

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

El año 2020 ha estado marcado por la pandemia del COVID 19 que ha provocado unos efectos negativos importantes en las economías mundiales y, por consiguiente, en los países en los que opera el grupo. Sin embargo, dicho efecto sólo se ha visto reflejado en las diferencias de cambio de las monedas de los países de Latinoamérica que, aunque son importantes, estimamos que las mismas son reversibles, en la medida que dichos efectos desaparecerán en el corto y medio plazo.

Por lo que respecta a los resultados de la explotación, el grupo estima que van a mejorar con respecto al año anterior motivado por un incremento de unidades vendidas. Esta afirmación ya se está viendo reflejada en el primer semestre con un incremento de un 37% del importe de ventas hasta alcanzar los 8 millones de euros, lo que va a permitir una generación de tesorería importante para afrontar tanto nuevas inversiones.

Además, el Grupo ha obtenido la financiación de la promoción de Cardenal Herrera Oria por importe de 4,2 millones de euros.

Respecto al avance en la ejecución de las promociones, se encuentran totalmente terminadas la promoción de apartamentos turísticos en Sevilla en la calle Monsalves y la promoción de María Lombillo de Madrid. Esta última se entregará en el tercer trimestre de este año y se encuentra al 100% vendidas.

2. Cifra de Negocios y Resultados

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el primer semestre del año 2020, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 8 millones de euros que supone un incremento 37% 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 3,6 millones de euros. El desglose por países de las unidades vendidas es el siguiente:

País	(unidades)	Importe (miles de euros)
Brasil	16	1.396
Promoción Edificio Ares	7	250
Club Meridional	9	1.146
Francia	3	2.350
Chiberta 3	1	2.000
Hendaya	1	290
Garajes	1	60
Alemania	1	1.425
Edificio Brüderstrasse	1	1.425
TOTAL	20	5.171

Adicionalmente, hay que destacar los ingresos de la nueva actividad de construcción que han ascendido a 2,2 millones de euros.

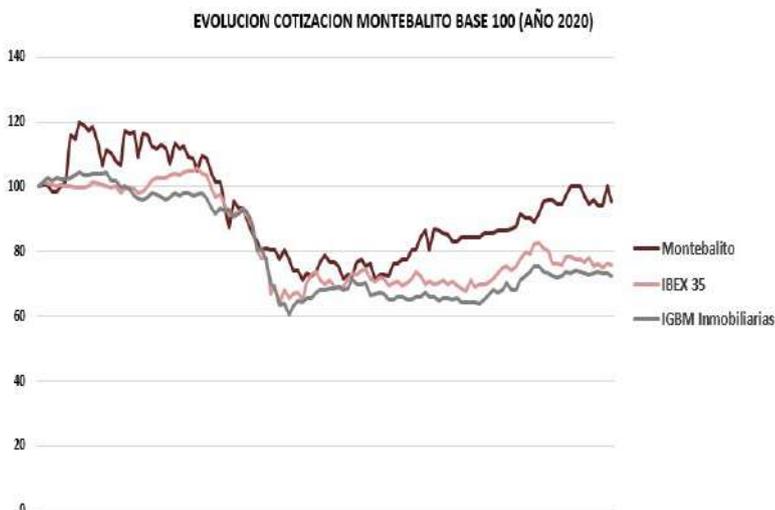
3. Financiación

En el primer semestre del año 2020 la deuda financiera Bruta del Grupo asciende a 18 millones de euros. La deuda financiera neta asciende a 12,5 millones lo que supone una reducción del 8% respecto del año anterior motivado por un incremento de la tesorería producido por la venta de unidades.



En relación con la gestión financiera, tal y como se puede apreciar en el gráfico, se ha llevado a cabo una adecuada gestión de la deuda del Grupo que le ha permitido acceder a nuevas fuentes de financiación. La deuda financiera neta respecto al GAV del grupo se sitúa en un 11,50%.

4. 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. La crisis del COVID-19 ha afectado negativamente a todos los valores. En el caso de Montebalito, el valor ha caído en torno a un 5% de su valor, frente a caídas del 24% del IBEX35 y del 27% del sector inmobiliario hasta el 30 de junio de 2020.

5. Costes de Explotación

Dentro de esta partida se engloban los costes de personal, así como el resto de costes de explotación.

Los costes de personal han caído un 23% como consecuencia de la disminución de personal respecto del año anterior.

Respecto al resto de costes de explotación, estos han disminuido un 17% respecto del año anterior.

