6.501 | | 6.501 | 0 | 6.501 |
| Apartamentos Marina Residence | Veiramar | 391 | | | 391 | | 391 | | 391 |
| Chalets Club Meridional | Metamb. Brasil | 2.211 | | | 2.211 | | 2.211 | 0 | 2.211 |
| Bruderstarsse | Montebalito German Fund | 1.442 | 534 | | 908 | | 908 | 0 | 908 |
| Depósitos y otras inversiones | | 0 | | | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| Tesorería | | 846 | | | 846 | | 846 | 0 | 846 |
| Resto circulante | | 48 | | 119 | (71) | | (71) | 0 | (71) |
| Provisiones | | | | 1 | (1) | | (1) | 0 | (1) |
| Impuestos diferidos | | 166 | | 1.576 | (1.410) | | (1.410) | 0 | (1.410) |
| Subtotal Negocio Patrimonial | | 31.118 | 7.125 | 1.695 | 22.298 | 97 | 22.395 | (165) | 22.230 |
| Maria Lombillo | Monteillunum | 1.191 | | | 1.191 | 395 | 1.586 | (99) | 1.487 |
| El Mirador Puerta de Hierro | Resid. Antioquía | 2.801 | | | 2.801 | 804 | 3.605 | (201) | 3.404 |
| Residencial Quintana | Resid. Quintana | 2.235 | | | 2.235 | 226 | 2.461 | (57) | 2.405 |
| Apartamentos Turístico Monsalves | Resid. Hontanares | 1.375 | 176 | | 1.200 | 448 | 1.648 | (112) | 1.536 |
| Suelo Residencial Villalba | Residencial Palermo | 999 | | | 999 | 276 | 1.275 | (69) | 1.206 |
| Suelo terciario Cartuja | Residencial Apolo | 1.326 | | | 1.326 | 301 | 1.627 | (75) | 1.552 |
| Eurocan | Merid. Canarias | 370 | | | 370 | 189 | 559 | (47) | 512 |
| Parcelas Balito residenciales MC | Merid. Canarias | 809 | | | 809 | 0 | 809 | 0 | 809 |
| Parcelas Balito comerciales MC | Merid. Canarias | 483 | | | 483 | 755 | 1.238 | (189) | 1.049 |
| Parcelas Balito Residenciales MTB | Montebalito | 3.786 | | | 3.786 | 2.059 | 5.845 | (515) | 5.330 |
| Parcelas Balito Hoteleras MTB | Montebalito | 2.642 | | | 2.642 | (51) | 2.591 | 13 | 2.604 |
| Suelo Comercial: Maspalomas | Merid. Canarias | 6.683 | | | 6.683 | 107 | 6.790 | (27) | 6.763 |
| Suelo Industrial: El Molar | Montebalito | 2.065 | | | 2.065 | (49) | 2.016 | 12 | 2.028 |
| Resto de activos y suelos | | 1.776 | | | 1.776 | 883 | 2.659 | (466) | 2.193 |
| Suelo Oficinas: Bucarest | Talia Developm. Two | 4.871 | | | 4.871 | 0 | 4.871 | 0 | 4.871 |
| Chiberta 1 y 2 | SARL Merid. Pyrenees | 2.149 | | | 2.149 | 15 | 2.164 | (4) | 2.160 |
| Chiberta 3 | SARL Merid. Pyrenees | 2.215 | | | 2.215 | 0 | 2.215 | 0 | 2.215 |
| Port Vieux | SARL Merid. Pyrenees | 3.937 | | | 3.937 | 375 | 4.312 | (125) | 4.187 |
| Hendaya | SARL Merid. Pyrenees | 623 | | | 623 | 0 | 623 | 0 | 623 |
| Suelo Tánger | Inmob. Meridio. Marruecos | 3.997 | | | 3.997 | 15 | 4.012 | (4) | 4.008 |
| Veiramar I | Veiramar | 1.010 | | | 1.010 | 392 | 1.402 | (106) | 1.296 |
| Veiramar II | Veiramar | 1.147 | | | 1.147 | 259 | 1.406 | (70) | 1.336 |
| Veiramar III | Veiramar | 12.647 | | | 12.647 | 2.044 | 14.691 | (552) | 14.139 |
| Solar Porchela | Veiramar | 2.020 | | | 2.020 | 746 | 2.766 | (201) | 2.565 |
| Club Meridional | Metamb. Brasil | 5.880 | | | 5.880 | 1.122 | 7.002 | (67) | 6.935 |
| Terreno Club Meridional 2 | Metamb. Brasil | 166 | | | 166 | 731 | 897 | (44) | 853 |
| Edificio Ares | Invercasa | 504 | | | 504 | (5) | 499 | 0 | 499 |
| Edificio España | Invercasa | 84 | | | 84 | 38 | 122 | (2) | 120 |
| Brisa | Invercasa | 175 | | | 175 | 0 | 175 | 0 | 175 |
| Astra | Imob. Astra | 761 | | | 761 | 817 | 1.578 | (204) | 1.374 |
| Resto de circulante | | 1.117 | | 2.864 | (1.747) | | (1.747) | 0 | (1.747) |
| Provisiones | | | | 170 | (170) | | (170) | 0 | (170) |
| Impuestos diferidos | | 489 | | 347 | 142 | | 142 | 0 | 142 |
| Tesorería | | 2.130 | | | 2.130 | | 2.130 | 0 | 2.130 |
| Subtotal Negocio Promoción | | 74.463 | 176 | 3.381 | 70.907 | 12.892 | 83.799 | (3.210) | 80.589 |
| HOTEL Antiguo Hotel Europa | Antiguo Hotel Europa | 2.830 | 1.167 | | 1.663 | 1.844 | 3.507 | (498) | 3.009 |
| Otros | | 358 | | | 358 | 0 | 358 | 0 | 358 |
| Otro inmovilizado | | 196 | | | 196 | | 196 | 0 | 196 |
| Impuestos diferidos | | 2.626 | | 913 | 1.714 | 2.640 | 4.354 | 0 | 4.354 |
| Resto de circulante | | 2.216 | 33 | 728 | 1.455 | | 1.455 | 0 | 1.455 |
| Tesorería | | 673 | | | 673 | | 673 | 0 | 673 |
| Deuda corporativa | | | | 6.510 | (6.510) | | (6.510) | 0 | (6.510) |
| Otros activos y pasivos financieros | | 1.221 | | | 1.221 | | 1.221 | 0 | 1.221 |
| Provisiones corto plazo | | | | | 0 | | 0 | 0 | 0 |
| Subtotal Otros activos y pasivos | | 10.120 | 1.200 | 8.151 | 769 | 4.484 | 5.253 | (498) | 4.755 |
| TOTAL BALANCE | | 115.701 | 8.500 | 13.227 | 93.974 | 17.473 | 111.447 | (3.873) | 107.574 |

