



Grupo Montebalito
TERCER TRIMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

La inmobiliaria Montebalito 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.

Hasta el tercer trimestre del año 2021, los ingresos brutos han sido de 15,3 millones de euros lo que supone un crecimiento de un 61% respecto del mismo periodo del año anterior. 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 este sentido, se espera que el volumen de ventas a final del ejercicio alcance los 27 millones de euros en un periodo de contracción económica.

En relación al avance de la ejecución de las promociones, se ha finalizado la entrega de la promoción de María Lombillo con la venta de las dos unidades que quedaban pendientes por un importe total de 2 millones de euros y, en el último trimestre de 2021, se prevé la entrega de las unidades prevendidas de la promoción de Cardenal Herrera Oria (Madrid).

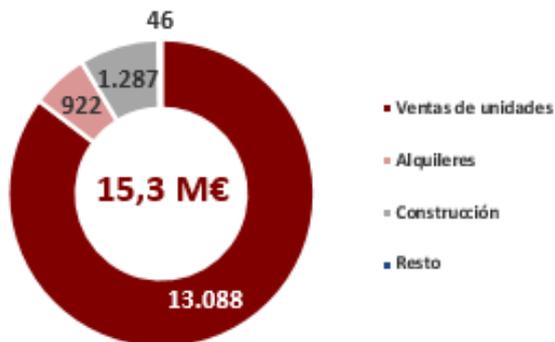
También en Madrid, cercano a la calle Alcalá, se ha iniciado las obras del complejo residencial promovido por Residencial Quintana que consta de 37 unidades (actualmente, prevendidas 17 unidades). Por otra parte, se prevé que en el último trimestre del año 2021 se conceda la licencia de construcción 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.

Por otra parte, en el mes de enero de 2021, Montebalito ha suscrito un contrato con la sociedad Residencial Cíes, S.L. para la ejecución conjunta de una promoción de 20 unidades ubicada en primera línea de playa de Canido (Vigo) como punto de partida para la incorporación de nuevos proyectos en Galicia.

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 tercer trimestre del año 2021, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 15,3 millones lo que supone un crecimiento de un 61% respecto del mismo periodo del año anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 10 millones de euros en volumen de ventas, lo que supone un incremento de un 90% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

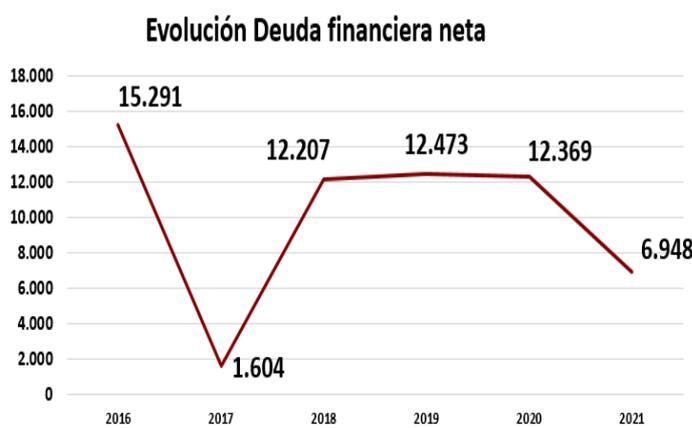
Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos han alcanzado la cifra de 3,8 miles de euros motivado, principalmente, por la venta de siete villas de Tauro por 2,9 millones de euro. Los ingresos por alquileres se han situado en 922 miles de euros lo que supone un incremento de un 3,6% respecto del año anterior ya que se ocupó una de las plantas del edificio Iberia que quedó vacía en el año 2020. 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 1,3 millones de euros y el inicio de la actividad de los apartamentos turísticos de Sevilla.

3. EBITDA Y Resultado Neto

En relación a los resultados globales, hasta el tercer trimestre del año 2021, el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 1,3 millones de euros y un resultado después de impuestos 1,1 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 2,1 millones de euros que ha ido acompañado de la variación positiva de los tipos de cambios.

4. Financiación



En el tercer trimestre del año 2021 la deuda financiera neta es de 6,9 millones de euros, lo que supone un descenso de un 44% motivado por un descenso de la financiación ligada a las unidades vendidas que servían como garantía, así como un incremento de los activos financieros líquidos.