II. INFORMACION FINANCIERA

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

1. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
2. Promoción Inmobiliaria
3. Construcción
4. Resto de actividades y negocios.

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad realizada durante el año 2019 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 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	33.873	36.765
I. Inmovilizado intangible.	64	65
II. Inmovilizado material.	4.194	4.405
III. Inversiones inmobiliarias.	25.180	27.663
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	226	220
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.209	4.412
B) ACTIVO CORRIENTE	62.673	65.322
II. Existencias.	54.991	59.153
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.550	2.203
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	152	155
V. Inversiones financieras a corto plazo.	240	527
VI. Periodificaciones a corto plazo.	187	294
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.554	2.990
TOTAL ACTIVO	96.546	102.087

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
A) PATRIMONIO NETO	72.483	78.567
A-1) Fondos propios.	72.815	77.668
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	84.025	84.025
III. Reservas.	8.731	8.454
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(2.522)	(1.548)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(45.766)	(31.606)
VII. Resultado del ejercicio.	(3.652)	(13.658)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(332)	899
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.951	15.196
I. Provisiones a largo plazo.	42	0
II. Deudas a largo plazo.	12.473	11.364
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.190	1.171
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.233	2.661
C) PASIVO CORRIENTE	8.112	8.325
II. Provisiones a corto plazo.	56	157
III. Deudas a corto plazo.	4.697	4.717
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14	19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.344	3.431
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.546	102.087

2. CUENTA DE RESULTADOS

	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	Var. (%)
Cifra de negocios	8.089	5.905	36,98%
Coste de ventas	(6.229)	(4.173)	49,27%
MARGEN BRUTO	1.859	1.732	7,37%
Otros ingresos	0	1	(83,71%)
Gastos de personal	(472)	(612)	(22,96%)
Resto de gastos de explotación	(1.066)	(1.280)	(16,77%)
Otros resultados	(48)	(72)	(32,57%)
EBITDA	273	(232)	(218,00%)
Deterioros, amortización y provisiones	(53)	(45)	17,53%
Valoración Inmuebles de inversión	0	335	(100,00%)
EBIT	221	58	280,47%
Ingresos financieros	19	1.072	(98,22%)
Gastos financieros	(341)	(383)	(11,04%)
Diferencias de cambio	(3.565)	(243)	1.363,64%
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	1	0	
RESULTADO FINANCIERO	(3.886)	446	(973,10%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.665)	504	(828,50%)
Impuesto sobre Beneficios	13	(62)	(121,23%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(3.652)	442	(926,15%)

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: PRIMER SEMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Cifra de negocios	2.200	1.044	3.610	3.881	2.238	792	40	188	8.088
Coste de ventas	(1.322)	(315)	(2.877)	(3.149)	(2.030)	(709)	-	-	(6.229)	(4.173)
MARGEN BRUTO	878	729	734	732	208	83	40	188	1.859	1.732
Otros ingresos	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Gastos de personal	(17)	(30)	(17)	(63)	(93)	(87)	(345)	(432)	(472)	(612)
Resto de gastos de explotación	(242)	(367)	(99)	(475)	(82)	(117)	(690)	(394)	(1.114)	(1.353)
EBITDA	619	333	617	194	32	(121)	(996)	(638)	273	(232)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(4)	(6)	78	(33)	-	-	(127)	(6)	(53)	(45)
Variación Inmuebles de inversión		335		-		-		-		335
EBIT	616	662	696	161	32	(121)	(1.123)	(644)	221	58
Ingresos financieros	-	2	19	1.049	-	-	-	21	19	1.072
Gastos financieros	-	(123)	-	(51)	-	-	(341)	(209)	(341)	(383)
Diferencias de cambio	(440)	(9)	(2.984)	(298)	-	-	(141)	64	(3.565)	(243)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	-		-		1	-	-		1	-
RESULTADO FINANCIERO	(440)	(130)	(2.964)	700	1	-	(482)	(124)	(3.886)	446
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	175	532	(2.269)	861	33	(121)	(1.605)	(768)	(3.665)	504
Impuesto sobre Beneficios	(26)	(33)	36	(32)	-	-	3	3	13	(62)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	149	499	(2.233)	829	33	(121)	(1.602)	(765)	(3.652)	442