RATIOS VALORACION EMPRESA

| RATIOS | Actividad Patrimonial | | Promoción | | Resto | | TOTAL |
|-------------------------|-----------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|--------------|------------------|
| | 1º semestre 2019 | % TOTAL | 1º semestre 2019 | % TOTAL | 1º semestre 2019 | % TOTAL | 1º semestre 2019 |
| Deuda Finan. Neta / GAV | | 20,12% | | -2,24% | | 43,00% | 8,53% |
| GAV | 31.215 | 23,44% | 87.355 | 65,59% | 14.604 | 10,97% | 133.173 |
| NAV | 22.395 | 20,09% | 83.799 | 75,19% | 5.253 | 4,71% | 111.447 |
| NNAV | 22.230 | 20,66% | 80.589 | 74,91% | 4.755 | 4,42% | 107.574 |
| NAV/acción | 0,70 | 20,09% | 2,63 | 75,19% | 0,16 | 4,71% | 3,49 |
| NNAV/acción | 0,70 | 20,66% | 2,52 | 74,91% | 0,15 | 4,42% | 3,37 |

| MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros) | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------|
| Resultados | 1º semestre 2019 | 1º semestre 2018 | Variación |
| INGRESOS BRUTOS | 6.934 | 4.661 | 48,77% |
| Ventas Promoción | 5.044 | 3.644 | 38,42% |
| Rentas Patrimonio | 748 | 686 | 9,02% |
| Ventas Patrimonio | 954 | 95 | 903,83% |
| Resto | 188 | 236 | (20,23%) |
| EBITDA | 1.129 | 853 | 32,35% |
| EBIT | 1.084 | 773 | 40,23% |
| BAI | 503 | (756) | (166,53%) |
| BDI | 442 | (830) | (153,24%) |
| Estructura Financiera | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 | Variación |
| FONDOS PROPIOS | 93.974 | 93.571 | 0,43% |
| DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3) | 15.010 | 18.678 | (19,64%) |
| A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio | 7.125 | 7.282 | (2,16%) |
| A.2 Préstamos promotor | 176 | 0 | |
| A.3 Préstamos sobre inmovilizado | 1.167 | 752 | 55,14% |
| A.4 Otras deudas bancarias | 33 | 0 | |
| A.5 Otras deudas no bancarias | 6.510 | 10.644 | (38,84%) |
| ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1) | (3.649) | (6.471) | (43,62%) |
| B.1 Tesorería | (3.649) | (6.471) | (43,62%) |
| DEUDA FINANCIERA NETA (A + B) | 11.361 | 12.207 | (63,25%) |

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el primer semestre del año 2019 los ingresos por alquiler han disminuido un 4% con respecto del mismo periodo del año anterior motivado por las pérdidas de los alquileres de las viviendas de Residencial Élite, tras su venta.

