

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



I.- Introducción

Durante el año 2013 el Grupo ha continuado desarrollando su modelo de negocio según las directrices del Plan Estratégico 2012-2015 ratificadas en la última Junta General de Accionistas de la compañía, según sigue:

1. Diferenciar nítidamente los activos y recursos empresariales en los que apalancará su desarrollo durante los próximos años:
 - a. Prioritariamente, la producción de energía eléctrica con origen en fuentes renovables y la prestación de servicios de explotación y mantenimiento de este tipo de instalaciones por cuenta de terceros, en lo sucesivo, el Negocio de Energías Renovables, y
 - b. Subsidiariamente, el Negocio Patrimonial de arrendamiento y promoción inmobiliaria.
2. Favorecer su crecimiento mediante la reinversión y búsqueda de socios en el Negocio de Energías Renovables.
3. Facilitar los procesos de venta de los otros activos del Grupo, cuya permanencia en balance perjudica el valor que el mercado atribuye a las acciones de Montebalito.

II.- Información Financiera

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

1. La relativa al Negocio de Energías Renovables, principal actividad del Grupo.
2. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
3. El resto de actividades y negocios, que se compone, básicamente de la Promoción Inmobiliaria y un paquete de acciones de Realía. En el ejercicio 2011 el Grupo decidió no seguir con el negocio hotelero, por lo que en las cuentas consolidadas de ese año incorpora sus datos como actividades interrumpidas.

A continuación se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios para cada uno de los negocios, desde los cuales se explicará la actividad realizada durante el ejercicio 2013.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS ACUMULADO DICIEMBRE	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios.	5.842	6.024	1.253	1.926	4.573	872	11.668	8.822
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(45)	(406)			(7.951)	(673)	(7.996)	(1.079)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.					0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	(98)	(199)			(2.902)	(820)	(2.999)	(1.019)
5. Otros ingresos de explotación.	388	160		15	0	(0)	388	175
6. Gastos de personal.	(223)	(210)			(304)	(313)	(527)	(523)
7. Otros gastos de explotación.	(1.423)	(728)	(690)	(864)	(974)	(993)	(3.086)	(2.586)
8. Valoración inmuebles de inversión	0		447	(488)	(29)	(0)	418	(488)
9. Amortización del inmovilizado.	(1.405)	(2.534)		(1)	(58)	(98)	(1.462)	(2.633)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0				0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	308		(200)	0	550	0	658
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	1.755	(20.426)			(135)	(2.318)	1.620	(22.744)
13. Otros resultados	0				(126)	0	(126)	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	4.793	(18.011)	1.010	388	(7.780)	(3.794)	(2.104)	(21.417)
13. Ingresos financieros.	283	17		3	3.407	80	3.690	100
14. Gastos financieros.	(445)	(565)	(777)	(1.772)	(730)	(1.830)	(1.952)	(4.167)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0				224	(952)	224	(952)
16. Diferencias de cambio.	0				(140)	(207)	(140)	(207)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	1.148				(633)	0	515	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	987	(548)	(777)	(1.769)	2.128	(2.909)	2.338	(5.225)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	5.779	(18.559)	233	(1.381)	(5.652)	(6.703)	234	(26.643)
18. Impuesto sobre beneficios.	(389)	(258)	(218)	276	574	(5.210)	(33)	(5.192)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	5.390	(18.817)	15	(1.105)	(5.077)	(11.913)	201	(31.835)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0	0	0	(5)	0	(5)
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.						(5)		(5)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	5.390	(18.817)	15	(1.105)	(5.077)	(11.918)	201	(31.839)
A.6) SOCIOS EXTERNOS								
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	5.390	(18.817)	15	(1.105)	(5.077)	(11.918)	201	(31.839)

