

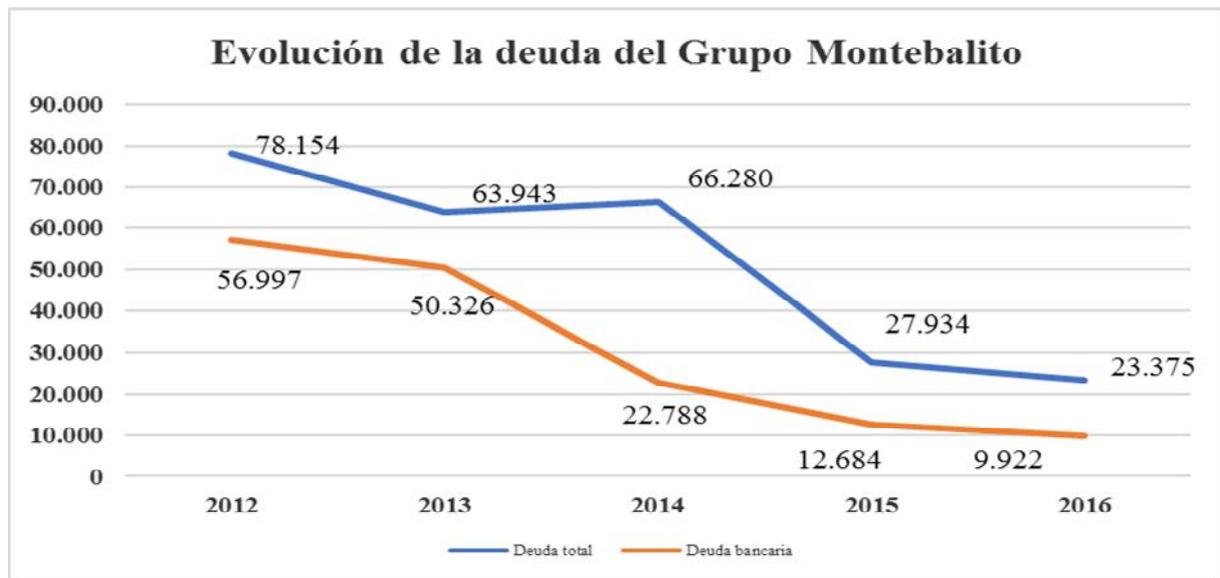
Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I.- Introducción

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

Como se puede apreciar en los gráficos inferiores, el Grupo Montebalito ha reducido su financiación un 70% en los últimos 5 años, manteniendo a cierre del año 2016 un pasivo total de 23 millones de euros equivalentes al 16% del valor de sus activos y únicamente con una deuda bancaria de 10 millones de euros.



En el ejercicio 2016 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito ha empezado a realizar nuevas inversiones en Madrid mediante la adquisición de un terreno urbano para el desarrollo y promoción de varias viviendas de lujo en la zona de Arturo Soria. Se espera que el año 2017 sea un año netamente inversor una vez que el Grupo ha saneado su balance y tiene la liquidez suficiente para acometer nuevos proyectos que pueden redundar positivamente en la cuenta de resultados, así como permitir crear valor en la compañía en el corto y medio plazo.

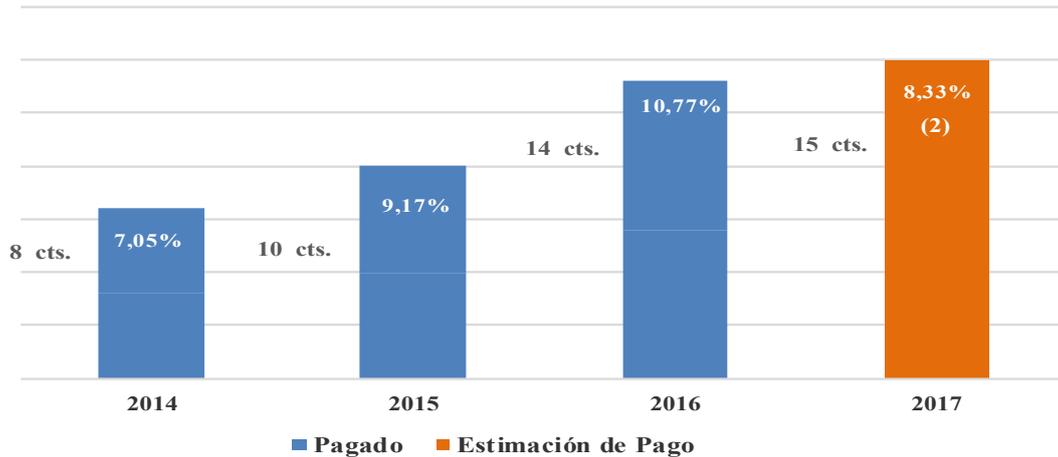
Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años, le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

En el año 2016 se ha producido un incremento de los ingresos brutos por ventas de activos de un 6,24% con respecto al mismo periodo del año anterior motivado principalmente por la venta de inmuebles en renta en Berlín y Canarias, así como la venta de viviendas en promoción en Chile, Canarias y Brasil en Canarias.