4. NAV

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Edificio Iberia	14.370	5.487		8.883		8.883	0	8.883
Villas Tauro, Mogán.	2.900			2.900		2.900	0	2.900
Oficina General Vives	327			327	17	344	(4)	340
Veiramar	6.583	511		6.072		6.072	0	6.072
Chalets Club Meridional	1.326			1.326		1.326	0	1.326
Depósitos y otras inversiones financieras	2			2		2	0	2
Tesorería	1.004			1.004		1.004	0	1.004
Resto circulante	407		250	157		157	0	157
Otros activos y pasivos financieros	108		108	0		0	0	0
Impuestos diferidos	166		1.092	(926)		(926)	0	(926)
Subtotal Negocio Patrimonial	27.192	5.998	1.449	19.745	17	19.762	(4)	19.758
María Lombillo	2.466	1.525		941	325	1.266	(81)	1.185
El Mirador Puerta de Hierro	3.842	311		3.531	1.897	5.428	(474)	4.954
Residencial Quintana	2.288	802		1.486	294	1.780	(74)	1.707
Apartamentos Turístico Monsalves	1.834	571		1.263	676	1.939	(169)	1.770
Suelo Residencial Villalba	1.155			1.155	443	1.598	(111)	1.487
Suelo terciario Cartuja	1.491			1.491	236	1.727	(59)	1.668
Eurocan	195			195	0	195	0	195
Parcelas Balito residenciales MC	436			436	0	436	0	436
Parcelas Balito comerciales MC	429			429	0	429	0	429
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.456			3.456	556	4.012	(139)	3.873
Parcelas Balito Hoteleras MTB	1.610			1.610	0	1.610	0	1.610
Suelo Comercial: Maspalomas	6.011			6.011	0	6.011	0	6.011
Suelo Industrial: El Molar	1.012			1.012	0	1.012	0	1.012
Resto de activos y suelos	1.590			1.590	0	1.590	0	1.590
Suelo Oficinas: Bucarest	3.014			3.014		3.014	0	3.014
Port Vieux	3.109			3.109		3.109	0	3.109
Suelo Tánger	1.532			1.532	26	1.558	(7)	1.552
Veiramar I y II	1.901			1.901	129	2.030	(35)	1.995
Torre Veiramar III	10.835			10.835	4.564	15.399	(1.232)	14.167
Solar Porchela	1.437			1.437	260	1.697	(70)	1.627
Club Meridional	4.492			4.492	372	4.864	(22)	4.842
Terreno Club Meridional 2	124			124	715	839	(43)	796
Edificio Ares	201			201	456	657	(27)	630
Edificio Bitácora	141			141		141	0	141
Edificio Candela	161			161		161	0	161
Astra	633			633		633	0	633
Resto de circulante	832		2.616	(1.784)		(1.784)	0	(1.784)
Provisiones	41		41	(41)		(41)	0	(41)
Impuestos diferidos	1.097		423	674		674	0	674
Tesorería	4.065			4.065		4.065	0	4.065
Subtotal Negocio Promoción	61.389	3.209	3.080	55.100	10.949	66.048	(2.543)	63.505
HOTEL Antiguo Hotel Europa	3.399	1.636		1.763	1.198	2.962	(324)	2.638
Impuestos diferidos	3.110		717	2.393		2.393	0	2.393
Resto de circulante	824	150	707	(33)		(33)	0	(33)
Tesorería	485			485		485	0	485
Deuda corporativa			7.060	(7.060)		(7.060)	0	(7.060)
Otros activos y pasivos financieros	145			145		145	0	145
Provisiones corto plazo			55	(55)		(55)	0	(55)
Subtotal Otros activos y pasivos	7.964	1.786	8.539	(2.361)	1.198	(1.163)	(324)	(1.486)
TOTAL BALANCE	96.546	10.993	13.069	72.482	12.164	84.647	(2.871)	81.777

5. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	30 junio 2020	% TOTAL	30 junio 2020	% TOTAL	30 junio 2020	% TOTAL	30 junio 2020
Deuda Finan. Neta / GAV		18,36%		(1,18%)		54,51%	11,50%
GAV	27.209	25,03%	72.338	66,54%	9.163	8,43%	108.710
NAV	19.762	23,35%	66.048	78,03%	(1.163)	(1,37%)	84.647
NNAV	19.758	24,16%	63.505	77,66%	(1.486)	(1,82%)	81.777
NAV/acción	0,62	23,35%	2,06	78,03%	(0,04)	(1,37%)	2,65
NNAV/acción	0,62	24,16%	1,98	77,66%	(0,05)	(1,82%)	2,56

