



Grupo Montebalito
PRIMER TRIMESTRE

Evolución de los negocios



I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

Los primeros meses del año 2021 como en el ejercicio 2020 han seguido marcados por la pandemia del COVID 19 provocando unos efectos negativos importantes en las economías mundiales, si bien, en el Grupo, no se han producido impactos negativos significativos en la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo. No obstante, se han visto afectadas algunas áreas de negocio, como la hotelera, aunque en ningún caso han tenido un efecto significativo.

Por lo que respecta a los resultados por ventas de unidades, los ingresos brutos se han situado en 5,1 millones de euros lo que supone un crecimiento de un 110% respecto del mismo periodo del año anterior. Este incremento se ha producido por un importante crecimiento de las ventas de unidades de las promociones de Brasil 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 supere a los del ejercicio anterior 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 tercer trimestre de 2021, se entregará la totalidad de la promoción de Cardenal Herrera Oria (Madrid), con una cifra de ventas de 9,3 millones de euros.

También en Madrid, en la zona de Quintana, se ha iniciado la comercialización de la promoción de 37 unidades de las que, actualmente, se encuentran 12 unidades prevendidas y, la promoción de 32 viviendas ubicadas en Villalba (Madrid), se encuentra en fase de concesión de licencia.

En Sevilla, la promoción de la Residencia de estudiantes en la Cartuja (Sevilla), tiene concedida licencia y, actualmente, se está preparando el proyecto de ejecución.

Por otra parte, En el mes de enero de 2021, Montebalito ha suscrito un contrato con la sociedad Residencial Cies, S.L. para la ejecución conjunta de una promoción de 20 unidades ubicada en primera línea de playa de Canido (Vigo).

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el primer trimestre del año 2021, el Grupo ha obtenido una cifra de ventas de 5,1 millones de euros que supone un incremento de un 110% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

El área que más ha aportado a la cifra de negocios ha sido el área de promoción con

una cifra de ventas de 4,2 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	2	1.955
María Lombillo	2	1.955
Brasil	16	2.290
Promoción Edificio Ares	3	87
Club Meridional	13	2.203
TOTAL	18	4.245

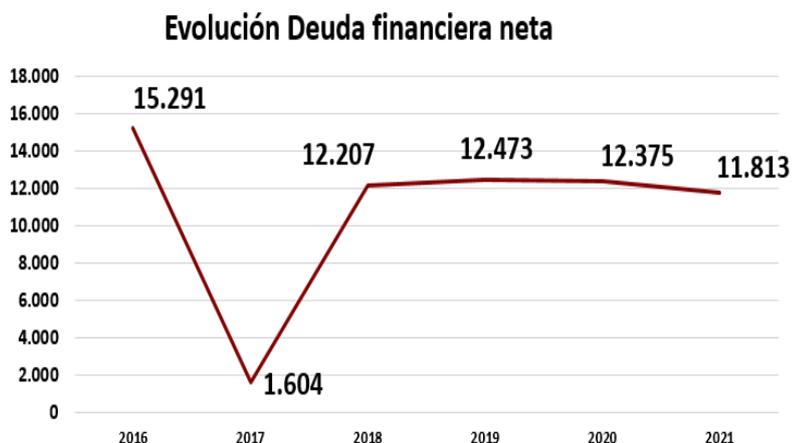
Por lo que respecta al área patrimonial, los ingresos por alquileres han alcanzado la cifra de 281 miles de euros lo que supone un descenso de un 16% respecto del año anterior provocado por la reducción de alquileres en el Edificio Iberia (España) y Club Meridional (Brasil) así como por la venta del Edificio Schönhauser (Alemania) en el año 2020.

El resto de ingresos se componen de la actividad de construcción los ingresos que han ascendido a 521 miles de euros.

3. EBITDA Y Resultado Neto

En relación a los resultados globales, en el primer trimestre del año 2021, el Grupo ha obtenido un EBITDA y un resultado después de impuestos positivos de 352 y 224 miles de euros, respectivamente, cuando en el mismo periodo del año anterior, dichas cifras eran negativas. Estos resultados, que carecen de realizaciones de operaciones singulares, nos indican un cambio de tendencia en la evolución del negocio. Además, dichos resultados no han ido acompañados de la influencia de la variación de los tipos de cambio por lo que da una visión más realista de los mismos.