En relación a la financiación del Grupo, tal y como se puede apreciar en el gráfico, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo. La deuda financiera respecto al GAV del grupo (loan to value) se sitúa en un 15,71%, 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 12%.

6. Conclusión

En el tercer trimestre del 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 hasta el tercer trimestre del 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)	30 SEPTIEMBRE 2021	31 DICIEMBRE 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	35.052	34.386
I. Inmovilizado intangible.	63	65
II. Inmovilizado material.	2.466	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	28.092	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	198	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.233	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	63.824	61.782
II. Existencias.	48.177	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.911	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.020	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	4.654	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	176	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.886	5.454
TOTAL ACTIVO	98.877	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	30 SEPTIEMBRE 2021	31 DICIEMBRE 2020
A) PATRIMONIO NETO	72.174	70.401
A-1) Fondos propios.	72.595	70.671
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	81.593	84.025
III. Reservas.	8.733	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.741)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	2.133	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(421)	(271)
III. Otros.	(422)	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	16.961	16.981
II. Deudas a largo plazo.	13.560	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	720	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.681	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	9.742	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	176	132
III. Deudas a corto plazo.	3.977	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	21	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	5.568	4.391
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	98.877	96.168

2. CUENTA DE RESULTADOS

	30 SEPTIEMBRE 2021	30 SEPTIEMBRE 2020	Var. (%)
Cifra de negocios	15.343	9.525	61,08%
Coste de ventas	(10.488)	(5.616)	86,73%
MARGEN BRUTO	4.856	3.909	24,21%
Gastos de personal	(1.161)	(1.119)	3,82%
Resto de gastos de explotación	(2.035)	(2.315)	(12,09%)
Otros resultados	(317)	(49)	546,57%
EBITDA	1.343	427	214,61%
Deterioros, amortización y provisiones	(256)	(200)	28,01%
EBIT	1.087	227	379,21%
Ingresos financieros	127	11	1.101,06%
Gastos financieros	(532)	(489)	8,70%
Diferencias de cambio	1.716	(2.978)	(157,62%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(252)	1	(25.336,22%)
RESULTADO FINANCIERO	1.059	(3.456)	(130,65%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.146	(3.229)	(166,45%)
Impuesto sobre Beneficios	(12)	11	(218,26%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	2.133	(3.219)	(166,28%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: TERCER TRIMESTRE (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	10.148	5.358	3.871	2.619	1.287	1.510	38	38	15.343	9.525
Coste de ventas	(7.372)	(4.039)	(3.116)	(1.577)	-	-	-	-	(10.488)	(5.616)
MARGEN BRUTO	2.776	1.319	755	1.042	1.287	1.510	38	38	4.856	3.909
Gastos de personal	(86)	(33)	(48)	(24)	(604)	(565)	(423)	(497)	(1.161)	(1.119)
Resto de gastos de explotación	(342)	(460)	(289)	(327)	(829)	(981)	(574)	(547)	(2.035)	(2.315)
Otros resultados	(401)	-	97	-	1	(49)	(14)	-	(317)	(49)
EBITDA	1.947	827	514	691	(145)	(85)	(974)	(1.006)	1.343	427
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(151)	(25)	(7)	(5)	(6)	(6)	(92)	(164)	(256)	(200)
EBIT	1.797	802	507	686	(151)	(91)	(1.066)	(1.170)	1.087	227
Ingresos financieros	114	11	1	-	-	-	12	-	127	11
Gastos financieros	(61)	-	(295)	-	(3)	-	(173)	(489)	(532)	(489)
Diferencias de cambio	896	(2.314)	821	(480)	-	-	(1)	(184)	1.716	(2.978)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(54)	-	0	-	(1)	1	(197)	-	(252)	1
RESULTADO FINANCIERO	895	(2.304)	527	(480)	(4)	1	(358)	(673)	1.059	(3.456)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.692	(1.502)	1.034	206	(156)	(90)	(1.425)	(1.843)	2.146	(3.229)
Impuesto sobre Beneficios	(15)	20	3	(26)	-	-	-	17	(12)	11
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	2.676	(1.482)	1.037	180	(156)	(90)	(1.425)	(1.826)	2.133	(3.219)