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	30 DE JUNIO 2020	30 DE JUNIO 2019	Variación
INGRESOS BRUTOS	8.088	5.905	36,98%
Ventas Promoción	3.610	3.881	(6,98%)
Rentas Patrimonio	640	748	(14,48%)
Ventas Patrimonio	1.561	298	423,78%
Resto	2.278	978	132,88%
EBITDA	273	(232)	(217,91%)
EBIT	221	58	279,66%
BAI	(3.665)	504	(827,11%)
BDI	(3.652)	442	(926,15%)
Estructura Financiera	30 DE JUNIO 2020	31 DICIEMBRE 2019	Variación
FONDOS PROPIOS	72.483	78.567	(7,74%)
NAV	84.647	89.933	(5,88%)
GAV	108.710	113.452	(4,18%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3)	18.054	16.596	8,79%
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	5.998	6.362	(5,72%)
A.2 Préstamos promotor	3.209	1.983	61,82%
A.3 Préstamos sobre inmovilizado	1.636	1.488	9,95%
A.4 Otras deudas bancarias	150	92	63,04%
A.5 Otras deudas no bancarias	7.061	6.671	5,85%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1)	(5.554)	(2.990)	85,78%
B.1 Tesorería	(5.554)	(2.990)	85,78%
DEUDA FINANCIERA NETA (A + B)	12.500	13.606	(8,13%)
Loan to value (Deuda Financiera neta / GAV)	11,50%	11,99%	(4,12%)

7. 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 31/12/2019	32.000	60.873	(1.548)	(13.658)	899	78.567
Ajuste por cambios de criterio contable						0
Ajuste por errores						0
Saldo inicial ajustado 01/01/2020	32.000	60.873	(1.548)	(13.658)	899	78.567
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				(3.652)	0	(3.652)
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(974)	0	0	(974)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						0
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						0
3. Distribución de dividendos/prima de emisión						0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(974)			(974)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						0
6. Otras operaciones con socios o propietarios						0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(13.884)	0	13.658	(1.232)	(1.458)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		(13.658)		13.658		0
3. Otras variaciones		(226)			(1.232)	(1.458)
Saldo final al 30/06/2020	32.000	46.989	(2.522)	(3.652)	(332)	72.483

III. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio Patrimonial

En el primer semestre del año 2020 los ingresos por alquiler han disminuido un 15% con respecto al mismo periodo del año anterior. Dicha variación está motivada por la pérdida del alquiler de las dos plantas del Edificio Iberia, así como por una reducción de los alquileres vacacionales de los inmuebles de Brasil por los problemas asociados al COVID-19.

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

Ingresos por alquiler (primer semestre)	(miles de euros)		% variación
	2020	2019	
PAISES			
España	481	535	(10,18%)
Alemania	29	32	(8,02%)
República Dominicana	83	78	6,75%
Brasil	46	103	(54,99%)
TOTAL	640	748	(14,49%)

En el primer semestre del año 2019 se ha vendido el edificio de Brüderstrasse ubicado en Berlín por 1.425 miles de euros, así como un apartamento del Club Meridional (Brasil) que se encontraba en alquiler por importe de 137 miles de euros.

b.- Actividad de Promoción

Hasta el 30 de junio de 2020 se han producido las siguientes ventas:

País	30 de junio 2020		30 de junio 2019	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
España	0	0	9	1.946
Residencial Élite			8	1.596
Caideros			1	350
Francia	1	2.290	0	0
Hendaya	1	290		
Chiberta 3	1	2.000		
Chile	0	0	3	1.390
Astra			3	1.390
Brasil	10	1.260	2	545
Promoción Edificio España			1	119
Club Meridional	6	1.010	1	426
Promoción Edificio Ares	4	250		
TOTAL	11	3.550	14	3.881

Los ingresos por ventas se completan con la venta de una plaza de garaje de la promoción de Port Vieux por importe de 60 miles de euros. Respecto a las ventas de Astra, posterior al primer semestre, se han vendido dos unidades por valor de unos 700 miles de euros.

Respecto a la cifra de negocios de esta área, se espera que a final de año mejore con respecto al año anterior a pesar de los efectos del COVID 19.

Por lo que respecta a la Comunidad de Madrid, en el año 2020 se entrega la promoción de María Lombillo (Arturo Soria, Madrid) que consta de 3 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y una superficie construida de 860 m². Al mismo tiempo, se está ejecutando la promoción de El Mirador de Puerta de Hierro (Cardenal Herrera Oria, Madrid) que constará de 8 viviendas con sus garajes y trasteros anejos y con una superficie construida de 2.848 m² y cuya entrega se estima en mayo de 2020. 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 se prevé, para el año 2020, la obtención de licencia en calle Pintor Sorolla (Collado Villalba) con la construcción de 32 unidades con una superficie construida de 3.188 m².