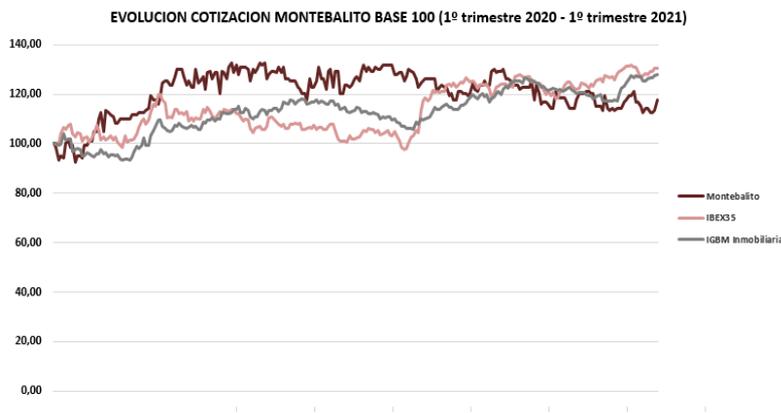
4. Financiación



En el primer trimestre del año 2021 la deuda financiera neta es de 11,8 millones de euros, lo que supone un descenso de un 4,54% motivado por un descenso de la financiación ligada a las unidades vendidas que servían como garantía.

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 neta respecto al GAV del grupo (loan to value) se sitúa en un 11,10%, una ratio de las más bajas del sector.

5. Evolucion de la acción



A continuación, se detalla la evolución de la acción de MonteBAlito en base 100 frente a la evolución del índice del sector inmobiliario y el IBEX 35 en el periodo de un año.

6. 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 54%.

7. Conclusión

El primer 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 durante el primer 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)	31 marzo 2021	31 diciembre 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	35.046	34.386
I. Inmovilizado intangible.	66	65
II. Inmovilizado material.	4.593	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	25.737	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	57	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	197	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.396	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	60.187	61.782
II. Existencias.	51.702	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.834	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.282	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	234	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	199	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.935	5.454
TOTAL ACTIVO	95.233	96.168

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	31 marzo 2021	31 diciembre 2020
A) PATRIMONIO NETO	71.267	70.401
A-1) Fondos propios.	70.479	70.671
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	82.809	84.025
III. Reservas.	7.463	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.894)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	224	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	788	(271)
III. Otros.	788	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.997	16.981
II. Deudas a largo plazo.	13.354	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.643	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	7.969	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	96	132
III. Deudas a corto plazo.	3.920	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	23	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.930	4.391
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.233	96.168