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 |
|-----------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 1º semestre 2019 | 1º semestre 2018 | |
| PAISES | | | |
| España | 535 | 571 | (6,26%) |
| Alemania | 32 | 20 | 59,34% |
| República Dominicana | 78 | 84 | (6,80%) |
| Brasil | 102 | 106 | (3,32%) |
| TOTAL | 748 | 781 | (4,24%) |

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

| EDIFICIOS | País | m ² | VALORACION (miles de euros) | FINANCIACION BANCARIA (miles de euros) | RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros) |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------|--|--|
| Edificio Iberia | España | 3.932 | 15.039 | 5.557 | 971 |
| Villas de Tauro | España | 671 | 3.084 | | 42 |
| Brüderstrasse | Alemania | 618 | 1.442 | 534 | 60 |
| Apartamentos Veiramar | R. Dominicana | 6.750 | 7.926 | 1.034 | 348 |
| Apartamentos Club Meridional | Brasil | 1.523 | 2.211 | | 200 |
| TOTAL | | 13.494 | 29.702 | 7.125 | 1.621 |

Las valoraciones han sido actualizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018. Desde dicha fecha hasta la finalización del primer semestre de 2019 no se ha producido variación alguna en el valor de dichos inmuebles.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el área patrimonial, se han producido 206 miles de euros de diferencias positivas de cambio. En el año anterior, las diferencias de cambio fueron de 480 miles de euros negativas.

b.- Actividad de Promoción

A 30 de junio de 2019 se han producido las siguientes ventas:

| País | (unidades) | Importe (miles de euros) |
|---------------------------|------------|--------------------------|
| España | 9 | 2.973 |
| Residencial Élite | 8 | 2.623 |
| Caideros | 1 | 350 |
| Chile | 3 | 1.389 |
| Astra | 3 | 1.389 |
| Brasil | 6 | 682 |
| Promoción Edificio España | 2 | 119 |
| Club Meridional | 4 | 563 |
| TOTAL | 18 | 5.044 |

La cifra de negocios de esta área ha aumentado un 38% respecto del mismo periodo del año anterior que ascendió a 3,6 millones de euros.

Durante el primer semestre del año 2019 se han iniciado las obras de dos promociones ubicadas en Madrid Capital una vez se han obtenido las respectivas licencias de obras. Dichas promociones son las correspondientes a María Lombillo (Arturo Soria) y El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria). En el primer caso, la promoción constará de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida 860 m². En el segundo caso, ubicada en Cardenal Herrera Oria, la promoción constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m². En ambos casos, el periodo de ejecución será de 14 meses.

Adicionalmente, en el segundo semestre del año 2019 se prevé obtener licencia de obras para la promoción de otras 69 nuevas viviendas, 37 en la calle Quintana en Madrid Capital, con una superficie construida de 3.225 m² y otras 32 unidades en la calle Pintor Sorolla de Collado Villalba y una superficie construida de 3.188 m².

Por lo que respecta a otras provincias, se espera que en el año 2019 se finalicen las obras de 8 apartamentos turísticos que se están ejecutando en la calle Monsalves de Sevilla. También, en Sevilla, se adquirió un suelo terciario para la promoción de una residencia de estudiantes de 201 camas con una superficie construida de 3.675 m². El 11 de febrero se firmó el convenio con Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

En el segundo trimestre se han aprobado dos operaciones de financiación para promover los apartamentos turísticos de Sevilla y las viviendas de la calle Maria Lombillo (Madrid) por un límite global de 2,7 millones de euros.

Por lo que respecta a las diferencias de cambio, en el primer semestre del año 2019, se han producido unas diferencias de cambio negativas de 298 miles de euros provocado por una depreciación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar frente al euro y una apreciación del peso chileno frente al euro.

c.- Construcción

Hay que destacar los ingresos de la nueva área de construcción creada a finales del año 2018, que han ascendido a 954 miles de euros en el primer semestre del año. Actualmente, la constructora

está ejecutando 22 proyectos con un presupuesto total valorado en 7,4 millones de euros, incluidas las obras realizadas en promociones del Grupo Montebalito.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera han sido de 188 miles de euros, lo que supone una disminución de un 20% respecto del mismo periodo del año 2018 como consecuencia de las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.



Grupo Montebalito
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 2018.

CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO MONTEBALITO

A continuación, se presenta la cuenta de resultados de una manera más analítica comparativa con el mismo ejercicio del año anterior.

| CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS GRUPO MONTEBALITO 1º SEMESTRE | 2019 | 2018 | Var. (%) |
|---|--------------|----------------|------------------|
| Cifra de negocios | 6.934 | 4.661 | 48,77% |
| Coste de ventas | (4.132) | (3.084) | 33,98% |
| MARGEN BRUTO | 2.802 | 1.577 | 77,69% |
| Otros ingresos | 1 | | |
| Gastos de personal | (615) | (541) | 13,68% |
| Resto de gastos de explotación | (1.322) | (1.214) | 8,88% |
| Otros resultados | (72) | 18 | (501,81%) |
| EBITDA | 1.129 | 853 | 32,35% |
| Deterioros, amortización y provisiones | (45) | (80) | (43,79%) |
| EBIT | 1.084 | 773 | 40,23% |
| Ingresos financieros | 46 | 61 | (25,24%) |
| Gastos financieros | (383) | (402) | (4,62%) |
| Diferencias de cambio | (244) | (1.197) | (79,65%) |
| Deterioro y resultados de instrumentos financieros | | 9 | (100,00%) |
| RESULTADO FINANCIERO | (581) | (1.529) | (61,97%) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 503 | (756) | (166,48%) |
| Impuesto sobre Beneficios | (61) | (74) | (17,52%) |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | 442 | (830) | (153,20%) |

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

A lo largo del primer semestre del año 2019, se han obtenido unos ingresos de 7 millones de euros lo que supone un incremento de un 49% sobre el mismo periodo del ejercicio anterior.

El área de promoción ha sido la actividad que más ha aportado a la cifra de negocios totales del Grupo del primer semestre alcanzando un 73% de los ingresos totales, lo que significan ventas por valor de 5 millones de euros. A continuación, se detalla los ingresos brutos del área de promoción inmobiliaria por área geográfica.

| Ingresos brutos por área geográfica | (miles de euros) | | % variación |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| | 1º semestre 2019 | 1º semestre 2018 | |
| PAISES | | | |
| España | 2.973 | 22 | 13.413,64% |
| Francia | | 575 | (100,00%) |
| Brasil | 682 | 1.744 | (60,89%) |
| Chile | 1.389 | 1.303 | 6,60% |
| TOTAL | 5.044 | 3.644 | 38,42% |

El mayor volumen de ventas se ha realizado en las filiales ubicadas en España con la venta de 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite y una vivienda en Mogán por un valor conjunto de 3 millones de euros.

El detalle de la cifra de negocios es como sigue:

| Cifra de Negocios | (miles de euros) | | % variación |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 1º semestre 2019 | 1º semestre 2018 | |
| Ventas | 5.044 | 3.645 | 38,38% |
| Viviendas terminadas | 4.748 | 3.553 | 33,63% |
| Inmuebles de inversión | 296 | 92 | 221,74% |
| Alquileres | 748 | 781 | -4,23% |
| Actividad hotelera | 188 | 235 | -20,00% |
| Construcción | 954 | | |
| TOTAL | 6.934 | 4.661 | 48,77% |

2.- Gastos de Personal

Los costes de personal han aumentado un 14% con respecto al año mismo periodo del año anterior como consecuencia de la contratación de nuevo personal en la actividad de la construcción.

3- Otros gastos de explotación

Por lo que se refiere al resto de gastos de explotación, estos han aumentado en un 9%. A continuación, se detalla el comparativo de costes de explotación según rama de actividad y por países.

| Resto Costes de Explotación (miles de euros) | 1º semestre 2019 | 1º semestre 2018 | % |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Actividad Inmobiliaria | 340 | 385 | (11,69%) |
| España | 88 | 132 | (33,02%) |
| Alemania | 22 | 10 | 123,76% |
| Santo Domingo | 159 | 147 | 8,48% |
| Brasil | 70 | 96 | (27,36%) |
| Actividad Promoción | 397 | 454 | (12,56%) |
| España | 95 | 60 | 58,33% |
| Francia | 76 | 186 | (59,00%) |
| Chile | 99 | 80 | 23,18% |
| Brasil | 100 | 107 | (6,43%) |
| Santo Domingo | 13 | 12 | 8,33% |
| Rumania | 11 | 6 | 83,33% |
| Marruecos | 3 | 3 | 1,65% |
| Construcción | 28 | 0 | |
| España | 28 | | |
| Otras Actividades | 557 | 375 | 48,57% |
| España | 416 | 222 | 87,28% |
| Santo Domingo | 139 | 150 | (7,08%) |
| Panamá | 2 | 3 | (33,33%) |
| TOTAL | 1.322 | 1.214 | 8,88% |

4.- EBITDA

El EBITDA ha alcanzado la cifra de 1,1 millones de euros que supone un incremento significativo del 32% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

5.- Ingresos y Gastos financieros

Por lo que respecta a los gastos financieros hay que destacar que los mismos se han reducido un 5% motivado por una reducción de la deuda desde finales de 2018 de 3,7 millones de euros. Los ingresos financieros, principalmente provenientes de rendimientos de cuentas de tesorería, ascienden a 45 miles de euros.