4. NAV

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO	PASIVO FINAC.	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMP. DIFERIDOS	NNAV
Edificio Iberia	14.370	5.313		9.057		9.057	-	9.057
Villas Tauro, Mogán.	-			-		-	-	-
Gran Hotel Euopa	5.487	1.933		3.554				
Oficina General Vives	325			325	10	335	(3)	332
Veiramar	7.114	1.016		6.098		6.098	-	6.098
Apartamentos Marina Residence				-		-	-	-
Chalets Club Meridional	1.121			1.121		1.121	-	1.121
Bruderstarsse	-			-		-	-	-
Resto circulante	658		127	530		530	-	530
Otros activos y pasivos financieros	42			42		42	-	42
Provisiones				-		-	-	-
Impuestos diferidos	125		1.965	(1.840)		(1.840)	-	(1.840)
Depósitos y otras inversiones financieras				-		-	-	-
Tesorería	656			656		656	-	656
Subtotal Negocio Patromonial	29.898	8.262	2.092	19.544	10	16.000	(3)	15.997
El Mirador Puerta de Hierro	7.078	1.809		5.269	1.291	6.560	(323)	6.237
Residencial Quintana	2.502	1.003		1.499	860	2.359	(215)	2.144
Suelo Residencial Villaalba	1.209			1.209	290	1.499	(73)	1.427
Suelo terciario Cartuja	1.674			1.674	268	1.942	(67)	1.875
Eurocan	194			194	-	194	-	194
Parcelas Balito residenciales MC	500			500	73	573	(18)	555
Parcelas Balito comerciales MC	398			398	-	398	-	398
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.232			3.232	353	3.585	(88)	3.497
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.560			1.560	-	1.560	-	1.560
Suelo Comercial: Maspalomas	6.213			6.213	-	6.213	-	6.213
Suelo Industrial: El Molar	1.030			1.030	-	1.030	-	1.030
Resto de activos y suelos	611			611	30	641	(8)	634
Suelo Oficinas: Bucarest	3.104			3.104	-	3.104	-	3.104
Port Vieux	130			130	50	180	(17)	163
Suelo Tanger	1.620			1.620	-	1.620	-	1.620
Veiramar I y II	1.913			1.913	804	2.717	(217)	2.500
Torre Veiramar III	11.905			11.905	4.324	16.229	(1.168)	15.062
Solar Porchela	1.704			1.704	373	2.077	(101)	1.976
Club Meridional	608	-		608	567	1.175	(34)	1.141
Terreno Club Meridional 2	135			135	645	780	(39)	741
Edificio Bitácora	539			539	86	625	(5)	620
Edificio Candela	180			180	194	374	-	374
Astra	3			3	2	5	(1)	5
Resto de circulante	1.386		4.533	(3.148)		(3.148)	-	(3.148)
Otros activos y pasivos financieros	79			79		79	-	79
Impuestos diferidos	899		40	858		858	-	858
Tesorería	3.835			3.835		3.835	-	3.835
Subtotal Negocio Promoción	54.257	2.812	4.573	46.872	10.193	57.065	(2.371)	54.694
Resto de circulante	1.411	432	932	47	-	47	-	47
Otros activos y pasivos financieros	57			57		57	-	57
Impuestos diferidos	55		23	32		32	-	32
Tesorería	18			18		18	-	18
Subtotal Negocio construcción	1.541	432	955	155	-	155	-	155
Apartamentos Turístico Monsalves	1.884	495		1.389	376	1.765	(94)	1.671
Impuestos diferidos			654	(654)		(654)	-	(654)
Resto de circulante	78		256	(178)	-	(178)	-	(178)
Otros activos y pasivos financieros	97			97		97	-	97
Tesorería	28			28		28	-	28
Subtotal Turístico	2.087	495	910	682	376	1.058	(94)	964
Impuestos diferidos	3.209		0	3.209		3.209	-	3.209
Resto de circulante	1.959		911	1.048		1.048	-	1.048
Deuda corporativa			5.194	(5.194)		(5.194)	-	(5.194)
Otros activos y pasivos financieros	4.578			4.578		4.578	-	4.578
Provisiones corto plazo			67	(67)		(67)	-	(67)
Tesorería	1.348			1.348		1.348	-	1.348
Subtotal Otros activos y pasivos	11.094	-	6.172	4.922	-	4.922	-	4.922
TOTAL BALANCE	98.877	12.001	14.702	72.174	10.579	79.199	(2.467)	76.731

6. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Actividad Hotelera		Actividad Construcción		Resto		TOTAL
	sept 2021	% TOTAL	sept 2021	% TOTAL	sept 2021	% TOTAL	sept 2021	% TOTAL	sept 2021	% TOTAL	sept 2021
Deuda Finan. / GAV		27,63%		4,36%		20,10%		28,03%		46,82%	15,71%
GAV	29.908	27,32%	64.450	58,88%	2.463	2,25%	1.541	1,41%	11.094	10,14%	109.456
NAV	16.000	20,20%	57.065	72,05%	1.058	1,34%	155	0,20%	4.922	6,21%	79.199
NNAV	15.997	20,85%	54.694	71,28%	964	1,26%	155	0,20%	4.922	6,41%	76.731
NAV/acción	0,50	20,20%	1,78	72,05%	0,03	1,34%	0,00	0,20%	0,15	6,21%	2,47
NNAV/acción	0,50	20,85%	1,71	71,28%	0,03	1,26%	0,00	0,20%	0,15	6,41%	2,40

7. ESTRUCTURA FINANCIERA

(miles de euros)			
Resultados	SEPTIEMBRE 2021	SEPTIEMBRE 2020	Variación
INGRESOS BRUTOS	15.343	9.525	61,08%
Ventas Promoción	10.148	5.358	89,39%
Rentas Patrimonio	922	890	3,62%
Ventas Patrimonio	2.948	1.729	70,51%
Ventas Construcción	1.287	1.510	(14,79%)
Resto	38	38	0,77%
EBITDA	1.343	427	214,61%
EBIT	1.087	227	379,21%
BAI	2.146	(3.229)	(166,45%)
BDI	2.133	(3.219)	(166,28%)
Estructura Financiera	SEPTIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020	Variación
FONDOS PROPIOS	72.174	70.401	2,52%
NAV	79.199	81.636	(2,99%)
GAV	109.456	107.403	1,91%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	17.195	17.830	(3,56%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.329	6.530	(3,07%)
A.2 Préstamos promotor	3.307	3.896	(15,12%)
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.933	1.794	7,75%
A.4 Otras deudas bancarias	432	509	(15,13%)
A.5 Otras deudas no bancarias	5.194	5.101	1,82%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	(10.247)	(5.461)	87,64%
B.1 Tesorería	(5.886)	(5.455)	7,89%
B.2 Instrumentos de renta variable	(4.362)	(6)	72.174,85%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	6.948	12.369	(43,83%)
Loan to value (Deuda Financiera/ GAV)	15,71%	16,60%	(5,37%)

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				2.133	-	2.133
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(2.052)	781	-	-	(1.271)
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)			(641)			(641)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	(5.000)	-	6.061	(151)	910
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(6.061)		6.061		-
3. Otras variaciones		1.061			(151)	910
Saldo final al 30/09/2021	32.000	40.202	(1.741)	2.133	(422)	72.173

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Actividad de Promoción

Hasta el tercer trimestre del año de 2021 se han vendido 36 unidades con un volumen de ingresos de 13 millones de euros frente a las 26 unidades vendidas y 5,3 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, hasta el tercer trimestre, 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	sep-21		sep-20	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
María Lombillo	2	1.955		
Villas de Tauro	7	2.940		
España	9	4.895		
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	4	121	8	326
Club Meridional	20	3.572	12	1.658
Brasil	24	3.693	20	1.984
Astrra			3	1.024
Chile			3	1.024
TOTAL	36	13.088	26	5.358

En España se está finalizando la construcción de la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que consta de 8 viviendas, garajes y trasteros y con una superficie construida de 2.848 m², prevendida al 100%.