En Sevilla, en el año 2020 se prevé iniciar la actividad de los 8 apartamentos turísticos de la calle Monsalves. Además, se ha presentado licencia de obras, a esperas de su obtención, para la promoción de una residencia de estudiantes con 204 camas.

Respecto a las ventas en el extranjero, posterior al 30 de junio de 2020, en Chile se han vendido las tres unidades que restaban de la promoción de Astra II. En Brasil, a fecha de emisión de este informe, las ventas han aumentado en ocho unidades respecto a las reconocidas a 30 de junio de 2020. En República Dominicana, también se ha vendido un apartamento de la promoción Veiramar I.

c.- Construcción

Hay que destacar los ingresos del área de construcción que han ascendido a 2,2 millones de euros en el año primer semestre del año 2020 lo que supone un incremento muy importante respecto del año anterior. Actualmente, la constructora ha ejecutado 31 proyectos y están pendientes de ejecutar 10 proyectos con un presupuesto total valorado en 8,4 millones de euros, incluidas las obras realizadas en promociones del Grupo Monteбалито.

d.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos procedentes de la actividad hotelera se han reducido con respecto al mismo periodo del año 2019 como consecuencia de la crisis del COVID-19 ya que se ha visto obligado a cerrar al público y retrasar la apertura de la ampliación del hotel Antiguo Hotel Europa que se esperaba para el primer semestre. Este provocará que, a final de año, no se cumplan con las proyecciones de ingresos esperadas ya que no se va a poder aprovechar los ingresos por la ampliación del número de camas por las obras de ampliación del Antiguo Hotel Europa que se están llevando a cabo actualmente, y que va a suponer pasar de 52 a 96 habitaciones.



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 2019.

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 de junio de 2020	30 de junio de 2019	Var. (%)
Cifra de negocios	8.089	5.905	36,98%
Coste de ventas	(6.229)	(4.173)	49,27%
MARGEN BRUTO	1.859	1.732	7,37%
Otros ingresos	0	1	(83,71%)
Gastos de personal	(472)	(612)	(22,96%)
Resto de gastos de explotación	(1.066)	(1.280)	(16,77%)
Otros resultados	(49)	(72)	(32,57%)
EBITDA	274	(232)	(218,00%)
Deterioros, amortización y provisiones	(53)	(45)	17,53%
Valoración Inmuebles de inversión	0	335	(100,00%)
EBIT	221	58	280,47%
Ingresos financieros	19	1.072	(98,22%)
Gastos financieros	(341)	(383)	(11,04%)
Diferencias de cambio	(3.565)	(244)	1.363,64%
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	1	0	
RESULTADO FINANCIERO	(3.886)	445	(973,10%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.665)	503	(828,50%)
Impuesto sobre Beneficios	13	(61)	(121,23%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	(3.652)	442	(926,15%)
A.6) SOCIOS EXTERNOS			
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	(3.652)	442	(926,15%)

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

1.- Importe de la cifra de negocios

En el primer semestre del año 2020, se han obtenido unos ingresos brutos de 8 millones de euros lo que supone un aumento de un 37% 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 45% de los ingresos totales. En valores absolutos, ha significado ventas por valor de 3,6 millones de euros.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	1º semestre 2020	1º semestre 2019	
Ventas	5.171	4.177	23,80%
Viviendas terminadas	3.599	3.881	(7,26%)
Inmuebles de inversión	1.572	296	431,08%
Alquileres	640	748	(14,49%)
Actividad hotelera	40	188	(78,89%)
Construcción	2.238	792	182,60%
TOTAL	8.089	5.905	36,98%

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

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación
	30-jun-20	30-jun-19	
PAISES			
España	2.719	3.273	(16,93%)
Alemania	1.454	31	4.591,72%
Francia	2.350		
Chile		1.389	(100,00%)
Brasil	1.442	945	52,64%
República Dominicana	123	267	(53,95%)
TOTAL	8.089	5.905	36,98%

El mayor volumen de ingresos se ha generado en las filiales ubicadas en Europa con un 47% de los ingresos totales seguido de España con un 33%.