2. CUENTA DE RESULTADOS

	31 MARZO 2021	31 MARZO 2021	Var. (%)
Cifra de negocios	5.090	2.429	109,52%
Coste de ventas	(3.572)	(768)	365,19%
MARGEN BRUTO	1.518	1.661	(8,64%)
Otros ingresos	3	1	194,77%
Gastos de personal	(394)	(399)	(1,14%)
Resto de gastos de explotación	(774)	(1.676)	(53,86%)
Otros resultados	(2)	(43)	(96,34%)
EBITDA	352	(456)	(177,09%)
Deterioros, amortización y provisiones	(76)	(26)	193,65%
EBIT	275	(482)	(157,09%)
Ingresos financieros	44	17	156,94%
Gastos financieros	(127)	(228)	(44,40%)
Diferencias de cambio	58	(1.369)	(104,21%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	-	1	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(25)	(1.579)	(98,39%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	250	(2.061)	(112,12%)
Impuesto sobre Beneficios	(26)	(48)	(46,69%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	224	(2.109)	(110,63%)
A.6) SOCIOS EXTERNOS			
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	224	(2.109)	(110,63%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: PRIMER TRIMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		CONSTRUCCION		HOTELERO Y TURISTICO		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Cifra de negocios	4.245	959	280	334	521	1.094	44	40	-	2	5.090	2.429
Coste de ventas	(3.572)	(655)	-	(113)	-	-	-	-	-	-	(3.572)	(768)
MARGEN BRUTO	673	304	280	221	521	1.094	44	40	-	2	1.518	1.661
Otros ingresos	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-	3	1
Gastos de personal	(73)	(24)	(10)	(16)	(189)	(184)	(16)	(29)	(105)	(146)	(394)	(399)
Resto de gastos de explotación	(80)	(231)	(87)	(85)	(366)	(1.146)	(37)	(40)	(204)	(174)	(774)	(1.676)
Valoración Inmuebles de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados	(2)	(12)	-	-	2	(5)	-	-	(1)	(26)	(2)	(43)
EBITDA	520	36	184	122	(33)	(241)	(10)	(29)	(310)	(344)	352	(456)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(4)	4	(2)	(3)	(2)	(2)	(27)	(28)	(42)	3	(76)	(26)
EBIT	517	41	182	118	(35)	(243)	(37)	(57)	(351)	(341)	275	(482)
Ingresos financieros	(524)	8	1	-	-	-	-	3	567	6	44	17
Gastos financieros	(48)	(44)	287	(50)	(1)	(1)	(34)	(27)	(331)	(106)	(127)	(228)
Diferencias de cambio	(883)	(1.362)	912	30	-	-	28	(37)	-	-	58	(1.369)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
RESULTADO FINANCIERO	(1.455)	(1.396)	1.200	(20)	(1)	(1)	(5)	(61)	236	(100)	(25)	(1.579)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(938)	(1.356)	1.382	98	(36)	(244)	(42)	(118)	(115)	(442)	250	(2.061)
Impuesto sobre Beneficios	(27)	(31)	-	(19)	-	-	2	2	-	-	(26)	(48)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(966)	(1.387)	1.382	79	(36)	(244)	(41)	(116)	(115)	(442)	224	(2.109)