6.- Diferencias de cambio

Las pérdidas netas producidas durante el primer semestre del año 2019 han sido de 244 miles de euros frente a las pérdidas netas producidas en el mismo periodo del año 2018 que fueron de 1.197 miles de euros. Dichas pérdidas se han producido por una depreciación del Lei frente al euro, una apreciación del dólar frente al euro y una apreciación del peso chileno frente al euro.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

| ACTIVO (miles de euros) | 1º SEMESTRE 2019 | 2018 |
|---|-------------------------|----------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | 36.589 | 36.074 |
| I. Inmovilizado intangible. | 4 | 4 |
| II. Inmovilizado material. | 3.383 | 2.964 |
| III. Inversiones inmobiliarias. | 29.702 | 29.537 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo. | 218 | 285 |
| VI. Activos por impuestos diferidos. | 3.281 | 3.283 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 79.112 | 82.720 |
| II. Existencias. | 71.085 | 71.775 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. | 3.382 | 3.479 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 68 | 274 |
| V. Inversiones financieras a corto plazo. | 551 | 463 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo. | 377 | 258 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 3.649 | 6.471 |
| TOTAL, ACTIVO | 115.701 | 118.794 |
| PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros) | 1º SEMESTRE 2019 | 2018 |
| A) PATRIMONIO NETO | 93.974 | 93.571 |
| A-1) Fondos propios. | 92.618 | 92.467 |
| I. Capital. | 31.920 | 31.920 |
| II. Prima de emisión. | 83.945 | 83.945 |
| III. Reservas. | 8.999 | 7.787 |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias). | (1.082) | (790) |
| V. Resultados de ejercicios anteriores. | (31.606) | (28.382) |
| VII. Resultado del ejercicio. | 442 | (2.013) |
| A-2) Ajustes por cambios de valor. | 1.356 | 1.104 |
| III. Otros. | 1.356 | 1.104 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | 10.852 | 12.852 |
| I. Provisiones a largo plazo. | 1 | 1 |
| II. Deudas a largo plazo. | 8.016 | 10.019 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | 0 | (0) |
| IV. Pasivos por impuesto diferido. | 2.835 | 2.833 |
| V. Periodificaciones a largo plazo. | 0 | 0 |
| C) PASIVO CORRIENTE | 10.875 | 12.371 |
| I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta. | 0 | 0 |
| II. Provisiones a corto plazo. | 170 | 278 |
| III. Deudas a corto plazo. | 7.133 | 8.799 |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 15 | (9) |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | 3.558 | 3.300 |
| VI. Periodificaciones a corto plazo. | 0 | 2 |
| TOTAL, PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 115.701 | 118.794 |

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material, a 30 de junio de 2019, se detalla a continuación:

| Inmovilizado Inmaterial (miles euros) | Coste | | Valoración 1º semestre 2019 | Plusvalía/Minusvalía |
|---------------------------------------|------------------|----------|-----------------------------|----------------------|
| | 1º semestre 2019 | 2018 | | |
| Patentes y Marcas | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Aplicaciones Informáticas | 3 | 3 | 3 | 0 |
| Total | 4 | 4 | 1 | 0 |

| Inmov. Material (miles de euros) | Coste | | Valoración 1º semestre 2019 | Plusvalía/Minusvalía |
|----------------------------------|------------------|--------------|-----------------------------|----------------------|
| | 1º semestre 2019 | 2018 | | |
| Antiguo Hotel Europa | 2.830 | 2.461 | 4.674 | 1.844 |
| Oficinas General Vives | 357 | 359 | 454 | 97 |
| Otro inmovilizado material | 196 | 144 | 196 | 0 |
| Total | 3.383 | 2.964 | 5.324 | 1.941 |

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018. El Grupo estima que no se ha producido deterioro desde la última valoración de los activos incluidos en este epígrafe.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 30 de junio de 2019, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

| EDIFICIOS | País | m ² | VALORACION (miles de euros) | | FINANCIACION BANCARIA (miles de euros) | RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros) |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------------|--|---|
| | | | 1º semestre 2019 | 2018 | | |
| Edificio Iberia | España | 3.932 | 15.039 | 14.745 | 5.557 | 971 |
| Villas de Tauro | España | 671 | 3.084 | 3.084 | | 42 |
| Brüderstrasse | Alemania | 618 | 1.442 | 1.402 | 534 | 60 |
| Apartamentos Veiramar | R. Dominicana | 6.750 | 7.926 | 7.829 | 1.034 | 348 |
| Apartamentos Club Meridional | Brasil | 1.523 | 2.211 | 2.477 | | 200 |
| TOTAL | | 13.494 | 29.702 | 29.537 | 7.125 | 1.621 |

Las valoraciones han sido actualizadas a 30 de junio de 2019 y han sido realizadas por la sociedad siguiendo los criterios de valoración de los expertos independientes sobre valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2018.