2.- Gastos de Personal

Los gastos de personal se han reducido un 23% con respecto al año anterior como consecuencia de la reducción de personal desde finales del año 2019 de las sociedades extranjeras.

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)	30-jun-20	30-jun-19	%
Actividad Inmobiliaria	327	289	13,08%
España	74	88	(15,57%)
Alemania	105	22	377,20%
República Dominicana	105	159	(34,27%)
Brasil	43	20	115,00%
Actividad Promoción	446	397	12,46%
España	65	95	(31,58%)
Francia	159	76	109,18%
Chile	28	99	(71,72%)
Brasil	115	100	15,00%
República Dominicana	42	13	221,56%

Rumania	4	11	(63,64%)
Marruecos	34	3	1.023,03%
Otras Actividades	292	594	(50,79%)
España	230	453	(49,32%)
Santo Domingo	63	139	(54,89%)
Panamá	1	2	(50,00%)
TOTAL	1.066	1.280	(16,75%)

Los gastos de explotación se han reducido en un 17% como consecuencia de ajustes de costes y por una reducción de la actividad en los meses de confinamiento. En el caso de Alemania, los gastos asumidos en la venta del inmueble provocaron un aumento del coste de explotación con respecto al año anterior.

4.- EBITDA

El primer semestre del año 2020 ha acabado con un EBITDA positivo de 274 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 se han reducido un 11% motivado por una menor deuda en relación al primer semestre del año 2019.

Respecto a los ingresos financieros, en el primer semestre del año anterior, se registró la condonación relacionada con la dación en pago de deudas de la promoción de Residencial Élite (Las Palmas de Gran Canarias).

7.- Diferencias de cambio

La crisis económica mundial provocada por el COVID-19 ha supuesto una caída en el valor de las monedas de los países de América Latina donde opera el Grupo suponiendo unas pérdidas netas por diferencias de cambio de 3,5 millones de euros. El mayor impacto se ha producido en la moneda brasileña, dominicana y chilena con unas depreciaciones frente al euro de un 36%, 10% y 9% respectivamente.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	33.873	36.765
I. Inmovilizado intangible.	64	65
II. Inmovilizado material.	4.194	4.405
III. Inversiones inmobiliarias.	25.180	27.663
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	226	220
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.209	4.412
B) ACTIVO CORRIENTE	62.673	65.322
II. Existencias.	54.991	59.153
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.550	2.203
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	152	155
V. Inversiones financieras a corto plazo.	240	527
VI. Periodificaciones a corto plazo.	187	294
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.554	2.990
TOTAL ACTIVO	96.546	102.087
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
A) PATRIMONIO NETO	72.483	78.567
A-1) Fondos propios.	72.815	77.668
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	84.025	84.025
III. Reservas.	8.731	8.454
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(2.522)	(1.548)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(45.766)	(31.606)
VII. Resultado del ejercicio.	(3.652)	(13.658)
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(332)	899
B) PASIVO NO CORRIENTE	15.951	15.196
I. Provisiones a largo plazo.	42	0
II. Deudas a largo plazo.	12.473	11.364
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	1.190	1.171
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.233	2.661
C) PASIVO CORRIENTE	8.112	8.325
II. Provisiones a corto plazo.	56	157
III. Deudas a corto plazo.	4.697	4.717
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14	19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.344	3.431
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.546	102.087

COMENTARIOS AL BALANCE DE SITUACIÓN

1. Inmovilizado material e inmaterial

La composición del inmovilizado inmaterial y material, a 30 de junio de 2020, se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	30-jun-20	31-dic-19		
Patentes y Marcas	1	1	1	0
Concesiones	60	61	61	1
Aplicaciones Informáticas	3	3	3	0
Total	64	65	1	0

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	30-jun-20	31-dic-19		
Antiguo Hotel Europa	3.399	3.545	4.598	1.198
Oficinas General Vives	327	329	344	17
Otro inmovilizado material	162	144	162	0
Derechos de traspaso	306	387	306	0
Total	4.194	4.405	5.104	1.215

Las valoraciones han sido actualizadas por el Grupo y no han sufrido variaciones con respecto al cierre de 31 de diciembre de 2019 ya que las anteriores estimaciones ya reflejaban el impacto de la crisis sanitaria.