Un dato positivo es la reactivación de las ventas en la zona de Biartiz en la que se espera, para el año 2017, realizar varias ventas. A fecha de este documento se han firmado dos promesas de compra por dos inmuebles por un importe global de 2.120 miles de euros.

Por lo que respecta a la retribución al accionista, MonteBAlito, S.A., en su interés por cumplir con los acuerdos aprobados en su Junta General sobre la devolución de la prima de emisión, ha abonado a sus accionistas la cantidad de 14 céntimos por acción en el año 2016 cancelando así la deuda que mantenía la sociedad por este concepto. Esta política de repago al accionista hace que MonteBAlito sea una de las empresas cotizadas más rentables referenciado a su valor de cotización.

Distribución al accionista / Cotización acción (%) (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 240% desde el año 2013 y de un 50% en el último año.

EVOLUCION COTIZACIÓN MTB



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 año 2016. Los datos se presentan en miles de euros.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS 2º SEMESTRE	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS										
1.1. Ventas	0	0	13.435	11.282	2.711	4.405	0	0	16.146	15.687
1.2. Coste de ventas	0	0	(13.360)	(10.800)	0	0	0	0	(13.360)	(10.800)
1.3. Prestaciones de servicios.	0	0	1.547	1.774	0	0	520	497	2.067	2.271
1. Importe neto de la cifra de negocios.	0	0	1.622	2.256	2.711	4.405	520	497	4.853	7.158
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0	0	0	0	(436)	209	0	0	(436)	209
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	0	0	0	0	(1.585)	(2.644)	0	0	(1.585)	(2.644)
5. Otros ingresos de explotación.	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0
6. Gastos de personal.	0	0	(33)	(112)	(207)	(165)	(692)	(532)	(932)	(809)
7. Otros gastos de explotación.	0	0	(822)	(780)	(1.407)	(1.148)	(985)	(1.199)	(3.213)	(3.127)
8. Valoración inmuebles de inversión	0	0	5.653	2.498	0	0	0	0	5.653	2.498
9. Amortización del inmovilizado.	0	0	0	(11)	(16)	(16)	(75)	(63)	(91)	(90)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0	0	0	(190)	0	50	0	(140)	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	0	0	(3)	0	0	(17)	12	(17)	9
13. Otros resultados	0	0	(13)	131	(12)	11	(158)	(28)	(183)	114
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0	0	6.415	3.979	(1.141)	652	(1.356)	(1.313)	3.917	3.318
13. Ingresos financieros.	0	0	35	19	29	16	165	76	229	111
14. Gastos financieros.	0	0	(548)	(1.351)	(264)	(576)	(246)	(213)	(1.058)	(2.140)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0	0	81	0	0	0	(216)	(55)	(135)	(55)
16. Diferencias de cambio.	0	0	574	(348)	739	(2.329)	20	1	1.333	(2.676)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	0	0	0	0	0	(57)	14	(57)	14
A.2) RESULTADO FINANCIERO	0	0	141	(1.680)	503	(2.889)	(334)	(177)	311	(4.746)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0	0	6.556	2.299	(638)	(2.237)	(1.690)	(1.490)	4.228	(1.428)
18. Impuesto sobre beneficios.	0	0	(438)	163	(213)	(312)	91	(145)	(560)	(294)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0	0	6.118	2.462	(851)	(2.549)	(1.600)	(1.635)	3.668	(1.722)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.981	0	0	0	0	0	0	0	1.981
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	1.981	0	0	0	0	0	0	0	1.981
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	0	1.981	6.118	2.462	(851)	(2.549)	(1.600)	(1.635)	3.668	259
A.6) SOCIOS EXTERNOS									0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO	0	1.981	6.118	2.462	(851)	(2.549)	(1.600)	(1.635)	3.668	259

