



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

La inmobiliaria Monteбалито aprobó a principios de año su plan de negocio para el periodo 2021-2023 en el que se prevé incrementar de manera sustancial tanto el volumen de negocio como la tesorería disponible que permita acometer nuevas inversiones en el medio y largo plazo. Para alcanzar estas magnitudes, la inmobiliaria contempla realizar una desinversión de los activos que la compañía tiene en el extranjero y apostar por la promoción inmobiliaria de activos residenciales en España.

Fruto de estas perspectivas, se aprobó un reparto de prima de emisión de 8 céntimos por acción para el año 2021, pagado en los meses de enero y julio, y de 12 céntimos para el año 2022. Además, se prevé, en los años sucesivos, incrementar dicho reparto a los accionistas.

En el año 2021, los ingresos brutos han sido de 26 millones de euros lo que supone un crecimiento de un 115% respecto del mismo periodo del año anterior en un periodo de contracción económica. Este incremento se ha producido por un crecimiento importante en las ventas de unidades de Brasil, Francia y por el inicio de las ventas de las promociones de viviendas ubicadas en Madrid.

En relación a la venta de unidades en España, se han vendido las dos unidades que quedaban pendientes por un importe total de 2 millones de euros y 8 unidades de la promoción de Cardenal Herrera Oria (Madrid) por importe de 9,3 millones de euros.

También en Madrid, cercano a la calle Alcalá, se ha iniciado las obras del complejo residencial promovido por Residencial Quintana que consta de 37 unidades (actualmente, prevendidas 17 unidades). Por otra parte, se prevé que en el primer trimestre del año 2022 se conceda la licencia de construcción de la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid). Una vez concedida, se procederá a la comercialización de las mismas. Además, a finales del año 2021 se ha adquirido un suelo con licencia para la promoción de 4 viviendas de lujo en la Calle Raza en Madrid que se espera iniciar su desarrollo en el primer trimestre del año 2022

A finales del año 2021 se ha adquirido la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega en la que destacan una promoción en ejecución de 20 viviendas en Canido (Vigo), un solar también en Canido al cincuenta por ciento con un socio local, terrenos industriales en San Andrés de Comesaña (Vigo), la reciente adquisición de un edificio de oficinas en la Plaza de Compostela de Vigo para su reconversión en diecinueve viviendas y otros activos menos significativos

Respecto a las inversiones en el extranjero, en el año 2021 se ha finalizado la construcción de la fase III de la promoción Club Meridional (Brasil) con un buen ritmo de comercialización.

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el año 2021, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 26 millones lo que supone un crecimiento de un 115% respecto del mismo periodo del año anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 20,6 millones de euros en volumen de ventas, lo que supone un incremento de un 197% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior y un 79% de los ingresos totales (27% en el año anterior).

Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos han alcanzado la cifra de 4,1 miles de euros motivado, principalmente, por la venta de siete villas de Tauro por 2,9 millones de euro. Los ingresos por alquileres se han situado en 1,2 miles de euros muy similar a los del año anterior. En el ejercicio 2021. Además, el Gran Hotel Europa se ha cedido en arrendamiento para ser explotado por una sociedad gestora hotelera.

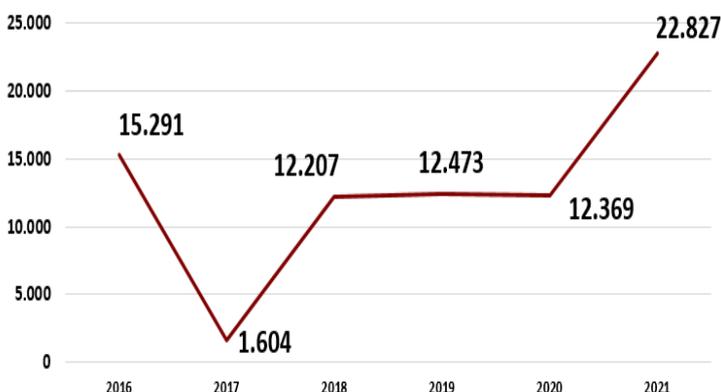
El resto de ingresos se componen de la actividad de construcción que han ascendido a 1,1 millones de euros y los ingresos de la actividad de los apartamentos turísticos de Sevilla hasta su venta.

3. EBITDA Y Resultado Neto

En relación a los resultados globales, en el año 2021, el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 3,8 millones de euros y un resultado después de impuestos 5 millones de euros, respectivamente. Estos resultados, nos indican un cambio de tendencia en la evolución del negocio. El resultado del ejercicio del Grupo ha sido muy superior a la del año anterior alcanzando la cifra de 5 millones de euros que ha ido acompañado de la variación positiva de los tipos de cambios.