3. Inversiones financieras a largo plazo

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

| Inversiones a l/p (miles de euros) | | |
|---|-------------------------|-------------|
| Tipo | 1º semestre 2019 | 2018 |
| Fianzas y depósitos dados | 218 | 285 |
| Total, inversiones a l/p | 218 | 285 |

4. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales, deducciones pendientes de aplicar, así como créditos por pérdidas a compensar. Por lo que respecta a los créditos fiscales por pérdidas pendientes de compensar, el Grupo tiene activados créditos fiscales por valor de 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 diciembre 2018 | Altas | Bajas | Diferencias de cambio | Incorporaciones y traspasos | 1º semestre 2019 |
| Otros negocios | 78 | 1.097 | (872) | 0 | 55 | 358 |
| Anticipos y otros | 78 | 1.097 | (872) | | 55 | 358 |
| Área Promoción | 77.190 | 1.703 | (3.311) | 277 | 0 | 75.859 |
| María Lombillo | 943 | 248 | | | | 1.191 |
| Cardenal Herrera Oria | 2.617 | 184 | | | | 2.801 |
| Residencial Pintor Sorolla | 998 | 1 | | | | 999 |
| Residencial Quintana | 2.226 | 9 | | | | 2.235 |
| Residencial Hontanares | 1.108 | 267 | | | | 1.375 |
| Terreno Cartuja | 1.300 | 26 | | | | 1.326 |
| Residencial Elite | 1.964 | | (1.964) | | | 0 |
| Siete Palmas | 190 | | | | | 190 |
| Secretario Artilles | 311 | | | | | 311 |
| Vivienda Caideros | 165 | | (165) | | | 0 |
| Locales Caideros | 40 | | | | | 40 |
| Parcelas Balito residenciales MC | 1.171 | | | | | 1.171 |
| Parcelas Balito comerciales MC | 483 | | | | | 483 |
| Parcelas Residenciales MTB | 4.063 | | | | | 4.063 |
| Parcelas hoteleras MTB | 3.542 | 44 | | | | 3.586 |
| Finca Majorera | 1.084 | | | | | 1.084 |
| Suerte de la Cruz | 213 | | | | | 213 |
| Eurocan | 370 | | | | | 370 |
| El Molar | 4.606 | 49 | | | | 4.655 |
| Terreno San Agustín | 6.683 | | | | | 6.683 |
| Serban Voda | 5.349 | | | | | 5.349 |
| Chiberta 1 y 2 | 2.149 | | | | | 2.149 |
| Chiberta 3 | 2.261 | | | | | 2.261 |
| Port Vieux | 3.955 | | | | | 3.955 |
| Hendaya | 705 | | | | | 705 |
| Terreno Tanger | 4.242 | | | 28 | | 4.270 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------------|------------|-----------|----------------|
| Veiramar I | 1.010 | | | 0 | | 1.010 |
| Veiramar II | 1.147 | | | 0 | | 1.147 |
| Veiramar III | 12.650 | | | (3) | | 12.647 |
| Terreno Porchella | 2.020 | | | 0 | | 2.020 |
| Club Meridional | 5.359 | 614 | (219) | 126 | | 5.880 |
| Edificio España | 167 | | (85) | 2 | | 84 |
| Edificio Ares | 412 | 86 | | 6 | | 504 |
| Terreno Brisa | | 175 | | | | 175 |
| Terreno Tamandaré | 158 | | | 8 | | 166 |
| Astra | 1.529 | | (878) | 110 | | 761 |
| Total, Coste | 77.268 | 2.800 | (4.183) | 277 | 55 | 76.217 |
| Parcelas Balito residenciales MC | (362) | | | | | (362) |
| Parcelas Residenciales MTB | (277) | | | | | (277) |
| Parcelas Hoteleras MTB | (944) | | | | | (944) |
| Secretario Artilles | (12) | | | | | (12) |
| Suerte de la Cruz | (1) | | | | | (1) |
| El Molar | (2.590) | | | | | (2.590) |
| Siete Palmas | (21) | | | | | (21) |
| Residencial Elite | (363) | | 363 | | | 0 |
| Locales Caideros | (28) | | | | | (28) |
| Serban Voda | (478) | | | | | (478) |
| Hendaya | (82) | | | | | (82) |
| Port Vieux | (18) | | | | | (18) |
| Chiberta 3 | (46) | | | | | (46) |
| Terreno Tánger | (271) | | | (2) | | (273) |
| Total, Deterioros | (5.493) | 0 | 363 | (2) | 0 | (5.132) |
| Neto | 71.775 | 2.800 | (3.820) | 275 | 55 | 71.085 |

Las valoraciones de dichos inmuebles han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre de 2018. Los administradores consideran que dichos inmuebles no han sufrido variación de valor desde el cierre del ejercicio 2018.

En el primer semestre del año se han invertido 2,8 millones de euros en diferentes promociones, principalmente, en España y Brasil.