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	5.482		8.888		8.888	0	8.888
Villas Tauro, Mogán.	2.907			2.907		2.907	0	2.907
Oficina General Vives	327			327	10	337	(3)	334
Veiramar	7.186	1.005		6.182		6.182	0	6.182
Apartamentos Marina Residence				0		0	0	0
Chalets Club Meridional	1.273			1.273		1.273	0	1.273
Resto circulante	595		248	347		347	0	347
Otros activos y pasivos financieros	0			0		0	0	0
Provisiones				0		0	0	0
Impuestos diferidos	123		1.455	(1.332)		(1.332)	0	(1.332)
Tesorería	269			269		269	0	269
Subtotal Negocio Patromonial	27.050	6.487	1.703	18.861	10	18.871	(3)	18.868
El Mirador Puerta de Hierro	5.384	1.249		4.135	473	4.608	(118)	4.490
Residencial Quintana	2.441	1.005		1.436	850	2.286	(213)	2.074
Suelo Residencial Villaalba	1.177			1.177	271	1.448	(68)	1.380
Suelo terciario Cartuja	1.495			1.495	265	1.760	(66)	1.694
Eurocan	194			194	0	194	0	194
Parcelas Balito residenciales MC	500			500	73	573	(18)	555
Parcelas Balito comerciales MC	398			398	0	398	0	398
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.232			3.232	353	3.585	(88)	3.497
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.560			1.560	0	1.560	0	1.560
Suelo Comercial: Maspalomas	6.213			6.213	0	6.213	0	6.213
Suelo Industrial: El Molar	1.030			1.030	0	1.030	0	1.030
Resto de activos y suelos	1.604			1.604	81	1.685	0	1.685
Suelo Oficinas: Bucarest	3.122			3.122	0	3.122	0	3.122
Port Vieux	3.346			3.346	0	3.346	0	3.346
Suelo Tánger	1.602			1.602	0	1.602	0	1.602
Veiramar I y II	1.874			1.874	804	2.678	(217)	2.461
Torre Veiramar III	11.138			11.138	4.857	15.995	(1.311)	14.683
Solar Porchela	1.669			1.669	378	2.047	(102)	1.945
Club Meridional	1.222	0		1.222	0	1.222	0	1.222
Terreno Club Meridional 2	125			125	650	775	(39)	736
Edificio Ares	43			43	108	151	(6)	145
Edificio Bitácora	288			288	33	321	(2)	319
Edificio Candela	155			155	198	353		353
Astra	3			3	2	5	(1)	5
Resto de circulante	952		3.818	(2.867)		(2.867)	0	(2.867)
Otros activos y pasivos financieros	79			79		79	0	79
Provisiones				0		0	0	0
Impuestos diferidos	1.065		382	682		682	0	682
Tesorería	4.430			4.430		4.430	0	4.430
Subtotal Negocio Promoción	56.341	2.254	4.200	49.886	9.395	59.281	(2.249)	57.032
Resto de circulante	664	470	130	65	0	65	0	65
Otros activos y pasivos financieros	60			60		60	0	60
Impuestos diferidos	55		23	32		32	0	32
Tesorería	4			4		4	0	4
Subtotal Negocio construcción	783	470	152	160	0	160	0	160
HOTEL Antiguo Hotel Europa	3.399	1.913		1.486	1.389	2.876	(375)	2.501
Apartamentos Turístico Monsalves	1.887	524		1.363	373	1.736	(93)	1.643
Impuestos diferidos			254	(254)		(254)	0	(254)
Resto de circulante	109		407	(299)	0	(299)	0	(299)
Otros activos y pasivos financieros	14			14		14	0	14
Tesorería	2			2		2	0	2
Subtotal Turístico	5.411	2.437	662	2.312	1.762	4.075	(468)	3.606
Impuestos diferidos	3.209		529	2.680		2.680	0	2.680
Resto de circulante	1.930			1.930		1.930	0	1.930
Deuda corporativa			5.006	(5.006)		(5.006)	0	(5.006)
Otros activos y pasivos financieros	280			280		280	0	280
Provisiones corto plazo			67	(67)		(67)	0	(67)
Tesorería	230			230		230	0	230
Subtotal Otros activos y pasivos	5.649	0	5.602	47	0	47	0	47
TOTAL BALANCE	95.233	11.648	12.319	71.267	11.167	82.434	(2.720)	79.714

6. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Actividad Hotelera		Actividad Construcción		Resto		TOTAL
	marzo 2021	% TOTAL	marzo 2021	% TOTAL	marzo 2021	% TOTAL	marzo 2021	% TOTAL	marzo 2021	% TOTAL	marzo 2021
Deuda Finan. Neta / GAV		22,98%		(3,31%)		33,95%		59,55%		84,54%	11,10%
GAV	27.060	25,43%	65.736	61,78%	7.173	6,74%	783	0,74%	5.649	5,31%	106.400
NAV	18.871	22,89%	59.281	71,91%	4.075	4,94%	160	0,19%	47	0,06%	82.434
NNAV	18.868	23,67%	57.032	71,55%	3.606	4,52%	160	0,20%	47	0,06%	79.714
NAV/acción	0,59	22,89%	1,85	71,91%	0,13	4,94%	0,01	0,19%	0,00	0,06%	2,58
NNAV/acción	0,59	23,67%	1,78	71,55%	0,11	4,52%	0,01	0,20%	0,00	0,06%	2,49