4. Financiación

Evolución Deuda financiera neta



En el año 2021 la deuda financiera neta es de 22,8 millones de euros, lo que supone un incremento de un 85% respecto del año anterior motivado por la compraventa de la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega y, en menor importancia, por un incremento de la financiación de las promociones.

Aun así, La deuda financiera respecto al GAV del grupo (loan to value) se sitúa en un 24%, una ratio de las más bajas del sector.

5. Costes de Explotación

Fruto de la situación de contracción económica de la economía global, la compañía ha ejecutado un ambicioso plan de reducción del gasto que ha permitido reducir los costes de explotación en un 36%.

6. Conclusión

En el año 2021, el ritmo de ventas sigue en la línea prevista en el plan de negocio aprobado para los años 2021-2023 y a pesar de los efectos negativos provocados por la pandemia COVID-19.

II. INFORMACION FINANCIERA

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

1. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
2. Promoción Inmobiliaria
3. Construcción
4. Turístico
5. 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 año 2021 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2021	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.401	34.386
I. Inmovilizado intangible.	62	65
II. Inmovilizado material.	440	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	31.027	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	433	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.438	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	76.288	61.782
II. Existencias.	56.616	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	12.134	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	333	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	1.912	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	238	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.055	5.454
TOTAL ACTIVO	112.689	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2021	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2020
A) PATRIMONIO NETO	75.081	70.401
A-1) Fondos propios.	74.699	70.672
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	81.593	84.025
III. Reservas.	8.003	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.793)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	5.019	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	382	(271)
III. Otros.	382	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	25.658	16.981
II. Deudas a largo plazo.	14.812	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.000	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.846	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	11.950	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	158	132
III. Deudas a corto plazo.	5.552	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.402	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.838	4.391
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	112.689	96.168

2. CUENTA DE RESULTADOS

	31 DICIEMBRE 2021	31 DICIEMBRE 2020	Var. (%)
Cifra de negocios	26.043	12.115	114,96%
Coste de ventas	(19.078)	(6.661)	186,41%
MARGEN BRUTO	6.965	5.454	27,71%
Otros ingresos	0	1	(94,71%)
Gastos de personal	(1.526)	(1.575)	(3,14%)
Resto de gastos de explotación	(2.173)	(3.400)	(36,09%)
Valoración Inmuebles de inversión	1.125	550	104,50%
Otros resultados	(549)	(174)	216,19%
EBITDA	3.843	857	348,64%
Deterioros, amortización y provisiones	214	(350)	(161,02%)
EBIT	4.056	507	700,78%
Ingresos financieros	210	51	315,76%
Gastos financieros	(767)	(781)	(1,80%)
Diferencias de cambio	1.799	(5.027)	(135,78%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	70	1	8.603,78%
RESULTADO FINANCIERO	1.312	(5.757)	(122,79%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.369	(5.250)	(202,26%)
Impuesto sobre Beneficios	(350)	(811)	(56,89%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	5.019	(6.061)	(182,81%)
SOCIOS EXTERNOS			
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.019	(6.061)	(182,81%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: SEGUNDO SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Cifra de negocios	20.041	6.811	4.611	3.081	1.150	2.185	241	38	26.043	12.115
Coste de ventas	(15.912)	(4.977)	(3.166)	(1.684)	-	-	-	-	(19.078)	(6.661)
MARGEN BRUTO	4.129	1.834	1.445	1.397	1.150	2.185	241	38	6.965	5.454
Otros ingresos	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Gastos de personal	(91)	(30)	(60)	(62)	(814)	(762)	(560)	(721)	(1.526)	(1.575)
Resto de gastos de explotación	(403)	(424)	(495)	(511)	(282)	(1.823)	(994)	(642)	(2.173)	(3.400)
Valoración Inmuebles de inversión	-	-	1.125	550	-	-	-	-	1.125	550
Otros resultados	(637)	(245)	99	108	1	(6)	(12)	(31)	(549)	(174)
EBITDA	2.998	1.136	2.114	1.482	55	(406)	(1.325)	(1.356)	3.843	857
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	16	124	(9)	(12)	(8)	(134)	215	(328)	214	(350)
EBIT	3.015	1.260	2.105	1.470	47	(540)	(1.110)	(1.684)	4.056	507
Ingresos financieros	66	38	20	12	0	0	125	1	210	51
Gastos financieros	(79)	(78)	(370)	(213)	(4)	(4)	(314)	(486)	(767)	(781)
Diferencias de cambio	867	(2.552)	932	(2.337)	-	-	(1)	(138)	1.799	(5.027)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(2)	83	2	-	(1)	-	72	(82)	70	1
RESULTADO FINANCIERO	852	(2.509)	583	(2.538)	(5)	(4)	(118)	(705)	1.312	(5.757)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.866	(1.249)	2.688	(1.068)	42	(544)	(1.228)	(2.389)	5.369	(5.250)
Impuesto sobre Beneficios	(258)	(467)	(72)	(517)	-	125	(20)	48	(350)	(811)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	3.608	(1.716)	2.616	(1.585)	42	(419)	(1.248)	(2.341)	5.019	(6.061)