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.

b.- Negocio Patrimonial

Hasta el mes de septiembre de 2021, los ingresos por alquiler han crecido, con respecto al mismo periodo del año anterior, un 3,62%. Dicha variación está motivada por la ocupación de una de las plantas del edificio Iberia que se encontraba desocupada en el periodo 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, hasta el tercer trimestre, 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
	septiembre 2021	junio 2020	
PAISES			
España	642	688	(6,76%)
Alemania	-	29	(100,00%)
República Dominicana	227	119	90,67%
Brasil	54	54	0,05%
TOTAL	922	890	3,64%

En relación a los apartamentos turísticos de Sevilla, en este trimestre se ha producido su clasificación como patrimonio (antes se encontraban clasificados como existencias); Dicho activo se ha puesto en explotación a partir del segundo trimestre del año 2021 tras la recuperación del turismo una vez se había avanzado en el proceso de vacunación de la COVID19.

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 1.287 miles de euros frente a 1.510 miles de euros del año anterior lo que supone una reducción de los ingresos de un 15%. El volumen total de facturación realizado por certificaciones de obra ha ascendido a 3,2 millones de euros, volumen parecido al año anterior.



Grupo Montebalito
TERCER TRIMESTRE

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.

	30 SEPTIEMBRE 2021	30 SEPTIEMBRE 2020	Var. (%)
Cifra de negocios	15.343	9.525	61,08%
Coste de ventas	(10.488)	(5.616)	86,73%
MARGEN BRUTO	4.856	3.909	24,21%
Gastos de personal	(1.161)	(1.119)	3,82%
Resto de gastos de explotación	(2.035)	(2.315)	(12,09%)
Otros resultados	(317)	(49)	546,57%
EBITDA	1.343	427	214,61%
Deterioros, amortización y provisiones	(256)	(200)	28,01%
EBIT	1.087	227	379,21%
Ingresos financieros	127	11	1.101,06%
Gastos financieros	(532)	(489)	8,70%
Diferencias de cambio	1.716	(2.978)	(157,62%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(252)	1	(25.336,22%)
RESULTADO FINANCIERO	1.059	(3.456)	(130,65%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.146	(3.229)	(166,45%)
Impuesto sobre Beneficios	(12)	11	(218,26%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	2.133	(3.219)	(166,28%)
SOCIOS EXTERNOS			
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.133	(3.219)	(166,28%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

Hasta el tercer trimestre del año 2021 se han obtenido unos ingresos brutos de 15,3 millones de euros lo que supone un aumento de un 61% 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 85% de los ingresos totales.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		%	% sobre total ingresos	
	septiembre 2021	septiembre 2020		variación	septiembre 2021
Ventas	13.088	7.087	84,68%	85,30%	46,19%
Viviendas terminadas	9.746	5.211	87,02%	63,52%	33,96%
Inmuebles de inversión	3.342	1.876	78,17%	21,78%	12,23%
Alquileres	922	890	3,62%	6,01%	5,80%
Turístico	45	38	18,42%	0,29%	0,25%
Construcción	1.287	1.510	(14,79%)	8,39%	9,84%
TOTAL	15.343	9.525	61,08%	100,00%	62,08%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	septiembre 2021	septiembre 2020		septiembre 2021	septiembre 2020
PAISES				0,00%	0,00%
España	6.862	2.197	212,31%	44,72%	23,07%
Alemania	-	1.454	(100,00%)	0,00%	15,27%
Francia	4.500	2.350	91,49%	29,33%	24,67%
Brasil	3.747	2.039	83,76%	24,42%	21,41%
Chile		1.024	(100,00%)	0,00%	10,75%
República Dominicana	235	461	(49,03%)	1,53%	4,84%
TOTAL	15.343	9.525	61,09%	100,00%	100,00%

2.- Gastos de Personal

El crecimiento con respecto al año anterior se corresponde con la incorporación de personal y la contabilización de los costes de indemnización, seguridad social y salarios de tramitación de antiguo personal.