7. ESTRUCTURA FINANCIERA

Resultados	MARZO 2021	MARZO 2020	Variación
INGRESOS BRUTOS	5.090	2.429	109,52%
Ventas Promoción	4.245	959	342,72%
Rentas Patrimonio	281	334	(16,00%)
Ventas Patrimonio	(1)	0	-
Ventas Construcción	521	1.094	(52,36%)
Resto	44	42	4,05%
EBITDA	352	(456)	(177,09%)
EBIT	275	(482)	(157,09%)
BAI	250	(2.061)	(112,12%)
BDI	224	(2.109)	(110,63%)
Estructura Financiera	MARZO 2021	DICIEMBRE 2020	Variación
FONDOS PROPIOS	71.267	70.401	1,23%
NAV	82.434	81.636	0,98%
GAV	106.400	107.403	(0,93%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	16.749	17.830	(6,07%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	6.487	6.530	(0,67%)
A.2 Préstamos promotor	2.778	3.896	(28,70%)
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.913	1.794	6,63%
A.4 Otras deudas bancarias	470	509	(7,66%)
A.5 Otras deudas no bancarias	5.101	5.101	0,00%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(4.935)	(5.455)	(9,52%)
B.1 Tesorería	(4.935)	(5.455)	(9,52%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	11.813	12.375	(4,54%)
Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)	11,10%	11,52%	(3,64%)

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				224	-	224
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(1.045)	629	-	-	(416)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						-
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						-
3. Distribución de dividendos/prima de emisión		(1.045)	636			(409)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(7)			(7)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	(6.061)	-	6.061	1.058	1.058
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(6.061)		6.061		-
3. Otras variaciones					1.058	1.058
Saldo final al 31/03/2021	32.000	40.148	(1.893)	224	787	71.267

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Actividad de Promoción

En el primer trimestre del año de 2021 y 2020 se han producido las siguientes ventas:

País	2021		2020	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	2	1.955	0	0
María Lombillo	2	1.955		
Francia	0	0	1	290
Hendaya			1	290
Brasil	16	2.290	10	669
Club Meridional	13	2.203	3	397
Promoción Edificio Ares	3	87	7	272
TOTAL	18	4.245	11	959

Respecto a la cifra de negocios de esta área, ha crecido en un 343% pasando de 1 millón de euros en el primer trimestre de 2020 a 4,2 millones en el mismo periodo del año 2021 motivado, principalmente por un incremento importante en las ventas de unidades en Brasil y la venta de las dos unidades de la promoción de María Lombillo.

En España, también se está ejecutando la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que consta de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m² y cuya entrega se estima en el tercer trimestre del año 2021 y de la que se encuentra prevendida al 100%. También, se ha obtenido la licencia de obras de la promoción de la calle Quintana (Madrid) que constará de 37 viviendas y una superficie construida de 3.225 m² y que desde finales de enero ya se están comercializando. Además, se prevé, para el año 2021, la obtención de licencia en calle Pintor Sorolla (Collado Villalba) con la construcción de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m². De esta forma entre los años 2021 y 2022 se habrán entregado 80 unidades en Madrid.

Por otra parte, se ha obtenido la licencia de obras para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas en la cartuja (Sevilla) y se encuentra en elaboración con el proyecto de ejecución.

En relación a los apartamentos turísticos de Sevilla, aunque están clasificados como existencias, se han puesto en explotación para facilitar su venta con vistas a la recuperación del turismo a partir del tercer trimestre del año 2021, una vez se haya avanzado en el proceso de vacunación.

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 31 unidades de un total de 130 y se sigue promoviendo dos promociones de viviendas con un total de 90 unidades.

b.- Negocio Patrimonial

En los tres primeros meses del año 2021 los ingresos por alquiler han disminuido un 16,25% con respecto al mismo periodo del año anterior. Dicha variación está motivada por la pérdida de alquileres de una planta del Edificio Iberia, por la venta del edificio Schönahuser así como por una reducción de los alquileres vacacionales de los inmuebles de Brasil como consecuencia de los problemas asociados al COVID-19.

En el siguiente cuadro, se incluyen los ingresos por alquiler, del primer 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
	2021	2020	
PAISES			
España	207	228	(9,41%)
Alemania	0	14	(100,00%)
República Dominicana	45	43	5,73%
Brasil	29	50	(42,84%)
TOTAL	281	335	(16,25%)

c.- Construcción

El área de construcción ha obtenido unos ingresos de 521 miles de euros frente a un millón de euros lo que supone una reducción de los ingresos respecto al mismo periodo del año anterior.



Grupo Montebalito
PRIMER 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.