4. NAV

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO	PASIVO FINAC.	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMP. DIFERIDOS	NNAV
Edificio Iberia	14.778	5.227		9.551		9.551	-	9.551
Edificio Tamberlick	1.677			1.677		1.677	-	1.677
Gran Hotel Euopa	5.694	1.922		3.772				
Oficina General Vives	316			316	21	337	(5)	332
Veiramar	7.255	1.036		6.219		6.219	-	6.219
Chalets Club Meridional	1.623			1.623		1.623	-	1.623
Resto circulante	423		37	386		386	-	386
Otros activos y pasivos financieros	133		138	(4)		(4)	-	(4)
Provisiones				-		-	-	-
Impuestos diferidos	135		2.227	(2.091)		(2.091)	-	(2.091)
Tesorería	495			495		495	-	495
Subtotal Negocio Patromonial	32.528	8.185	2.401	21.942	21	18.191	(5)	18.186
Mirador Puerta de Hierro		2.431		(2.431)		(2.431)		(2.431)
Residencial Quintana	2.637	1.191		1.446	697	2.143	(174)	1.969
Suelo Residencial Villalba	1.182			1.182	395	1.577	(99)	1.478
Suelo terciario Cartuja	1.658			1.658	254	1.912	(64)	1.849
Eurocan	213			213	-	213	-	213
Parcelas Balito residenciales MC	507			507	72	579	(18)	561
Parcelas Balito comerciales MC	409			409	-	409	-	409
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.298			3.298	403	3.701	(101)	3.600
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.632			1.632	-	1.632	-	1.632
Suelo Comercial: Maspalomas	6.218			6.218	-	6.218	-	6.218
Suelo Industrial: El Molar	1.126			1.126	-	1.126	-	1.126
Poio	93			93	-	93	-	93
Residencial Cies	5.893	1.128		4.765	35	4.800	-	4.800
Plaza Compostela 17	4.352		1.910	2.442	-	2.442	-	2.442
Canido 2	461			461	-	461	-	461
Esperanto	310			310	-	310	-	310
La Pastora	1.163			1.163	-	1.163	-	1.163
Comesaña	899			899	4	903	-	903
Las Rozas	31			31	19	50	-	50
Rafael de la Hoz	1.353			1.353	663	2.016	-	2.016
Plaza Sant Pere	283			283	267	550	-	550
Resto de activos y suelos	831			831	98	929	(25)	905
Suelo Servan Boda	3.394			3.394	-	3.394	-	3.394
Port Vieux	130			130	50	180	(17)	163
Suelo Tánger	1.536			1.536	(0)	1.536	0	1.536
Veiramar I y II	1.921			1.921	821	2.742	(222)	2.520
Torre Veiramar III	12.453			12.453	5.107	17.560	(1.379)	16.181
Solar Porchela	1.712			1.712	428	2.140	(116)	2.024
Terreno Club Meridional 2	123			123	708	831	(42)	789
Edificio Bitácora	625			625	145	770	(9)	761
Edificio Candela	173			173	217	390	-	390
Resto de circulante	10.823		3.458	7.366		7.366	-	7.366
Deudas empresas del Grupo	333		9.402	(9.069)		(9.069)	-	(9.069)
Otros activos y pasivos financieros	2.615		92	2.523		2.523	-	2.523
Provisiones			158	(158)		(158)	-	(158)
Impuestos diferidos	1.094		67	1.026		1.026	-	1.026
Tesorería	4.005			4.005		4.005	-	4.005
Subtotal Negocio Promoción	75.486	4.750	15.087	55.649	10.383	66.032	(2.264)	63.768
Resto de circulante	597	261	1.092	(756)	-	(756)	-	(756)
Otros activos y pasivos financieros	119			119		119	-	119
Impuestos diferidos	55		23	32		32	-	32
Tesorería	2			2		2	-	2
Subtotal Negocio construcción	772	261	1.115	(604)	-	(604)	-	(604)
Impuestos diferidos	3.154		529	2.625		2.625	-	2.625
Resto de circulante	145		281	(136)		(136)	-	(136)
Deuda corporativa			5.000	(5.000)		(5.000)	-	(5.000)
Otros activos y pasivos financieros	51			51		51	-	51
Tesorería	553			553		553	-	553
Subtotal Otros activos y pasivos	3.903	-	5.810	(1.907)	-	(1.907)	-	(1.907)
TOTAL BALANCE	112.689	13.196	24.412	75.081	10.403	81.713	(2.269)	79.444

6. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA									
RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Actividad Construcción		Resto		TOTAL
	dic 2021	% TOTAL	dic 2021	% TOTAL	dic 2021	% TOTAL	dic 2021	% TOTAL	dic 2021
Deuda Finan. / GAV		25,15%		5,53%		33,81%		128,10%	22,83%
GAV	32.549	26,44%	85.869	69,76%	772	0,63%	3.903	3,17%	123.093
NAV	18.191	22,26%	66.032	80,81%	(604)	(0,74%)	(1.907)	(2,33%)	81.713
NNAV	18.186	22,89%	63.768	80,27%	(604)	(0,76%)	(1.907)	(2,40%)	79.444
NAV/acción	0,57	22,26%	2,06	80,81%	(0,02)	(0,74%)	(0,06)	(2,33%)	2,55
NNAV/acción	0,57	22,89%	1,99	80,27%	(0,02)	(0,76%)	(0,06)	(2,40%)	2,48

7. ESTRUCTURA FINANCIERA

(miles de euros)			
Resultados	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020	Variación
INGRESOS BRUTOS	26.043	12.115	114,96%
Ventas Promoción	20.498	6.811	200,96%
Rentas Patrimonio	1.237	1.222	1,28%
Ventas Patrimonio	2.917	1.859	56,87%
Ventas Construcción	1.150	2.185	(47,39%)
Resto	241	38	533,98%
EBITDA	3.843	857	348,64%
EBIT	4.056	507	700,78%
BAI	5.369	(5.250)	(202,26%)
BDI	5.019	(6.061)	(182,81%)
Estructura Financiera	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020	Variación
FONDOS PROPIOS	75.081	70.401	6,65%
NAV	81.713	81.636	0,09%
GAV	123.093	107.403	14,61%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	29.509	17.830	65,50%
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.263	6.530	(4,09%)
A.2 Préstamos promotor	4.750	3.896	21,92%
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.922	1.794	7,13%
A.4 Otras deudas bancarias	261	509	(48,72%)
A.5 Otras deudas no bancarias	16.313	5.101	219,80%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	(6.681)	(5.461)	22,34%
B.1 Tesorería	(5.055)	(5.455)	(7,33%)
B.2 Instrumentos de renta variable	(1.626)	(6)	26.847,61%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	22.827	12.369	84,55%
Loan to value (Deuda Financiera/ GAV)	23,97%	16,60%	44,40%

8. VARIACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo inicial 31/12/2020	32.000	47.255	(2.522)	(6.061)	(271)	70.401
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
Saldo inicial ajustado 01/01/2021	32.000	47.255	(2.522)	(6.061)	(271)	70.401
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				5.019	-	5.019
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(2.052)	729	-	-	(1.323)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						-
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						-
3. Distribución de dividendos/prima de emisión		(2.052)	1.422			(630)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(693)			(693)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	(5.730)	-	6.061	653	984
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(6.061)		6.061		-
3. Otras variaciones		331			653	984
Saldo final al 31/12/2021	32.000	39.473	(1.793)	5.019	382	75.080

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Actividad de Promoción

En el año de 2021 se han vendido 43 unidades con un volumen de ingresos de 20,6 millones de euros frente a las 26 unidades vendidas y 7 millones de ingresos en el mismo periodo del año anterior. En el siguiente detalle se puede observar un fuerte incremento de las ventas en España y Brasil. En Francia, en el año 2021, la cifra de ventas alcanza la cifra de 4,5 millones con la venta de la práctica totalidad de las unidades de la promoción de Port Vieux.

País	dic-21		dic-20	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
María Lombillo	2	1.955	1	980
Cardenal Herrera Oria	8	9.393		
España	10	11.348	1	980
Port Vieux	3	4.500	1	60
Hendaya			1	290
Chiberta 3			1	2.000
Francia	3	4.500	3	2.350
Promoción Edificio Ares	5	156	8	363
Club Meridional	25	4.650	18	2.187
Brasil	30	4.806	26	2.550
Astrra			3	1.057
Chile			3	1.057
TOTAL	43	20.654	33	6.937

En España se ha vendido la totalidad de la promoción El Mirador de Puerta de Hierro por un importe de 9,3 millones y las dos unidades que faltaban de la promoción de María Lombillo por 2 millones de euros.