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)	septiembre 2021	septiembre 2020	%
Actividad Inmobiliaria	289	327	(11,70%)
España	76	117	(35,04%)
Alemania	10	112	(91,42%)
República Dominicana	164	55	198,44%
Brasil	39	43	(9,30%)
Actividad Promoción	342	460	(25,63%)
España	7	60	(88,33%)
Francia	133	208	(36,28%)
Chile	58	82	(29,27%)
Brasil	124	72	72,22%
Rumania	20	4	400,00%
Marruecos	1	34	(98,28%)
Construcción	829	981	(15,46%)
España	829	981	(15,46%)
Otras Actividades	575	547	5,10%
España	559	383	45,95%
Panamá	9	1	787,31%
República Dominicana	7	163	(95,71%)
TOTAL	2.035	2.315	(12,09%)

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 12%.

4.- EBITDA

Hasta el tercer trimestre del año 2021 el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 1.343 miles de euros mejorando a las cifras del año anterior.

6.- Ingresos y Gastos financieros

Los gastos financieros se han incrementado respecto del anterior como consecuencia de un incremento de las disposiciones medias del periodo tanto de las pólizas de crédito formalizadas como de los préstamos promotores.

7.- Diferencias de cambio

La mejora del valor de la moneda brasileña y dominicana frente al peso chileno (9%) y euro (8%) 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 3 millones en el tercer trimestre del año 2020 (año COVID).

8.- Resultado Neto

En relación a los resultados globales, hasta el tercer trimestre del año 2021, el Grupo ha obtenido un resultado después de impuestos positivos de 2,1 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)	30 SEPTIEMBRE 2021	31 DICIEMBRE 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	35.052	34.386
I. Inmovilizado intangible.	63	65
II. Inmovilizado material.	2.466	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	28.092	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	198	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.233	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	63.824	61.782
II. Existencias.	48.177	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.911	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.020	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	4.654	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	176	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.886	5.454
TOTAL ACTIVO	98.877	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	30 SEPTIEMBRE 2021	31 DICIEMBRE 2020
A) PATRIMONIO NETO	72.174	70.401
A-1) Fondos propios.	72.595	70.671
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	81.593	84.025
III. Reservas.	8.733	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.741)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	2.133	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(421)	(271)
III. Otros.	(422)	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	16.961	16.981
II. Deudas a largo plazo.	13.560	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	720	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.681	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	9.742	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	176	132
III. Deudas a corto plazo.	3.977	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	21	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	5.568	4.391
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	98.877	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
	septiembre 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
	septiembre 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	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			septiembre 2021	diciembre 2020		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.370	4.814	971
Villas de Tauro	España	671		2.907		
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	7.114	6.746	1.016	348
Gran Hotel Europa	R. Dominicana	3.998	5.487		1.933	254
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.121	1.326		200
TOTAL		16.874	28.092	25.349	7.763	1.773

En el segundo trimestre del año, 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.

Las valoraciones de los inmuebles de inversión 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 desde dicha fecha.

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	septiembre 2021	diciembre 2020
Fianzas y depósitos constituidos	198	219
Total inversiones a l/p	198	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)	30-sep-21		
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	25.718	28.859	3.141
RUMANIA	3.104	3.104	0
Servan Boda (Bucarest)	3.104	3.104	0
ESPAÑA	18.436	20.280	1.844
Parcelas Balito residenciales MC	500	573	73
Parcelas Balito comerciales MC	398	398	0
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.232	3.585	353
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.560	1.560	0
Suerte de la cruz (Mogán)	87	87	0
San Agustin (Maspalomas)	6.213	6.213	0
El Molar (Madrid)	1.030	1.030	0
Villalba	1.209	1.499	290

Quintana	2.502	3.362	860
Cartuja	1.674	1.942	268
Las Rozas	31	31	
BRASIL	854	1.778	924
Terreno Club Meridional 2	135	780	645
Bitácora	539	625	86
Candela	180	374	194
REPUBLICA DOMINICANA	1.704	2.077	373
Porchella	1.704	2.077	373
MARRUECOS	1.620	1.620	0
Terreno Tánger	1.620	1.620	0
2.- INMUEBLES TERMINADOS	3.334	4.770	1.436
ESPAÑA	663	693	30
Siete Palmas (Las Palmas)	149	149	0
Locales Caideros (Mogán)	13	13	0
Secretario Artilles (Las Palmas)	300	330	30
Eurocan	194	194	0
Elite	7	7	0
CHILE	3	5	2
Astra	3	5	2
FRANCIA	130	180	50
Port Vieux	130	180	50
REPUBLICA DOMINICANA	1.913	2.717	804
Veiramar	1.913	2.717	804
BRASIL	625	1.175	550
Club Meridional	608	1.175	567
Edificio Ares	17	0	(17)
3.- INMUEBLES EN CURSO	18.983	24.598	5.615
ESPAÑA	7.078	8.369	1.291
Cardenal Herrera Oria	7.078	8.369	1.291
REPÚBLICA DOMINICANA	11.905	16.229	4.324
Veiramar III	11.905	16.229	4.324
4.- ANTICIPOS	142	142	0
Otros	142	142	0
TOTAL	48.177	58.370	10.193