	31 MARZO 2021	31 MARZO 2020	Var. (%)
Cifra de negocios	5.090	2.429	109,52%
Coste de ventas	(3.572)	(768)	365,19%
MARGEN BRUTO	1.518	1.661	(8,64%)
Otros ingresos	3	1	194,77%
Gastos de personal	(394)	(399)	(1,14%)
Resto de gastos de explotación	(774)	(1.676)	(53,86%)
Otros resultados	(2)	(43)	(96,34%)
EBITDA	352	(456)	(177,09%)
Deterioros, amortización y provisiones	(76)	(26)	193,65%
EBIT	275	(482)	(157,09%)
Ingresos financieros	44	17	156,94%
Gastos financieros	(127)	(228)	(44,40%)
Diferencias de cambio	58	(1.369)	(104,21%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	-	1	(100,00%)
RESULTADO FINANCIERO	(25)	(1.579)	(98,39%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	250	(2.061)	(112,12%)
Impuesto sobre Beneficios	(26)	(48)	(46,69%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	224	(2.109)	(110,63%)
A.6) SOCIOS EXTERNOS			
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	224	(2.109)	(110,63%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el primer trimestre del año 2021 se han obtenido unos ingresos brutos de 5 millones de euros lo que supone un aumento de un 110% 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 83% de los ingresos totales.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	2021	2020	
Ventas	4.245	961	341,71%
Viviendas terminadas	4.245	810	424,05%
Inmuebles de inversión		151	(100,00%)
Alquileres	280	333	(16,05%)
Actividad hotelera	46	41	6,58%
Construcción	521	1.094	(52,35%)
TOTAL	5.090	2.429	109,52%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación
	2021	2020	
PAISES			
España	2.682	1.323	102,72%
Alemania	-	14	(100,00%)
Francia	-	290	(100,00%)
Brasil	2.318	718	222,84%
República Dominicana	90	84	5,95%
TOTAL	5.090	2.429	109,51%

2.- Gastos de Personal

Los gastos de personal se han reducido un 1% con respecto al año anterior como consecuencia de la reducción de persona.

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)	2021	2020	%
Actividad Inmobiliaria	87	85	1,89%
España	43	42	1,44%
Alemania	1	11	(90,91%)
República Dominicana	29	12	141,67%
Brasil	14	20	(30,00%)
Actividad Promoción	80	196	(59,16%)
España		9	(100,00%)
Francia	14	55	(74,47%)
Chile	22	28	(21,43%)
Brasil	41	67	(39,24%)
Rumania	3	2	50,00%
Marruecos	0	35	(99,14%)
Construcción	366	869	(57,83%)
España	366	869	(57,83%)
Turístico	37	44	(15,69%)
España	4	4	0,00%
República Dominicana	33	40	(17,26%)
Otras Actividades	203	482	(57,88%)
España	200	481	(58,42%)
Panamá	3	1	200,00%
TOTAL	773	1.676	(53,87%)

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 54%.

4.- EBITDA

En el primer trimestre del año 2020 el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo de 352 miles de euros mejorando a las cifras anteriores del año anterior que fueron negativas.

6.- Ingresos y Gastos financieros

Por lo que respecta a los gastos financieros hay que destacar que los mismos han disminuido un 44% motivado por una disminución de la deuda media en relación al año anterior.

7.- Diferencias de cambio

En el primer trimestre, el efecto neto de las variaciones de tipo de cambio de las monedas ha sido casi nulo frente a unas pérdidas de 1,3 millones de euros con respecto al año anterior.