Grupo Montebalito: Segundo semestre 2016

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Negocio patrimonial								0
- Schonhausser, Berlin	ME	3.900		5.991		5.991	0	5.991
- Villas Tauro, Mogán.	MTB			2.885		2.885	0	2.885
- Sede Las Palmas: General Vives 35	SAG			403		403	0	403
- Veiramar	VMAR	716		11.616		11.616	0	11.616
- Chalets Club Meridional	MTBR.			1.071		1.071	0	1.071
- Depósitos y otras inversiones financieras	ME			2.971		2.971	0	2.971
- Tesorería				9.854		9.854	0	9.854
- Resto circulante			1.787	(554)		(554)	0	(554)
- Provisiones			8	(8)		(8)	0	(8)
- Impuestos diferidos			2.600	(2.568)		(2.568)	0	(2.568)
Subtotal Negocio Patrimonial		40.672	4.616	4.395	31.661	31.661	0	31.661
Negocio Promoción Inmobiliaria								
- Veiramar III	VMAR			14.847	673	15.520	(182)	15.338
- Solar Porchela	VMAR			2.371	287	2.658	(77)	2.581
- Club Meridional	MTBR.			11.737	1.714	13.451	(103)	13.348
- Terreno Club Meridional	MTBR.			204	645	849	(39)	810
- Terreno Minha casa Minha vida	INVTRE			77	36	113		113
- Astra	IA			2.462	2.172	4.634	(543)	4.091
- Suelo Marruecos	IMM			5.486	0	5.486	0	5.486
- Chiberta 1	SAS MP			813	203	1.016	(51)	965
- Chiberta 2	SAS MP			1.336	115	1.451	(29)	1.422
- Chiberta 3	SAS MP	319		1.858	115	1.973	(29)	1.944
- Arbonne 2	SAS MP			932	127	1.059	(42)	1.017
- Port Vieux	SAS MP	2.263		1.691	636	2.327	(212)	2.115
- Hendaya	SAS MP			1.298	(0)	1.298	0	1.298
- Duchatel	SAS MP			927	293	1.220	(98)	1.122
- Promoción Élite, S. Fernando.	MC	2.345		(423)	633	210	(158)	52
- Local Eurocan, Las Palmas	MC			369	142	511	(36)	476
- Suelo Turístico: Playa Balito	MTB			7.387	2.307	9.694	(577)	9.117
- Suelo Comercial: Maspalomas	MC			6.110	0	6.110	0	6.110
- Suelo Industrial: Hellín	MTIL			469	1	470	(0)	470
- Suelo residencial: María Lombillo	MTIL			837	303	1.140	(76)	1.064
- Suelo Industrial: El Molar	MTB			1.572	98	1.670	(25)	1.646
- Suelo Oficinas: Bucarest	ME			4.391	0	4.391	0	4.391
- Resto de suelos				1.753	513	2.266	(128)	2.138
- Resto de circulante	MC			723	987	(264)	0	(264)
- Provisiones	MTB			431	(431)	(431)	0	(431)
- Impuestos diferidos				776	955	(180)	0	(180)
- Tesorería				2.362	2.362	2.362	0	2.362
Subtotal Negocio Promoción		77.291	4.927	2.373	69.991	81.004	(2.403)	78.601
Otros Negocios								0
Promociones y Activos para la venta								0
Otros activos y pasivos								0
- HOTEL Antiguo Hotel Europa	AHE			1.590	1.280	2.870	(346)	2.524
- Otro inmovilizado	MTB			192		192	0	192
- Impuestos diferidos	MTB		716	1.757	2.144	3.901	0	3.901
- Resto de circulante	MTB		243	(2)		(2)	0	(2)
- Tesorería	MTB			1.595		1.595	0	1.595
- Deuda corporativa	MTB		5.806	(3.672)		(3.672)	0	(3.672)
- Otros activos y pasivos financieros	MTB		417	(242)		(242)	0	(242)
- Provisiones corto plazo	MTB			0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		8.401	0	7.182	1.219	4.643	(346)	4.298
TOTAL BALANCE		126.365	9.543	13.951	102.872	117.308	(2.749)	114.559

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016
Loan to value		22,16%		8,27%		60,74%	16,69%
GAV	40.672	28,89%	88.305	62,72%	11.825	8,40%	140.802
NAV	31.661	26,99%	81.004	69,05%	4.643	3,96%	117.308
NNAV	31.661	27,64%	78.601	68,61%	4.298	3,75%	114.559
NAV/acción	1,06	26,99%	2,70	69,05%	0,15	3,96%	3,91
NNAV/acción	1,06	27,64%	2,62	68,61%	0,14	3,75%	3,82

