

ANUNCIO RELATIVO A LA OPERACIÓN VINCULADA CONSISTENTE EN LA VENTA POR PARTE DE MONTEBALITO, S.A. A CARTERA MERIDIONAL, S.A. DE 140.000 ACCIONES DE LA SOCIEDAD FILIAL DE NACIONALIDAD DOMINICANA DENOMINADA ANTIGUO HOTEL EUROPA, S.A. ASÍ COMO DE UN CRÉDITO QUE MONTEBALITO, S.A. OSTENTABA CONTRA LA CITADA SOCIEDAD.

Mediante la presente comunicación se hace público la formalización de una operación vinculada entre Montebalito, S.A. (en adelante, Montebalito o la Sociedad) y la Sociedad a ella vinculada denominada Cartera Meridional, S.A.

a) Naturaleza de la operación y relación de Montebalito con Cartera Meridional, S.A.

La operación consistió en la venta de los siguientes activos:

- 140.000 acciones, sin numerar, sobre el total de 141.000 acciones que constituyen el total capital suscrito y desembolsado de la sociedad denominada Antigua Hotel Europa, S.A., constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana.
- Crédito neto que Montebalito, S.A. ostentaba contra Antigua Hotel Europa, S.A. por una cantidad de un millón seiscientos cuarenta y tres mil diez euros (1.643.010,00 €).

La citada operación tiene el carácter de vinculada, al ser el accionista final de control de CARTERA MERIDIONAL, S.A. don José-Alberto Barreras Barreras, quien también es accionista final de control de Montebalito, S.A. y de Metambiente, S.A., siendo esta última sociedad Consejera de Montebalito, S.A.

b) Identidad de la parte vinculada.

La parte vinculada es la Sociedad Cartera Meridional, S.A. (Sociedad de nacionalidad española, de duración indefinida, con C.I.F. número A-33008921, y domicilio en Madrid (28006), calle María de Molina, número 39, que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 838, folio 201, hoja número M-16.842).

c) Fecha de la operación y valor de la contraprestación.

Ambas transmisiones fueron formalizadas mediante contrato privado de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2022.

Precio:

- Las acciones de Antigua Hotel Europa, S.A. objeto de transmisión fueron valoradas en la cantidad de cuatro millones trescientos cincuenta y siete mil seiscientos treinta euros (4.357.630,00 €).
- Por su parte, el crédito fue transmitido por su valor nominal, esto es, por la cantidad de un millón seiscientos cuarenta y tres mil diez euros (1.643.010,00 €).

Forma de pago: Mediante compensación parcial de la deuda que ostenta Metambiente, S.A. contra Montebalito, S.A. por cantidad superior al precio total pactado.

- d) Información necesaria para valorar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas.

La adquisición se realizó sobre dos activos de Montebalito, S.A.: i) su filial Antiguo Hotel Europa, S.A.; y, ii) el saldo de la deuda neta que esta filial tiene con Montebalito, S.A.

A efectos de materializar la operación en condiciones de mercado, se procedió a solicitar una valoración de las acciones de Antiguo Hotel Europa, S.A., a la sociedad Valtecsa, informe que fue puesto a disposición de esta Comisión de Auditoría. A fin de valorar posibles plusvalías latentes, la sociedad de valoración tuvo en cuenta, muy especialmente, el valor real de su principal activo, un Hotel en la capital de República Dominicana, Santo Domingo, denominado igualmente Antiguo Hotel Europa. El Antiguo Hotel Europa tiene una plusvalía latente, respecto a su valor contable, de siete millones doscientos treinta y dos mil novecientos sesenta y ocho euros (7.232.968,00 €).

El criterio de valoración los activos en dichas tasaciones, así como la valoración de la propia sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A., es el de valor de mercado.

La tasación reseñada elevó la valoración de Antiguo Hotel Europa, S.A. hasta los cuatro millones trescientos cincuenta y siete mil seiscientos treinta euros (4.357.630,00 €).

Por su parte, la deuda neta que ostentaba Montebalito, S.A. frente a Antiguo Hotel Europa, S.A. ascendía a la cifra de un millón seiscientos cuarenta y tres mil diez euros (1.643.010,00 €), que figura en la contabilidad de Montebalito, S.A., sometida a Auditoría externa cada ejercicio.

El precio ofertado es igual a la suma de la tasación de la sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A. y el saldo de la deuda neta de Montebalito, S.A. con dicha sociedad. Concretamente, SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (6.000.640,00 €).

El día 27 de diciembre de 2022 la Comisión de Auditoría de Montebalito, S.A. emitió el correspondiente informe sobre la operación, quedando este adjunto al presente documento.

En Madrid, a 5 de julio de 2023.

INFORME DEL ARTÍCULO 529 QUATERDECIES, APARTADO 4 G) 3º, DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, EMITIDO POR LA COMISIÓN DE AUDITORÍA SOBRE LAS OPERACIONES VINCULADAS CONSISTENTES EN LA VENTA DE LAS PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD ANTIGUO HOTEL EUROPA, S.A. Y CESIÓN DE CRÉDITO ENTRE MONTABALITO, S.A. (VENDEDORA Y CEDENTE) Y CARTERA MERIDIONAL, S.A. (COMPRADORA Y CESIONARIA).

A 27 de diciembre de 2022

Montabalito, S.A. ha recibido una oferta de adquisición por la sociedad filial de Montabalito, S.A. denominada Antigua Hotel Europa, S.A., y del crédito que, como acreedora, ostenta Montabalito, S.A. frente a la propia Antigua Hotel Europa, S.A., de personas jurídicas vinculadas con el accionista mayoritario Metambiente, S.A. y con varios consejeros de la Sociedad, concretamente la propia Metambiente, S.A. y doña Ana Belén Barreras Ruano.