8.- Resultado Neto

En relación a los resultados globales, en el primer trimestre del año 2021, el Grupo ha obtenido un resultado después de impuestos positivos de 224 miles de euros mientras que, en el mismo periodo del año anterior, dichas cifras fueron negativas. Estos resultados, que carecen de realizaciones de operaciones singulares y nos indican un cambio de tendencia en la evolución del negocio. Además, dichos resultados no han ido acompañados de la influencia de la variación de los tipos de cambio por lo que da una visión más realista de los mismos.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	31 marzo 2021	31 diciembre 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	35.046	34.386
I. Inmovilizado intangible.	66	65
II. Inmovilizado material.	4.593	4.364
III. Inversiones inmobiliarias.	25.737	25.349
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	57	(0)
V. Inversiones financieras a largo plazo.	197	219
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.396	4.389
B) ACTIVO CORRIENTE	60.187	61.782
II. Existencias.	51.702	54.104
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.834	1.632
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.282	134
V. Inversiones financieras a corto plazo.	234	266
VI. Periodificaciones a corto plazo.	199	191
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.935	5.454
TOTAL ACTIVO	95.233	96.168
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	31 marzo 2021	31 diciembre 2020
A) PATRIMONIO NETO	71.267	70.401
A-1) Fondos propios.	70.479	70.671
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	82.809	84.025
III. Reservas.	7.463	8.996
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(1.894)	(2.522)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(50.124)	(45.766)
VII. Resultado del ejercicio.	224	(6.061)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	788	(271)
III. Otros.	788	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.997	16.981
II. Deudas a largo plazo.	13.354	14.444
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	(0)
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.643	2.537
C) PASIVO CORRIENTE	7.969	8.786
II. Provisiones a corto plazo.	96	132
III. Deudas a corto plazo.	3.920	4.251
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	23	11
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.930	4.391
VI. Periodificaciones a corto plazo.	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.233	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
	Marzo 2021	Diciembre 2020		
Patentes y Marcas	1	1	1	-
Concesiones	60	61	61	1
Aplicaciones Informáticas	5	3	5	-
Total	66	65	1	1

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	Marzo 2021	Diciembre 2020		
Antiguo Hotel Europa	3.909	3.637	5.298	1.389
Oficinas General Vives	327	328	337	10
Otro inmovilizado material	170	174	170	-
Derechos de traspaso	188	226	188	-
Total	4.593	4.365	5.805	1.399

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 alguna.

2. Inversiones Inmobiliarias

El detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			Marzo 2021	Diciembre 2020		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.370	4.981	971
Villas de Tauro	España	671	2.907	2.907		96
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	7.186	6.746	1.005	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.273	1.326		200
TOTAL		12.876	25.737	25.349	5.986	1.615

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2020.

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	Marzo 2021	Diciembre 2020
Fianzas y depósitos dados	197	220
Total inversiones a l/p	196	220

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

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	Diciembre 2020	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Ajustes	Marzo 2021
Construcción	7	-	-	-	-	7
Proyectos	7					7
Area Promoción	67.994	472	(3.616)	760	-	65.610
María Lombillo	1.811		(1.811)			-
Cardenal Herrera Oria	5.073	311				5.384
Residencial Pintor Sorolla	1.158	19				1.177
Residencial Quintana	2.431	10				2.441
Residencial Hontanares	1.887					1.887
Terreno Cartuja	1.492	3				1.495
Residencial Elite	7					7
Siete Palmas	171					171
Secretario Artilles	311					311
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.253					1.253
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.048					4.048
Parcelas hoteleras MTB	3.535					3.535
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.700					4.700
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Terreno las Rozas	31					31
Serban Voda	5.149			(52)		5.097
Chiberta 3	-					-
Port Vieux	4.001					4.001
Hendaya	-					-
Terreno Tánger	4.400			100		4.499
Veiramar I	823			55		877

Veiramar II	934			62		997
Veiramar III	10.447			691		11.138
Terreno Porchella	1.641			109		1.750
Club Meridional	3.180	64	(1.740)	(180)		1.324
Edificio Ares	113		(65)	(5)		43
Edificio Bitácora	233	65		(10)		288
Terreno Candela	161			(6)		155
Terreno Tamandaré	128			(3)		125
Astra	3					3
Total Coste	68.001	472	(3.616)	760	-	65.617
Parcelas Balito residenciales MC	(753)					(753)
Parcelas Residenciales MTB	(816)					(816)
Parcelas Hoteleras MTB	(1.975)					(1.975)
Parcelas Hoteleras MC	(85)					(85)
Secretario Artilles	(11)					(11)
Suerte de la Cruz	(126)					(126)
El Molar	(3.670)					(3.670)
Siete Palmas	(22)					(22)
Locales Caideros	(27)					(27)
San Agustin	(470)					(470)
Eurocan	(176)					(176)
Finca Agricola	(74)					(74)
Serban Voda	(1.995)			20		(1.975)
Hendaya	-					-
Port Vieux	(655)					(655)
Chiberta 3	-					-
Terreno Tanger	(2.833)			(64)		(2.897)
Club Meridional	(133)		44	(12)		(102)
Terreno Porchella	(76)			(5)		(81)
Total Deterioros	(13.898)	-	44	(61)	-	(13.915)
Neto	54.104	472	(3.572)	699	-	51.702