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.

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 €)	
	septiembre 2021	diciembre 2020
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.153	1.008
Deudores varios	68	88
Anticipos al personal	14	12
Activos por impuesto corriente	1	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	674	524
Total	2.911	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)	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Saldos deudores	2.020	134
Saldos acreedores	741	11

En el mes de enero de 2021, MonteBAlito ha suscrito un contrato con la sociedad Residencial Cies, S.L. para un negocio conjunto consistente en ejecutar la promoción de viviendas “Residencial Canido Cies”, de un total de 20 viviendas ubicada en primera línea de playa de Canido (Vigo). El aporte inicial que ha hecho MonteBAlito es de 1 millón de euros y, actualmente el saldo asciende a 1.830 miles 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)	septiembre 2021	diciembre 2020
Renta Variable	4.362	6
Fianzas y depósitos constituidos	293	260
TOTAL	4.655	266

9. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	septiembre 2021	diciembre 2020
Derivaciones responsabilidad en promociones Brasil	176	31
TOTAL	176	31

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	SEPTIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
				Total	Total
Financiación Patrimonio				8.262	8.324
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	4.814	5.066
LIBERBANK	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	499	501
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	-	-
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	1.016	963
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.933	1.794
Financiación promoción				3.307	3.896
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	495	540
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	1.003	1.002
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	-	1.170
BANCO COOPERATIVO	Préstamo promotor	2,00%	09/11/2051	1.809	1.027
BANCO SAFRA	Personal		27/01/2021	-	157
Financiación construcción				432	510
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	97	83
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	30/04/2026	135	150
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	48	50
SABADELL	Línea Confirming			152	227
Total				12.001	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	4.814	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.016	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.933	Gran Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	495	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	1.003	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
BANCO COOPERATIVO	Hipotecario	1.809	Promoción Mirador Puerta Hierro (Madrid)
TOTAL		11.070	

A 30 de septiembre 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)	septiembre 2021	diciembre 2020
Préstamos empresas no financieras	5.000	5.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos		75
Fianzas recibidas y otros pasivos	285	334
Otros pasivos financieros a l/p	5.285	5.409
Préstamos empresas no financieras		136
Pasivos sobre arrendamientos operativos	112	151
Fianzas recibidas y otros pasivos	139	269
Otros pasivos financieros a C/p	251	556
Total	5.536	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:

	septiembre 2021	diciembre 2020
Proveedores	243	320
Proveedores emp grupo	348	0
Acreedores varios	1.359	717
Remuneraciones pendientes de pago	32	42
Pasivos por impuesto corriente	0	324
Otras deudas con las administraciones públicas	637	748
Anticipos de clientes	2.950	2.241
Total	5.568	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 tercer trimestre del año 2021 ha sido el siguiente:

diciembre 2020		Compras		Ventas		septiembre 2021	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
1.600.000	2.522	403.303	641	901.246	1.422	1.102.057	1.741

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 202 miles de euros.

14. Operaciones con empresas del Grupo

Hasta el tercer trimestre del año 2021, el Grupo ha realizado dos 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.

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 30 de septiembre 2021 (euros)	1,61
Variación Cotización	6,62%
Capitalización Bursátil 30 de septiembre 2021 (miles de euros)	51.520
Cotización máxima del periodo 2021	1,89
Cotización mínima del periodo 2021	1,34
Efectivo medio diario en 2021 (euros)	29.269
Volumen medio diario negociado en 2021 (euros)	18.527

16. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.