La promoción de la calle Quintana (Madrid) ha comenzado su construcción. Dicha promoción consta de 37 viviendas, de las cuales se encuentran prevendidas 17 unidades. La superficie construida de dicha promoción es de 3.225 m².

Respecto de la promoción de Villalba, aún está pendiente de la obtención de licencia. Dicho proyecto consta de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m².

Respecto a las ventas en el extranjero, en Brasil siguen vendiéndose a buen ritmo las unidades de la promoción de Club Meridional quedando pendientes de venta 24 unidades de un total de 130 y se sigue promoviendo dos promociones de viviendas con un total de 90 unidades.

A finales del año 2021 se ha adquirido la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega en la que destacan una promoción en ejecución de 20 viviendas en Canido (Vigo), un solar también en Canido al cincuenta por ciento con un socio local, terrenos industriales en San Andrés de Comesaña (Vigo), la reciente adquisición de un edificio de oficinas en la Plaza de Compostela de Vigo para su reconversión en diecinueve viviendas y otros activos menos significativos. El

desarrollo de los mismos puede suponer un incremento del volumen de negocio en los próximos tres años de más de treinta y seis millones de euros, con una rentabilidad significativa.

Además, a finales del año 2021 se ha adquirido un suelo con licencia para la promoción de 4 viviendas de lujo en la Calle Raza en Madrid que se espera iniciar su desarrollo en el primer trimestre del año 2022

b.- Negocio Patrimonial

En el año 2021 los ingresos por alquiler se han mantenido prácticamente igual que en el ejercicio anterior. Además, en el año 2021, el Gran Hotel Europa ubicado en Santo Domingo, se ha cedido en arrendamiento para ser explotado por una sociedad de gestión hotelera.

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

País	dic-21	dic-20
España	858	934
Edificio Iberia	760	786
Villas	48	96
Otros	50	52
Alemania	0	35
Bruderstrasse		35
Brasil	91	88
Club Meridional	91	88
República Dominicana	288	164
Veiramar	203	164
Gran Hotel Europa	85	
TOTAL	1.237	1.221

Con la adquisición, a finales del año 2021, de la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega Se ha adquirido unas oficinas en Vigo que se encuentran en arrendamiento.

c.- Construcción

El área de construcción ha obtenido unos ingresos, netos de ajustes por certificaciones realizadas en la construcción de promociones de empresas del Grupo, de 1.150 miles de euros frente a 2.185 miles de euros del año anterior lo que supone una reducción de los ingresos de un 47%. Sin embargo, el volumen total de facturación realizado por certificaciones de obra ha ascendido a 5 millones de euros, lo que supone un 17% superior al año anterior.



Grupo Montebalito
SEGUNDO 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 2020.

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.

	31 DICIEMBRE 2021	31 DICIEMBRE 2020	Var. (%)
Cifra de negocios	26.043	12.115	114,96%
Coste de ventas	(19.078)	(6.661)	186,41%
MARGEN BRUTO	6.965	5.454	27,71%
Otros ingresos	0	1	(94,71%)
Gastos de personal	(1.526)	(1.575)	(3,14%)
Resto de gastos de explotación	(2.173)	(3.400)	(36,09%)
Valoración Inmuebles de inversión	1.125	550	104,50%
Otros resultados	(549)	(174)	216,19%
EBITDA	3.843	857	348,64%
Deterioros, amortización y provisiones	214	(350)	(161,02%)
EBIT	4.056	507	700,78%
Ingresos financieros	210	51	315,76%
Gastos financieros	(767)	(781)	(1,80%)
Diferencias de cambio	1.799	(5.027)	(135,78%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	70	1	8.603,78%
RESULTADO FINANCIERO	1.312	(5.757)	(122,79%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.369	(5.250)	(202,26%)
Impuesto sobre Beneficios	(350)	(811)	(56,89%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	5.019	(6.061)	(182,81%)
SOCIOS EXTERNOS			
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.019	(6.061)	(182,81%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el año 2021 se han obtenido unos ingresos brutos de 26 millones de euros lo que supone un aumento de un 115% sobre los obtenidos en 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 representando el 80% de los ingresos totales.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	diciembre 2021	diciembre 2020		diciembre 2021	diciembre 2020
Ventas	23.594	8.672	172,07%	90,60%	33,30%
Viviendas terminadas	20.654	6.937	197,74%	79,31%	26,64%
Inmuebles de inversión	2.940	1.735	69,45%	11,29%	6,66%
Alquileres	1.237	1.221	1,28%	4,75%	4,69%
Turístico	62	37	67,57%	0,24%	0,14%
Construcción	1.150	2.185	(47,39%)	4,41%	8,39%
TOTAL	26.043	12.115	114,97%	100,00%	46,52%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	diciembre 2021	diciembre 2020		diciembre 2021	diciembre 2020
PAISES				0,00%	0,00%
España	16.328	4.099	298,35%	62,70%	33,83%
Alemania	-	1.460	(100,00%)	0,00%	12,05%
Francia	4.500	2.350	91,49%	17,28%	19,40%
Brasil	4.897	2.638	85,63%	18,80%	21,77%
Chile	-	1.057	(100,00%)	0,00%	8,72%
República Dominicana	318	511	(37,77%)	1,22%	4,22%
TOTAL	26.043	12.115	114,97%	100,00%	100,00%