DETALLE NAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Negocio Renovables									
- Parques Villabrazaro (5,5 MW)	MR	11.655			11.655	0	11.655	0	11.655
- Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	2.156	7.091		(4.935)	38	(4.897)	(11)	(4.908)
- Parque Taracena (3 MW)	MR	7.086			7.086	3.769	10.855	(1.131)	9.724
- Parque Basilicata (1,5 MW)	MR	2.940			2.940	336	3.276	(91)	3.185
- Parque Basilicata (1 MW)	MR	2.090		1.416	674	671	1.345	(181)	1.164
- Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	226			226	100	326	(30)	296
- Suelo Anzi	MR	126			126	0	126	0	126
- Suelo Fama	MR	260			260	0	260	0	260
- Resto de Activos no corrientes	MR	632		0	632	0	632	0	632
- Resto de circulante	MR	2.606		2.609	(3)	0	(3)	0	(3)
- Provisiones a largo plazo	MR			694	(694)		(694)	0	(694)
Subtotal Negocio Renovables		29.778	7.091	4.720	17.967	4.914	22.881	(1.444)	21.437
Negocio patrimonial									
- Hausmann 132, Paris	ME	16.481	6.225		10.256		10.256	0	10.256
- Dessauer Strasse, Berlín	ME	8.010	4.136	462	3.412		3.412	0	3.412
- Schonhausser, Berlín	ME	7.720	2.833	381	4.506		4.506	0	4.506
- Schildhorn	ME	4.380	2.512	349	1.519		1.519	0	1.519
- Villas Tauro, Mogán.	MTB	3.632	2.885		747		747	0	747
- Sede Las Palmas: General Vives 35	MTB	407			407	(4)	403	1	404
- Provisiones a largo plazo	ME			489	(489)		(489)	0	(489)
- Resto de circulante	ME	299		343	(44)		(44)	0	(44)
Subtotal Negocio Patrimonial		40.929	18.591	2.024	20.314	(4)	20.310	1	20.311
Otros Negocios									
Promociones y Activos para la venta									
- Promoción Élite, S. Fernando.	MC	2.160	1.970		190	282	472	(85)	387
- Local Eurocan, Las Palmas	MC	329	142		187	0	187	0	187
- Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.602	17.939		(10.337)	1.672	(8.665)	0	(8.665)
- Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.248			6.248		6.248	0	6.248
- Suelo Industrial: Hellín	MR	559		798	(239)		(239)	0	(239)
- Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.450		1.055	395		395	0	395
- Suelo Oficinas: Bucarest	ME	4.494			4.494		4.494	0	4.494
- Otros suelos y restos	MC	1.792			1.792	128	1.920	(38)	1.882
- Resto de circulante	MC	81		359	(278)		(278)	0	(278)
- Provisiones largo plazo	MC			269	(269)		(269)	0	(269)
- Provisiones Corto plazo	MTB			90	(90)		(90)	0	(90)
Subtotal Promoción y activos para venta		24.714	20.051	2.572	2.092	2.082	4.174	(123)	4.051
Otros activos y pasivos									
- Acciones Realia Business S.A.	MTB	2.324	2.583		(259)		(259)	0	(259)
- Impuestos diferidos	MTB	5.488		4.148	1.340		1.340	0	1.340
- Resto de activos no corrientes	MTB	225			225		225	0	225
- Resto de circulante	MTB	20		630	(610)		(610)	0	(610)
- Tesorería	MTB	2.415	0		2.415		2.415	0	2.415
- Deuda corporativa	MTB		1.016	34	(1.050)		(1.050)	0	(1.050)
- Devolución Prima a accionistas	MTB			4.704	(4.704)		(4.704)	0	(4.704)
- Provisiones largo plazo	MTB			0	0		0	0	0
- Provisiones corto plazo	MTB			0	0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos		10.472	3.599	9.516	(2.643)	0	(2.643)	0	(2.643)
TOTAL BALANCE		105.893	49.332	18.831	37.730	6.992	44.722	(1.566)	43.156

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2013	% TOTAL	2013	% TOTAL	2013	% TOTAL	2013
Loan to value	34,05%		50,37%		95,89%		60,38%
GAV	34.692	30,73%	40.925	36,25%	37.269	33,01%	112.885
NAV	22.881	51,16%	20.310	45,41%	1.531	3,42%	44.722
NNAV	21.437	49,67%	20.311	47,06%	1.408	3,26%	43.156
NNAV/acción	1,43	49,67%	1,35	47,06%	0,09	3,26%	2,88

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2012	% TOTAL	2012	% TOTAL	2012	% TOTAL	2012
NNAV/acción	1,24	41,40%	1,24	42,35%	0,48	16,25%	2,92