Por ello, y en virtud de lo dispuesto en EL artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, la Comisión de Auditoría emite el presente informe, al objeto de evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados.

Dado que Metambiente, S.A. es una sociedad vinculada al ofertante, y a su vez miembro de esta Comisión de Auditoría, se abstiene de participar en el proceso de evaluación y redacción del presente informe.

En el presente informe se contiene una evaluación independiente de cada activo o grupo de activos.

BIENES AFECTADOS:

A) 140.995 acciones, sin numerar, sobre el total de 141.000 acciones que constituyen el capital suscrito y desembolsado de la sociedad “Antigua Hotel Europa, S.A.”, constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana. De ellas, 140.000 pertenecen a Montabalito, S.A., y 995 a su filial Veiramar, S.A.

B) Crédito neto que ostentan las sociedades del grupo empresarial encabezado por Montabalito, S.A., por una cantidad de 1.643.010 euros.

NATURALEZA DE LA OPERACIÓN:

A) De las acciones de “Antigua Hotel Europa, S.A.”: Compraventa libre de cargas.

B) del Crédito por 1.643.010 euros: Cesión del mismo mediante subrogación de la adquirente en la posición acreedora.

OFERTANTE:

Cartera Meridional, S.A., accionista mayoritario de Metambiente, S.A., para sí o para la sociedad o sociedades que designe.

PROPIETARIO DEL BIEN AFECTADO:

Montebalito, S.A. y su filial Veiramar, S.A.

RELACIÓN CON LA PARTE VINCULADA:

El accionista final de control de la Ofertante es don José Alberto Barreras Barreras, quien también es accionista final de control de Montebalito, S.A. y de Metambiente, S.A., siendo esta última sociedad Consejera de Montebalito, S.A.

FECHA DE LA OPERACIÓN:

Contrato/s de compraventa y de cesión de crédito, a formalizar antes del día 31 de enero de 2023, sin perjuicio de que las valoraciones se hayan realizado a fecha 30 de noviembre de 2022.

CONTRAPRESTACIÓN Y FORMA DE PAGO:

A) Precio total: SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA EUROS, que se desglosa de la siguiente manera:

A.1) de las 140.995 acciones: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS.

A.2) del crédito por 1.643.010 euros: su nominal, esto es, UNO MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DIEZ EUROS.

B) Forma de pago: Mediante compensación parcial de la deuda que ostenta Metambiente, S.A. contra Montebalito, S.A. por cantidad superior al precio total pactado.

INFORME DE RAZONABILIDAD DE LA OPERACIÓN:

La propuesta de adquisición se realiza, en conjunto, sobre dos activos de Montebalito, S.A. y/o sociedades de su grupo empresarial: sobre su filial Antiguo Hotel Europa, S.A., y sobre el saldo de la deuda neta que esta filial tiene con el resto de empresas del grupo de sociedades de Montebalito, S.A.

A efectos de materializar esta operación en condiciones de mercado, se ha procedido a solicitar una valoración de las acciones de Antiguo Hotel Europa, S.A., a la sociedad Valtecsa, informe que ha sido puesto a disposición de esta Comisión de Auditoría. A fin de valorar posibles plusvalías latentes, esta sociedad de valoración ha tenido en cuenta, muy especialmente, el valor real de su principal activo, un Hotel en la capital de República Dominicana, Santo Domingo, denominado igualmente Antiguo Hotel Europa. El Antiguo Hotel Europa tiene una plusvalía latente, respecto a su valor contable, de 7.232.968 euros.

El criterio de valoración los activos en dichas tasaciones, así como la valoración de la propia sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A., es el de valor de mercado.

La tasación reseñada eleva la valoración de Antiguo Hotel Europa, S.A. hasta los CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA euros.

Por su parte, la deuda neta que ostenta el Grupo Montebalito frente a Antiguo Hotel Europa, S.A. asciende a la cifra, ya dicha, de UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DIEZ euros, que figuran en la contabilidad de Montebalito, S.A. y sus filiales, sometidas a Auditoría externa cada ejercicio.

El precio ofertado es igual a la suma de la tasación de la sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A. y el saldo de la deuda neta del Grupo Montebalito, S.A. con dicha sociedad. Concretamente, SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (6.000.640 €).

Los miembros de la Comisión de Auditoría consideran que:

A.- Dada la naturaleza de los bienes afectados y la existencia de una tasación de la sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A. que utiliza como método de valoración el valor de mercado, y que la deuda de dicha sociedad con el Grupo Montebalito figura en su contabilidad, sin que al ser una deuda monetaria quepa la posibilidad de existir plusvalías latentes, está suficientemente acreditado que el valor de mercado actual es igual al precio ofertado.

B.- El beneficio contable de la operación, tres millones seiscientos cincuenta mil setecientos once euros, supone una rentabilidad atractiva y significativa para Montebalito, S.A.

C.- De realizarse la operación, la Sociedad vería significativamente reducido su endeudamiento.

Por todo lo anterior, la Comisión de Auditoría del Consejo de Montebalito, S.A. considera que la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y, por extensión, de los accionistas distintos de la parte vinculada.

En consecuencia, la Comisión de Auditoría elevará este informe al Consejo de Administración, a fin de que el mismo adopte los acuerdos que estime convenientes.

Fdo. Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid
Presidente de la Comisión de Auditoría

Fdo. Francisco Guijarro Zubizarreta
Vocal de la Comisión de Auditoría