2. Inversiones Inmobiliarias

A 30 de junio de 2020, el detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACIÓN (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			30-jun-20	31-dic-19		
Edificio Iberia	España	3.932	14.370	14.370	5.487	971
Villas de Tauro	España	671	2.900	2.900		42
Brüderstrasse	Alemania	618		1.219		
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	6.583	7.253	511	348
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	1.326	1.921		200
TOTAL		13.494	25.179	27.663	5.998	1.561

Las valoraciones han sido actualizadas por el Grupo y no han sufrido variaciones con respecto al cierre de 31 de diciembre de 2019, en la moneda de origen, ya que las anteriores estimaciones ya reflejaban el impacto de la crisis sanitaria.

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	30-jun-20	31-dic-19
Fianzas y depósitos dados	226	220
Total inversiones a l/p	226	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 1.742 miles de euros que el Grupo estima que es posible su recuperabilidad en los plazos legales aplicables según el Plan de Negocio del Grupo y el amplio margen temporal para su recuperación.

5. Existencias

Este apartado recoge las inversiones en activos dedicados a la promoción inmobiliaria que se compone de suelos y promociones de viviendas situadas en Canarias, Rumania, Chile, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. El detalle de esta partida, junto con su valoración, es la siguiente:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	31-dic-19	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Ajustes	30-jun-20
Construcción	291	2.245	(2.030)	0	41	547
Proyectos	291	2.245	(2.030)		41	547
Area Promoción	74.506	2.550	(3.535)	(4.248)	(162)	69.112
María Lombillo	1.730	736				2.466
Cardenal Herrera Oria	3.129	713				3.842
Residencial Pintor Sorolla	1.008	147				1.155
Residencial Quintana	2.265	23				2.288
Residencial Hontanares	1.714	120				1.834
Terreno Cartuja	1.489	2				1.491
Residencial Elite	7					7
Siete Palmas	171					171
Secretario Artilles	311					311
Locales Caideros	40					40
Parcelas Balito residenciales MC	1.166					1.166
Parcelas Balito comerciales MC	483					483
Parcelas Residenciales MTB	4.206					4.206
Parcelas hoteleras MTB	3.535					3.535
Finca Majorera	1.084					1.084
Suerte de la Cruz	213					213
Eurocan	370					370
El Molar	4.656					4.656
Terreno San Agustin	6.683					6.683
Serban Voda	5.177					5.177

Chiberta 3	2.261		(2.099)		(162)	0
Port Vieux	3.955		(34)			3.921
Hendaya	282		(282)			0
Terreno Tanger	4.463			(74)		4.388
Veiramar I	982			(91)		890
Veiramar II	1.115			(104)		1.011
Veiramar III	12.286			(1.451)		10.835
Terreno Porchella	1.962			(456)		1.506
Club Meridional	6.250	611	(990)	(1.748)		4.122
Edificio Ares	485		(130)	(154)		201
Edificio Bitácora	176	14		(49)		141
Terreno Candela		184		(23)		161
Terreno Tamandaré	159			(35)		124
Astra	695			(62)		633
Total Coste	74.795	4.795	(5.565)	(4.248)	(121)	69.659
Parcelas Balito residenciales MC	(730)					(730)
Parcelas Residenciales MTB	(750)					(750)
Parcelas Hoteleras MTB	(1.925)					(1.925)
Parcelas Hoteleras MC	(54)					(54)
Secretario Artilles	(11)					(11)
Suerte de la Cruz	(108)					(108)
El Molar	(3.644)					(3.644)
Siete Palmas	(16)					(16)
Locales Caideros	(27)					(27)
San Agustin	(672)					(672)
Eurocan	(175)					(175)
Finca Agricola	(74)					(74)
Serban Voda	(2.163)					(2.163)
Hendaya	(26)		26			0
Port Vieux	(658)	(154)				(812)
Chiberta 3	(707)		707			0
Terreno Tanger	(2.905)			48		(2.856)
Club Meridional	(907)		79	247		(581)
Terreno Porchella	(90)			21		(69)
Total Deterioros	(15.642)	(154)	812	316	0	(14.668)
Neto	59.153	4.641	(4.753)	(3.932)	(121)	54.991

En el primer semestre del año 2020 se han invertido 2,5 millones de euros en diferentes promociones, principalmente en España y Brasil.

Las valoraciones han sido actualizadas por el Grupo y no han sufrido variaciones con respecto al cierre de 31 de diciembre de 2019, en la moneda de origen, ya que las anteriores estimaciones ya reflejaban el impacto de la crisis sanitaria.