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	DICIEMBRE 2013	DICIEMBRE 2012
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	11.668	8.822
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	(2.261)	3.959
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	(2.104)	(21.417)
RECURSOS GENERADOS	(8)	(107)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	234	(26.643)
BENEFICIO NETO	201	(31.839)
Estructura Financiera	DICIEMBRE 2013	DICIEMBRE 2012
FONDOS PROPIOS (*)	37.729	37.747
ENDEUDAMIENTO NETO	44.566	50.371
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	2.112	10.096
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	18.591	18.883
Financiación Parques fotovoltaicos	7.091	7.534
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	21.511	21.750
Avales con retención de tesorería	487	487
Tesorería	(2.415)	(5.641)
Depósitos	(487)	(638)
Cartera de Valores	(2.324)	(2.100)
Rentabilidad		
ROE	0,53%	(84,35%)

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio de Renovables

El Margen bruto del negocio de renovables se ha reducido un 3% provocado, principalmente, porque los primeros 5 meses del año no han sido muy buenos en cuanto a producción.

Los principales acontecimientos que se han producido en el negocio de renovables han sido:

- En el ejercicio 2013 la producción de los parques fotovoltaicos, en España, han disminuido un 3% motivado por una reducción de las horas de sol de los primeros meses del año.
- Implantación de la tasa energética del 7% sobre la producción de energía eléctrica.
- Cancelación de la deuda con el proveedor de paneles del parque fotovoltaico de Villabrázaro y Taracena con una condonación de deuda de 470 miles de euros.
- Reducción de las amortizaciones de los parques de Villabrázaro y la Carolina por importe de 1.129 miles de euros al reducirse el Valor Neto Contable de dichos activos en el año 2012.
- Aumento de los costes de explotación motivada por la incorporación de 2,5 Mw nuevos en Italia.
- Reducción de los gastos financieros por la cancelación de deudas tanto de proveedores de inmovilizado como con organismos Públicos.
- Se ha recuperado provisión por deterioro del parque de Villabrázaro por importe de 1.798 miles de euros tras la evaluación del impacto del nuevo borrador sobre retribución de los activos fotovoltaicos emitido por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia. No se ha apreciado deterioro alguno de los activos fotovoltaicos del Grupo en España

A continuación se expone un comparativo con la actividad de los principales parques del grupo:

	Villabrázaro		La Carolina		Taracena		Basilicata		Total	
	diciembre 2013	diciembre 2012	diciembre 2013	diciembre 2012						
Producción eléctrica en vatios	7.959.909	8.109.699	2.844.534	3.001.796	4.451.924	4.660.593	3.514.463	2.375.187	18.770.830	18.147.275
- A tarifa 0,4658970	2.275.949	2.760.617							2.275.949	2.760.617
- A tarifa 0,3200000	5.683.960	5.349.081	2.844.534	3.001.796					8.528.494	8.350.878
- A tarifa 0,273178					4.451.924	4.660.593			4.451.924	4.660.593
- A tarifa 0,2346							3.514.463	2.375.187	3.514.463	2.375.187
Total ingresos (miles €)	2.482	2.541	748	844	960	1.056	734	501	4.924	4.942
Gastos:										
- Alquileres	21	20	15	15	22	23		7	58	64
- Seguridad	8	5	12	23	9	3			29	31
- Mantenimiento	95	73	30	24	39	0	9		173	97
- Seguros	15	15	8	16	6	0			29	31
- Suministros	16	16	5	5	19	19			40	40
Total gastos	155	129	70	83	95	44	9	7	329	263
Margen Bruto	2.327	2.412	679	761	865	1.012	725	494	4.596	4.679

Según se observa la producción de electricidad ha disminuido un 3,27% en los parques ubicados en España. Esto ha significado una disminución de los ingresos de 182 miles de euros aproximadamente.

Esta reducción se ha producido por una disminución de las horas de sol en toda la península en los primeros meses del año.

Desde principios de año se viene aplicando la tasa del 7% sobre la producción por lo que los gastos por tributos en este primer trimestre han ascendido a 339 miles de euros.

Con motivo de la reducción del coste neto de los parques de Villabrázaro y La Carolina, a consecuencia de la revisión de las Actas de Puesta en marcha, las amortizaciones del conjunto de los parques fotovoltaicos se ha reducido en 1.129 miles de euros. Los test de deterioro realizado a dichos parques se hacen en base al estudio de flujos de efectivo a una tasa de descuento del 11%.