2.- Gastos de Personal

A pesar de la incorporación de personal y la contabilización de los costes de indemnización, seguridad social y salarios de tramitación de antiguo personal los costes de personal no se han incrementado. Esto ha estado motivado por la eliminación del personal en el Gran Hotel Europa al destinarlo al alquiler.

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)	diciembre 2021	diciembre 2020	%
Actividad Inmobiliaria	495	511	(3,10%)
España	203	170	19,20%
Alemania	17	122	(86,42%)
República Dominicana	275	218	26,26%
Actividad Promoción	403	425	(5,30%)
España	(45)	(205)	(77,81%)
Francia	156	242	(35,40%)
Chile	54	81	(33,38%)
Brasil	217	258	(15,77%)
Rumania	16	13	23,08%
Marruecos	5	36	(87,11%)
Construcción	282	1.823	(84,56%)
España	282	1.823	(84,56%)
Otras Actividades	994	642	54,90%
España	985	639	54,19%
Panamá	9	3	211,36%
TOTAL	2.173	3.400	(36,10%)

El Grupo está haciendo un esfuerzo de contención de gasto fruto de la situación de contracción económica de la economía global, de tal forma que ha permitido reducir los costes de explotación en un 36%.

4.- EBITDA

En el año 2021 el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 3.843 miles de euros mejorando a las cifras del año anterior en un 353%.

6.- Ingresos y Gastos financieros

Los ingresos financieros han ascendido a 210 miles de euros como consecuencia de la rentabilidad de inversiones financieros. Los gastos se sitúan en los mismos niveles del ejercicio anterior.

7.- Diferencias de cambio

La mejora del valor de la moneda brasileña y dominicana frente al peso chileno (12%) y euro (9%) respectivamente, ha provocado que se consigan unas ganancias por diferencias de cambio por importe de 1,7 millones de euros frente a unas pérdidas de 5 millones del año 2020 (año COVID).

8.- Resultado Neto

En relación a los resultados globales, en el año 2021 el Grupo ha obtenido un resultado después de impuestos positivos de 5 millones de euros mientras que, en el mismo periodo del año anterior, dichas cifras fueron negativas. Estos resultados, nos indican un cambio de tendencia en la evolución del negocio.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2021	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	36.401	34.386
I. Inmovilizado intangible.	62	65
II. Inmovilizado material.	440	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	31.027	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	433	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.438	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	76.288	61.782
II. Existencias.	56.616	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	12.134	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	333	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	1.912	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	238	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.055	5.454
TOTAL ACTIVO	112.689	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2021	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2020
A) PATRIMONIO NETO	75.081	70.401
A-1) Fondos propios.	74.699	70.672
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	81.593	84.025
III. Reservas.	8.003	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.793)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	5.019	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	382	(271)
III. Otros.	382	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	25.658	16.981
II. Deudas a largo plazo.	14.812	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8.000	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.846	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	11.950	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	158	132
III. Deudas a corto plazo.	5.552	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.402	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.838	4.391
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	112.689	96.168

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

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

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	diciembre 2021	diciembre 2020		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Concesiones	60	61	60	0
Aplicaciones Informáticas	2	3	2	0
Total	63	65	1	0

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	diciembre 2021	diciembre 2020		
Gran Hotel Europa		3.637		0
Apartamentos turísticos Monsalves	1.884		2.260	376
Oficinas General Vives	325	328	335	10
Otro inmovilizado material	144	174	170	26
Derechos de traspaso	112	226	188	76
Total	2.465	4.365	2.953	488

En el ejercicio 2021, el edificio Gran Hotel Europa se ha traspasado a la partida de inversiones inmobiliarias al cederlo en arrendamiento para ser explotado por una sociedad del Grupo fuera del perímetro de Montebalito.