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 €) | |
|---|------------------|-------------------|
| | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 1.520 | 1.507 |
| Deudores varios | 705 | 649 |
| Anticipos al personal | 13 | 10 |
| Activos por impuesto corriente | 0 | 94 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas | 1.144 | 1.220 |
| Total | 3.382 | 3.479 |

6.1. Clientes por ventas y prestación de servicios

| (miles de euros) | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Por ventas de activos | 1.402 | 932 |
| Por alquileres | 36 | 550 |
| Por servicios hoteleros | 14 | 13 |
| Por servicios de construcción | 68 | 12 |
| Total | 1.520 | 1.507 |

6.2. Deudores varios

| (miles de euros) | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Anticipos proveedores | 95 | 39 |
| Garantías recuperadas | 610 | 610 |
| Total | 705 | 649 |

6.3. Otros créditos con Administraciones Públicas

| (miles de euros) | 1º semestre 2019 | | | | 31 diciembre 2018 | | | |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Activos Fiscales | | Pasivos Fiscales | | Activos Fiscales | | Pasivos Fiscales | |
| | Corrientes | Diferidos | Corrientes | Diferidos | Corrientes | Diferidos | Corrientes | Diferidos |
| Otros crédito y deudas con AAPP | 1.144 | 0 | 403 | 0 | 1.219 | 0 | 970 | 0 |
| Retenciones y pagos a cuenta | 214 | | | | | | | |
| IVA/IGIC | 848 | | 41 | | 937 | | 28 | |
| IRPF | | | 110 | | 279 | | 173 | |
| Seguridad Social | | | 104 | | | | 93 | |
| IS | 41 | | 141 | | | | 674 | |
| Otros | | | 6 | | 3 | | 2 | |
| Saldos por impuesto corrientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 95 | 0 | 150 | 0 |
| IS | | | | | 95 | | 150 | |
| Impuesto sobre Beneficios diferido | | 3.281 | | 2.835 | | 3.283 | | 2.833 |
| Total | 1.144 | 3.281 | 403 | 2.835 | 1.314 | 3.283 | 1.120 | 2.833 |

7. Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas y préstamos con empresas del Grupo a corto plazo.

Los saldos con las empresas del grupo o asociadas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

| (miles de euros) | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Saldos deudores | 68 | 282 |
| Saldos acreedores | 15 | - |

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

| Inversiones financieras c/p (miles de euros) | 1º semestre 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------|
| Renta Variable | 6 | 3 |
| Créditos a empresas | 138 | 50 |
| Fianzas y otros | 407 | 410 |
| Cuenta corriente garantía venta inmueble Hausman | | |
| Cuenta corriente garantía venta inmueble Hausman | | |
| Fianzas dadas | 407 | 410 |
| TOTAL | 551 | 463 |

9. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

Uds.: Miles de euros

| CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO | Fondos propios | | | | Ajustes por cambios de valor | Total, Patrimonio neto |
|---|----------------|-----------------------------|--|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| | Capital | Prima de emisión y Reservas | Acciones y particip. en patrimonio propias | Resultado del ejercicio | | |
| Saldo inicial 31/12/2018 | 31.920 | 63.351 | (790) | (2.013) | 1.104 | 93.572 |
| Ajuste por cambios de criterio contable | | | | | | 0 |
| Ajuste por errores | | | | | | 0 |
| Saldo inicial ajustado 01/01/2019 | 31.920 | 63.351 | (790) | (2.013) | 1.104 | 93.572 |
| I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos | | | | 442 | | 442 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | | | (291) | | | (291) |
| 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) | | | (291) | | | (291) |
| 5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios | | | | | | 0 |
| 6. Otras operaciones con socios o propietarios | | | | | | 0 |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto | | (2.013) | | 2.013 | 252 | 252 |
| 1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio | | | | | | 0 |
| 2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto | | (2.013) | | 2.013 | | 0 |
| 3. Otras variaciones | | | | | 252 | 252 |
| Saldo final al 30/06/2019 | 31.920 | 61.338 | (1.081) | 442 | 1.356 | 93.975 |

10. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La provisión más importante recogida en dicha partida se corresponde con la posible derivación de responsabilidad en el pago de las indemnizaciones del personal de la constructora Colima, sociedad que actuó como constructora en la promoción de Club Meridional. Dicha responsabilidad asciende a 136 miles de euros.