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 €)	
	30-jun-20	31-dic-19
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	954	1.236
Deudores varios	64	127
Anticipos al personal	11	14
Activos por impuesto corriente	0	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	521	826
Total	1.550	2.203

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)	30-jun-20	31-dic-19
Saldos deudores	152	211
Saldos acreedores	1.204	1.190

En el año 2019 se formalizó un contrato de línea de crédito, con un límite de 3 millones de euros, vencimiento el 5 de julio de 2022 y un tipo de interés del 4%, con la sociedad Metambiente, S.A. A 30 de junio de 2020, la cantidad dispuesta es de 1,18 millones de euros. Actualmente, dicha deuda se encuentra cancelada.

8. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	30-jun-20	31-dic-19
Renta Variable	6	58
Créditos a empresas		400
Fianzas y otros	234	69
TOTAL	240	527

9. Provisiones a largo plazo y corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	30-jun-20	31-dic-19
Derivaciones responsabilidad en promociones	42	157
Provisión para indemnizaciones	56	
Provisión por impuestos	0	
TOTAL	98	157

10. Endeudamiento Financiero

a. Préstamos y créditos bancarios

El detalle de los créditos bancarios del Grupo Montebalito desglosado hasta un año (corto plazo) y más de un año (largo plazo) es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)			
		Tipo de interés	Vencimiento	30 de junio 2020	31-dic-19
				Total	Total
Financiación Patrimonio				7.634	7.849
LIBERBANK	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	5.487	5.397
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2%	11/09/2037	0	520
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2020 (anual prorrogable)	511	445
LOPE DE HARO	Línea de crédito	7,50%	28/11/2020 (anual prorrogable)	1.636	1.487
Financiación promoción				3.209	2.021
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 3 meses + 2,5%	27/05/2029	571	510
KUTXABANK	Préstamo promotor	2,50%	29/07/2022	802	801
TARGO BANK	Préstamo promotor	2,10%	23/05/2022	1.525	710
BANCO COOPERATIVO	Préstamo promotor	2,00%	09/11/2051	311	
Financiación construcción				150	92
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	02/06/2020 (anual prorrogable)	0	14
SABADELL	Línea de crédito	2,20%	02/08/2020 (anual prorrogable)	150	78
Total				10.993	9.962

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

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	5.487	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	511	Inmuebles Veiramar I y II (Rep. Dominicana)
LOPE DE HARO	Línea de crédito	1.636	Hotel Antiguo Hotel Europa (Rep. Dominicana)
CAJAMAR	Hipotecario	571	Apartamentos turísticos Monsalves (Sevilla)
KUTXABANK	Hipotecario	802	Terreno Estrecho Gibraltar (Madrid)
TARGO BANK	Hipotecario	1.525	Promoción María Lombillo (Madrid)
BANCO COOPERATIVO	Hipotecario	311	Promoción Mirador Puerta Hierro (Madrid)
TOTAL		10.843	

A 30 de junio 2020 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)	jun-20	dic-19
Préstamos empresas no financieras	2.758	3.500
Pasivos sobre arrendamientos operativos	150	226
Fianzas recibidas	108	107
Otros pasivos financieros a l/p	3.016	3.833

Préstamos empresas no financieras	2.974	2.000
Pasivos sobre arrendamientos operativos	156	161
Fianzas recibidas	31	125
Otros pasivos financieros a C/p	3.161	2.286
Total	6.177	6.119

11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	30-jun-20	31-dic-19
Proveedores	223	439
Proveedores emp grupo	74	69
Acreedores varios	822	689
Remuneraciones pendientes de pago	20	6
Pasivos por impuesto corriente	10	581
Otras deudas con las administraciones públicas	825	520
Anticipos de clientes	1.370	1.127
Total	3.344	3.431

12. Aavales y garantías comprometidos con terceros

El Grupo no tiene aavales significativos prestados frente a terceros.

13. Acciones propias

El movimiento de la autocartera hasta el 30 de junio 2020 es el siguiente:

31 de diciembre 2019		Compras		Ventas		30 junio 2020	
Nº	coste (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	coste (miles €)
850.000	1.547					850.000	1.547

14. Información bursátil

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

Cotización a 31 de diciembre de 2019	1,55
Cotización a 30 de junio de 2020	1,48
Variación Cotización	(4,52%)
Capitalización Bursátil 30 de junio 2020 (miles de euros)	47.360
Cotización máxima del periodo 2020	1,86
Cotización mínima del periodo 2020	1,10
Efectivo medio diario en 2020 (euros)	63.166
Volumen medio diario negociado en 2019 (euros)	38.246

15. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.