En el caso de inmuebles, las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

2. Inversiones Inmobiliarias

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)
			diciembre 2021	diciembre 2020		
Edificio Iberia	España	3.932	14.778	14.370	4.727	971
Villas de Tauro	España	671		2.907		
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	7.255	6.746	1.036	348
Gran Hotel Europa	R. Dominicana	3.998	5.694		1.922	254
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.623	1.326		200
Tamberlick	España	782	1.677			
TOTAL		17.656	31.026	25.349	7.685	1.773

En el segundo trimestre del año 2021, el Grupo vendió las siete Villas de Tauro por 2,9 millones de euros. Además, el edificio Gran Hotel Europa se ha incorporado a la partida de inversiones inmobiliarias al cederlo en arrendamiento. Con la incorporación de la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega, se incorpora a las inversiones inmobiliarias del Grupo Montebalito las oficinas de Tamberlick.

Las valoraciones de los inmuebles de inversión han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2021.

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	diciembre 2021	diciembre 2020
Fianzas y depósitos constituidos	433	219
Total inversiones a l/p	433	219

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 1.445 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 España, Rumania, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. El detalle de esta partida, junto con su valoración, es la siguiente:

(miles de euros)	31-dic-21		
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	28.045	31.353	3.308
RUMANIA	3.394	3.394	-
Servan Boda (Bucarest)	3.394	3.394	-
ESPAÑA	20.482	22.292	1.810
Parcelas Balito residenciales MC	507	579	72
Parcelas Balito comerciales MC	409	409	-
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.298	3.701	403
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.632	1.632	-
Suerte de la cruz (Mogán)	93	93	-

San Agustín (Maspalomas)	6.218	6.218	-
El Molar (Madrid)	1.126	1.126	-
Villalba	1.182	1.577	395
Cartuja	1.658	1.912	254
Las Rozas	31	50	19
Rafael de la Hoz	1.353	2.016	663
Canido 2	461	461	-
Esperanto	310	310	-
La Pastora	1.163	1.163	-
Pobra Caramiñal	7	7	-
Cabo Estay	42	42	-
Comesaña	899	903	4
Poio	93	93	-
BRASIL	921	1.991	1.070
Terreno Club Meridional 2	123	831	708
Bitácora	625	770	145
Candela	173	390	217
REPUBLICA DOMINICANA	1.712	2.140	428
Porchella	1.712	2.140	428
MARRUECOS	1.536	1.536	(0)
Terreno Tánger	1.536	1.536	(0)
2.- INMUEBLES TERMINADOS	3.026	4.262	1.236
ESPAÑA	972	1.337	365
Siete Palmas (Las Palmas)	151	151	-
Locales Caideros (Mogán)	14	14	-
Secretario Artiles (Las Palmas)	304	402	98
Eurocan	213	213	-
Elite	7	7	-
Oficina Sant Peré	283	550	267
CHILE	3	3	-
Astra	3	3	-
FRANCIA	130	180	50
Port Vieux	130	180	50
REPUBLICA DOMINICANA	1.921	2.742	821
Veiramar	1.921	2.742	821
3.- INMUEBLES EN CURSO	25.335	31.174	5.839
ESPAÑA	12.882	13.614	732
Residencial Cies	5.893	5.928	35
Plaza Compostela 17	4.352	4.352	-
Quintana	2.637	3.334	697
REPÚBLICA DOMINICANA	12.453	17.560	5.107
Veiramar III	12.453	17.560	5.107
4.- ANTICIPOS	210	210	-
Otros	210	210	-
TOTAL	56.616	66.999	10.383

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2021. Según los administradores las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

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 €)	
	diciembre 2021	diciembre 2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.816	1.008
Deudores varios	42	88
Anticipos al personal	0	12
Activos por impuesto corriente	40	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.235	524
Total	12.134	1.632

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)	2021	2020
Saldos deudores	333	134
Saldos acreedores	9.402	11

A finales de diciembre 2021, Montebalito ha adquirido las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega al socio principal por 11,8 millones de euros mediante pago aplazado quedando pendiente la cantidad de 9,3 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)	diciembre 2021	diciembre 2020
Renta Variable	1.626	6
Fianzas y depósitos constituidos	286	260
TOTAL	1.912	266

9. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	diciembre 2021	diciembre 2020
Derivaciones responsabilidad en promociones Brasil	158	132
TOTAL	158	132