11. 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) | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| | | | | 1º semestre 2019 | | | 31 diciembre 2018 | | |
| | | | | Total | Corto plazo | Largo plazo | Total | Corto plazo | Largo plazo |
| Financiación Patrimonio | | | | 8.291 | 2.558 | 5.733 | 8.034 | 2.123 | 5.911 |
| LIBERBANK | Hipotecario | 2,75% | 18/05/2033 | 5.557 | 329 | 5.228 | 5.715 | 324 | 5.391 |
| DEUTSCHE BANK | Hipotecario | Euribor 3 meses + 2% | 11/09/2037 | 534 | 29 | 505 | 549 | 29 | 520 |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 8,00% | 09/04/2018 (anual prorrogable) | 1.034 | 1.034 | | 1.018 | 1.018 | |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 7,50% | 28/11/2018 (anual prorrogable) | 1.167 | 1.167 | | 752 | 752 | |
| Financiación promoción | | | | 176 | 0 | 176 | 0 | 0 | 0 |
| CAJAMAR | Préstamo promotor | Euribor 3 meses + 2,5% | 27/05/2029 | 176 | | 176 | | | |
| Financiación construcción | | | | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAJAMAR | Línea de crédito | 3,90% | 02/06/2020 (anual prorrogable) | 33 | 33 | 0 | | | |
| Total | | | | 8.500 | 2.591 | 5.908 | 8.034 | 2.123 | 5.911 |

Las garantías 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 | 534 | Bruderstrasse |
| LIBERBANK | Hipotecario | 5.557 | Edificio Iberia |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 1.034 | Inmuebles Veiramar I y II |
| LOPE DE HARO | Línea de crédito | 1.167 | Hotel Antiguo Hotel Europa |
| TOTAL | | 8.291 | |

A 30 de junio de 2019 el Grupo no tiene acuerdos con entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad de Montebalito frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

b. Otros pasivos financieros a l/p y c/p

Las partidas más importantes que se incluyen en este epígrafe se corresponden con:

| (miles de euros) | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 |
|--|------------------|-------------------|
| Préstamos empresas no financieras | 2.000 | 4.000 |
| Fianzas recibidas | 108 | 108 |
| Otros pasivos financieros a l/p | 2.108 | 4.108 |
| Préstamos empresas no financieras | 4.510 | 6.644 |
| Fianzas recibidas | 31 | 32 |
| Subtotal | 4.541 | 6.676 |
| Total | 6.649 | 10.784 |

En el primer semestre se ha amortizado deuda por un importe aproximado de 4 millones de euros. La amortización más importante se corresponde con la cancelación total de la deuda asociada a las 8 viviendas de la promoción de Residencial Élite por importe de 2,6 millones de euros. Dicha cancelación se ha producido mediante la venta de las 8 fincas de la promoción de Residencial Élite que servían de garantía.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

| | 1º semestre 2019 | 31 diciembre 2018 |
|--|------------------|-------------------|
| Proveedores | 363 | 89 |
| Proveedores emp grupo | 203 | 19 |
| Acreedores varios | 1.647 | 1.631 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 69 | 4 |
| Pasivos por impuesto corriente | 0 | 151 |
| Otras deudas con las administraciones públicas | 403 | 969 |
| Anticipos de clientes | 873 | 437 |
| Total | 3.558 | 3.300 |

13. Aavales y garantías comprometidos con terceros

Los avales que el Grupo tiene prestados frente terceros, como garantía de préstamos bancarios u otras obligaciones, distintos de las garantías hipotecarias o pignoratias, asciende a 5,2 millones de euros.

14. Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 24 de enero de 2019 se constituyó la sociedad Residencial Viridiana, S.L.U. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en Madrid (España). Montebalito, S.A. es la sociedad que ostenta el 100% de las participaciones de dicha sociedad. Su capital social es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la promoción inmobiliaria.

Con fecha 5 de febrero de 2019 se adquirió el 80% de las participaciones de la sociedad Playful Space Canarias, S.L. y, el día 20 el mismo mes, se adquiere el 20%

restante. El precio de compra fue de 30 euros. El capital social de la sociedad adquirida es de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones de un euro de valor nominal. Su objeto social es la explotación de puertos deportivos y playas.

15. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

| 31-dic-18 | | Compras | | Ventas | | 1º semestre 2019 | |
|-----------|-------------------|---------|-------------------|--------|-------------------|------------------|-------------------|
| Nº | Importe (miles €) | Nº | Importe (miles €) | Nº | Importe (miles €) | Nº | Importe (miles €) |
| 400.000 | 790 | 183.000 | 292 | | | 583.000 | 1.082 |

16. Información bursátil

Los parámetros bursátiles, a 30 de junio de 2019 y, su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

| | |
|---|--------|
| Cotización a cierre del ejercicio 2018 | 1,31 |
| Cotización a 30 de junio de 2019 | 1,69 |
| Variación Cotización | 29,01% |
| Capitalización Bursátil 30 de junio 2019 (miles de euros) | 53.945 |
| Cotización máxima del periodo correspondiente al primer semestre 2019 | 1,73 |
| Cotización mínima del periodo correspondiente al primer semestre 2019 | 1,34 |
| Efectivo medio diario negociado en el primer semestre de 2019 (euros) | 13.493 |
| Volumen medio diario negociado en el primer semestre de 2019(euros) | 8.829 |

17. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.