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

Resultados	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS BRUTOS	18.214	17.958
EBITDA	4.149	3.408
EBIT	3.917	3.318
BAI	4.228	(1.427)
BDI	3.668	259
Estructura Financiera	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FONDOS PROPIOS	102.871	95.795
DEUDA FINANCIERA BRUTA	15.766	21.033
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	4.927	4.955
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	4.616	7.139
Instrumentos derivados	114	591
Otras deudas no bancarias	4.109	4.837
Deudas empresas del Grupo	2.000	3.512
TESORERIA	13.811	4.035
DEUDA FINANCIERA NETA	1.954	16.998

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio de Renovables

Esta línea de negocio dejó de formar parte del Grupo Montebalito en el ejercicio 2015. A efectos comparativos, la cuenta de resultados de esta actividad, para el año 2015, se presenta dentro del epígrafe de “operaciones interrumpidas”.

b.- Negocio Patrimonial

Por lo que respecta a los ingresos por alquileres, éstos han disminuido un 9% con respecto al año 2015. Dicha reducción está motivada por la venta de los inmuebles Schildhorn (Berlín) y Gusromares (Panamá) realizadas a finales del año anterior.

Por lo que se refieren a las ventas de activos en rentabilidad, hay que comentar que en septiembre de 2016 se produjo la venta de una de las 8 Villas de Tauro por importe de 435 miles de euros. Además, en diciembre de 2016 se ha formalizado la venta del edificio de Dessauer por 13 millones de euros. Estas operaciones han hecho que las ventas brutas hayan crecido un 19% con respecto al año anterior hasta los 13.435 miles de euros.

Respecto a los gastos de explotación, estos han aumentado en un 2% con respecto al cierre del periodo del año anterior como consecuencia de un incremento de los gastos de gestión de los inmuebles en arrendamiento en Brasil y República Dominicana.

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	(miles de euros)	
	2016	2015
PAISES		
España	198	123
Alemania	1.002	1.163
Panamá		153
República Dominicana	291	314
Francia	1	3
Brasil	55	18
TOTAL	1.547	1.774

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

Ud. miles de euros

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACION	FINANCIACION BANCARIA	RENTAS ANUALES
Schonhausser, Berlín	Alemania	2.545	9.891	3.900	453
Villas de Tauro	España	671	2.885		42
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	6.757	12.332		348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	491	1.071		50
TOTAL		10.464	26.179	3.900	893

Las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2016 han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa.

En el ejercicio 2016 se han producido unas diferencias de cambio positivas de 574 miles de euros producido, principalmente, por una apreciación del peso dominicano y una apreciación del dólar frente al euro.

c.- Actividad de Promoción

En el año 2016 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323	(258)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.726	(1.006)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	6	662	(645)
Total			10	2.711	(1.909)

En el ejercicio 2015, se realizaron ventas por importe de 4.405 miles de euros correspondiente a la venta de 5 unidades de la promoción ubicada en Chile, 16 unidades de la promoción Club Meridional en Brasil y un garaje en Canarias.

Por lo que respecta a los gastos de explotación, estos han aumentado en un 25%, debido, principalmente, a los gastos de reforma de unidades del Club Meridional en Brasil y al pago de servicios externos e Impuesto de Transmisiones Patrimoniales del terreno ubicado en Tánger.

Por lo que respecta a las inversiones, en el ejercicio 2016 se han adquirido un terreno, mediante pago aplazado, para el desarrollo de una promoción de siete viviendas sociales dentro del programa “Minha casa, Minha vida” en Recife (Brasil) por importe de 70 miles de euros y un terreno en Madrid para la construcción de tres chalets de lujo por importe de 837 miles de euros.

En Marruecos, la Administración Tributaria, reclamó a la sociedad Inmobiliaria Meridional Marruecos la cantidad de 348 miles de euros (intereses incluidos) por el impuesto de transmisiones patrimoniales en la adquisición del terreno. Para el pago de dicho impuesto la administración tributaria concedía una bonificación de dicho impuesto si en el plazo de 7 años se realizaba la construcción del proyecto en cuestión. Transcurrido dicho periodo y, al no haberse iniciado las obras, nos reclaman dicho pago. Al final el importe pagado por este concepto ha sido de 299 miles de euros.

En el año 2016, se han producido unas diferencias netas de cambio positivas de 739 miles de euros motivadas por una apreciación del tipo de cambio real brasileño/euro y del peso chileno frente al dólar.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 520 miles de euros. Dichas rentas suponen un 4,68% más que las obtenidas en el ejercicio 2015. Este incremento de rentas se ha

producido por una mejora en la ocupación de dicho hotel, pasando de un 58% a un 66% respectivamente.