En el primer trimestre del año 2021 se han invertido 472 miles de euros en diferentes promociones, principalmente en España y Brasil. Asimismo, se han vendido 18 unidades de distintas promociones por un coste neto total de 3,6 millones de euros

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 alguna.

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 €)	
	Marzo 2021	Diciembre 2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.341	1.008
Deudores varios	42	88
Anticipos al personal	15	12
Activos por impuesto corriente	0	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	437	524
Total	1.834	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)	Marzo 2021	Diciembre 2020
Saldos deudores	1.339	134
Saldos acreedores	23	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.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	Marzo 2021	Diciembre 2020
Renta Variable	6	6
Fianzas y depósitos	228	260
TOTAL	234	266

9. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	Marzo 2021	Diciembre 2020
Derivaciones responsabilidad en promociones	31	31
Provisión para indemnizaciones	65	101
TOTAL	96	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	MARZO 2021	DICIEMBRE 2020
				Total	Total
Financiación Patrimonio				8.400	8.324
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	4.981	5.066
LIBERBANK	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	501	501
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	1.005	963
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.913	1.794

Financiación promoción				2.778	3.896
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	524	540
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	1.005	1.002
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022		1.170
BANCO COOPERATIVO	Préstamo promotor	2,00%	09/11/2051	1.249	1.027
BANCO SAFRA	Personal		27/01/2021		157
Financiación construcción				470	510
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	84	83
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	30/04/2026	150	150
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	50	50
SABADELL	Línea Confirming			186	227
Total				11.648	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	4.981	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.005	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.913	Hotel Antiguo Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	524	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	1.005	Promoción Residencial Quintana (Madrid)
BANCO COOPERATIVO	Hipotecario	1.249	Promoción Mirador Puerta Hierro (Madrid)
TOTAL		10.677	

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

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

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

(miles de euros)	Marzo 2021	Diciembre 2020
Préstamos empresas no financieras	5.000	5.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos	56	75
Fianzas recibidas y otros pasivos	315	334
Otros pasivos financieros a l/p	5.371	5.409
Préstamos empresas no financieras		136
Pasivos sobre arrendamientos operativos	132	151
Fianzas recibidas y otros pasivos	123	269
Otros pasivos financieros a C/p	255	556
Total	5.626	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:

	Marzo 2021	Diciembre 2020
Proveedores	513	320
Proveedores emp grupo	0	0
Acreedores varios	648	717
Remuneraciones pendientes de pago	65	42
Pasivos por impuesto corriente	0	324
Otras deudas con las administraciones públicas	563	748
Anticipos de clientes	2.141	2.241
Total	3.930	4.391

12. Aavales y garantías comprometidos con terceros

El Grupo no tiene aavales significativos prestados frente a terceros.

Acciones propias

El movimiento de la autocartera en el primer trimestre del año 2021 ha sido el siguiente:

Diciembre 2020		Compras		Ventas		Marzo 2021	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
1.600.000	2.522	5.153	8	403.303	636	1.201.850	1.894

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.

13. 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 marzo de 2021 (euros)	1,40
Variación Cotización	(7,28%)
Capitalización Bursátil 31 de diciembre 2020 (miles de euros)	44.800
Cotización máxima del periodo 2020	1,49
Cotización mínima del periodo 2020	1,34
Efectivo medio diario en 2020 (euros)	15.979
Volumen medio diario negociado en 2020 (acciones)	23.035

14. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.