10. Endeudamiento Financiero
a. Préstamos y créditos bancarios

El detalle de los créditos bancarios del Grupo MonteBAlito es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)			
		Tipo de interés	Vencimiento	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
				Total	Total
Financiación Patrimonio				8.185	8.324
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	4.727	5.066
LIBERBANK	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	500	501
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	-	-
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	1.036	963
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.922	1.794
Financiación promoción				4.750	3.896
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	1.191	1.002
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	-	1.170
BANCO COOPERATIVO	Préstamo promotor	2,00%	09/11/2051	2.431	1.027
BANCO SAFRA	Personal		27/01/2021	-	157
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	2,50%	25/07/2028	1.128	-
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	-	540
Financiación construcción				261	510
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	94	83
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	30/04/2026	122	150
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	45	50
SABADELL	Línea Confirming			-	227
Total				13.196	12.730

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	4.727	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.036	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.922	Gran Hotel Europa (Rep. Dominicana)
KUTXABANK	Hipotecario	1.191	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
BANCO COOPERATIVO	Hipotecario	2.431	Promoción Mirador Puerta Hierro (Madrid)
CAIXA RURAL GALEGA	Hipotecario	1.128	Promoción Residencial Cíes.
TOTAL		12.435	

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo no tiene acuerdos con entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad del Grupo frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

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

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

(miles de euros)	diciembre 2021	diciembre 2020
Préstamos empresas no financieras	6.911	5.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos		75
Fianzas recibidas y otros pasivos	109	334
Otros pasivos financieros a l/p	7.020	5.409
Préstamos empresas no financieras		136
Pasivos sobre arrendamientos operativos		151
Fianzas recibidas y otros pasivos	150	269
Otros pasivos financieros a C/p	150	556
Total	7.170	5.965

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	diciembre 2021	diciembre 2020
Proveedores	515	320
Proveedores emp grupo	0	0
Acreedores varios	1.254	717
Remuneraciones pendientes de pago	14	42
Pasivos por impuesto corriente	265	324
Otras deudas con las administraciones públicas	183	748
Anticipos de clientes	2.607	2.241
Total	4.838	4.391

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 en el año 2021 ha sido el siguiente:

diciembre 2020		Compras		Ventas		diciembre 2021	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
1.600.000	2.522	433.303	693	901.246	1.422	1.132.057	1.793

Con fecha 2 de febrero de 2021 el Grupo transmitió 403.303 acciones de autocartera correspondiente al pago por la devolución de la prima de emisión de acciones según acuerdo de la Junta General de accionistas celebrada el día 29 de octubre de 2020. En dicho acuerdo, se facultaba a los accionistas con derecho al cobro, la elección entre cobrar en efectivo o en acciones propias valoradas a 2 euros por acción.

Con fecha 15 de julio de 2021 se realizó el segundo pago de 4 céntimos por acción correspondiente a la devolución de prima de emisión de acciones aprobada para el año 2021. En dicho reparto, existía la opción de solicitar el pago en efectivo o en acciones de autocartera valoradas a 2 euros. El número total de acciones de autocartera entregadas fue de 497.943 acciones y el importe desembolsado 220 miles de euros.

14. Operaciones con empresas del Grupo

En el año 2021, el Grupo ha realizado varias operaciones vinculadas de las que hacer mención:

1.- Contrato de compraventa de las siete Villas de Tauro ubicados en el término municipal de Mogán por importe de 2,9 millones de euros, entre TAM Inversiones Ibiza, S.L. y Montebalito, S.A.

2.- Compraventa de acciones de la filial Agrícola Majorera, S.A. por importe de 1 millón de euros, entre MTBren, S.A. y Montebalito Canarias, S.A.

3.- Adquisición a Metambiente, S.A. del 100% de la sociedad Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L. por 11,8 millones de euros mediante pago aplazado. En dicha compraventa se adquiere indirectamente, las sociedades Residencial Cies, S.L., Plaza de Compostela 17, S.L. y Residencial Caramiñal, S.L..

4.- Venta a TAM Inversiones Mirasierra, S.L. del 100% de las participaciones de la sociedad filial Residencial Hontanares, S.L. por 1.805.000 euros.

15. Información bursátil

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

Cotización a 31 de diciembre de 2020 (euros)	1,51
Cotización a 31 de diciembre 2021 (euros)	1,49
Variación Cotización	(1,32%)
Capitalización Bursátil 31 de diciembre 2021 (miles de euros)	47.680
Cotización máxima del periodo 2021	1,89
Cotización mínima del periodo 2021	1,34
Efectivo medio diario en 2021 (euros)	32.752
Volumen medio diario negociado en 2021 (euros)	20.738

16. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.