El margen de este Negocio se completa con la producción del techo en La Moa, que ha facturado 31 miles de euros y que en 2012 fue del mismo importe.

b.- Negocio Patrimonial

La venta de los edificios ubicados en Berlin (Menzel, Korsorer y Kastanien) en el año 2012 y la falta de rentas del edificio de Haussman (París) han provocado una disminución tanto de las rentas por alquiler (34%) como de los gastos asociados a la explotación (20%) respecto del ejercicio 2012. Sin embargo, se estima que las rentas aumenten ya que se han realizado las obras del edificio de Schonhauser que se está empezando a ocupar. Las rentas anuales estimadas para este inmueble son de 400 miles de euros.

En el tercer trimestre se han reclasificado los activos de las Villas de Tauro de activos disponibles para la venta a inmuebles de inversión al permanecer más de un año en esta clasificación sin que se haya producido su venta. Estos activos se encuentran arrendados y son explotados como villas turísticas.

Según el siguiente detalle, la cartera patrimonial a cierre del ejercicio 2013 queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	m ²	COSTE	TASACIÓN	FINANCIACION	SWAP	RENTAS ANUALES
Hausmann 132, París	2.529	10.928	16.481	6.225	--	
Dessauer Strasse, Berlín	4.427	7.391	8.010	4.136	462	480
Schonhausser, Berlín	2.363	6.300	7.720	2.833	381	400
Schildhorn	2.636	4.175	4.380	2.512	349	215
Villas de Tauro	740	3.916	3.632	2.886		48
Total	12.695	32.710	40.223	18.592	1.192	1.143

Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por Krata y se corresponden con las realizadas a 31 de diciembre de 2013.

c.- Resto de Actividades y negocios

La operación más importante que se ha producido a lo largo del año, se corresponde con la dación en pago parcial de la promoción Residencial Élite ubicada en San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas) con la entidad financiera Caixabank..

El valor de venta de dichos activos ha sido de 4.308.000 euros. Actualmente, en dicha promoción, quedan 9 viviendas y un garaje con una deuda financiera de 1.969 miles de euros y cuyo vencimiento será en julio de 2015. Esta operación ha supuesto una reducción de deuda de 7,6 millones de euros pero ha conllevado una pérdida de 400 miles de euros a la sociedad filial.

Además, en este periodo se han realizado ventas de 2 viviendas en la promoción de Eurocan por importe de 194 miles de euros y una de la promoción de Residencial Élite por importe de 236 miles de euros.

Los gastos de explotación vinculados a esta cartera son los correspondientes a comunidades, mantenimientos e impuestos locales y comisiones por venta, que ascendieron 245 miles de euros incluyendo el pago de las plusvalías por el traspaso de la propiedad del terreno de San Agustín de la sociedad Meridional Canarias, S.A. a San Agustín Realty, S.L. y de la dación en pago de la promoción de Residencial Élite.

Por lo que respecta al resto de costes de explotación asociados al resto de actividades hay que comentar que los mismos han aumentado en un 2,82% pasando de 778 miles de euros en el ejercicio 2012 a 796 miles de euros para todo el ejercicio 2013.

El ajuste de valor de la cartera de valores de Realia ha generado unos beneficios de 224 miles de euros.

En el año 2013 el Grupo ha registrado el deterioro del crédito que mantenía con Urbas Guadahermosa por importe de 508 miles de euros.

Un dato a tener en cuenta, también, ha sido la reducción drástica de los gastos financieros motivada por la reducción de la deuda financiera desde inicio del ejercicio 2012. La cifra de gastos financieros se ha visto reducida en un 54,23% pasando de 4.167 miles de euros en el año 2012 a 1.907 miles de euros en 2013.

La estrategia del grupo continúa siendo reducir los saldos de esta actividad mediante campañas de venta y acuerdos con entidades financieras que permitan reducir la deuda y los gastos financieros asociados y que permitan reforzar los negocios que se han considerado estratégicos.

Grupo Montebalito
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 primera, la sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera 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 2012.

COMENTARIOS A LA CUENTA RESULTADOS

A continuación se presenta la cuenta de resultados de una manera más analítica comparativa con el mismo ejercicio del año anterior.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE GRUPO MONTEBALITO	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2013	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2012
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios.	11.668	8.822
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(7.996)	(1.079)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0	0
4. Aprovisionamientos.	(2.999)	(1.019)
5. Otros ingresos de explotación.	388	175
6. Gastos de personal.	(527)	(523)
7. Otros gastos de explotación.	(3.086)	(2.586)
8. Valoración inmuebles de inversión	418	(488)
9. Amortización del inmovilizado.	(1.462)	(2.633)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	658
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	1.620	(22.744)
13. Otros Resultados	(126)	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	(2.104)	(21.417)
12. Ingresos financieros.	3.690	100
13. Gastos financieros.	(1.952)	(4.167)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.	(1)	(19)
b) Por deudas con terceros.	(1.951)	(4.148)
c) Por actualización de provisiones.	0	0
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	224	(952)
15. Diferencias de cambio.	(140)	(207)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	515	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	2.338	(5.225)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	234	(26.643)
17. Impuesto sobre beneficios.	(33)	(5.192)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	201	(31.835)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	(5)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	201	(31.839)
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	201	(31.839)

Margen Bruto Actividades

a. Actividad de Renovables

El Margen bruto del negocio de renovables se ha reducido un 3% provocado, principalmente, porque los primeros 5 meses del año no han sido muy buenos en cuanto a producción.

Los principales acontecimientos que se han producido en el negocio de renovables han sido:

- En el ejercicio 2013 la producción de los parques fotovoltaicos, en España, han disminuido un 3%, pasando de 6.024 miles de euros en 2012 a 5.842 miles de euros a cierre del ejercicio 2013. Esta disminución se ha producido por una reducción de las horas de sol de los primeros meses del año.
- Implantación de la tasa energética del 7% sobre la producción de energía eléctrica.
- Cancelación de la deuda con el proveedor de paneles del parque fotovoltaico de Villabrázaro y Taracena con una condonación de deuda de 470 miles de euros.
- Reducción de las amortizaciones de los parques de Villabrázaro y la Carolina por importe de 1.129 miles de euros al reducirse el Valor Neto Contable de dichos activos en el año 2012.
- Aumento de los costes de explotación motivada por la incorporación de 2,5 Mw nuevos en Italia.
- Reducción de los gastos financieros por la cancelación de deudas tanto de proveedores de inmovilizado como con de Organismos Públicos.
- Se ha recuperado provisión por deterioro del parque de Villabrázaro por importe de 1.798 miles de euros tras la evaluación del impacto del nuevo borrador sobre retribución a la inversión de los activos fotovoltaicos emitido por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia.

b. Actividad Patrimonial

La venta de los edificios ubicados en Berlin (Menzel, Korsorer y Kastanien) en el año 2012 y la falta de rentas del edificio de Haussman (París) han provocado una disminución tanto de las rentas por alquiler (35%) como de los gastos asociados a la explotación (20%) respecto del ejercicio 2012. Sin embargo, se estima que las rentas aumenten ya que se han

realizado las obras del edificio de Schonhauser que se está empezando a ocupar. Las rentas anuales estimadas para este inmueble son de 400 miles de euros.

En el tercer trimestre se han reclasificado los activos de las Villas de Tauro de activos disponibles para la venta a inmuebles de inversión al permanecer más de un año en esta clasificación sin que se haya producido su venta. Estos activos se encuentran arrendados y son explotados como villas turísticas.

c. Resto de Actividades

La operación más importante del año en esta área ha sido la dación en pago parcial de la promoción Residencial Élite ubicada en San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas) con la entidad financiera Caixabank..

El valor de venta de dichos activos ha sido de 4.308.000 euros. Actualmente, en dicha promoción, quedan 9 viviendas y un garaje con una deuda financiera de 1.969 miles de euros y cuyo vencimiento será en julio de 2015. Esta operación ha supuesto una reducción de deuda de 7,6 millones de euros pero ha conllevado una pérdida de 400 miles de euros a la sociedad filial.

Además, en este periodo se han realizado ventas de 2 viviendas en la promoción de Eurocan por importe de 194 miles de euros y una de la promoción de Residencial Élite por importe de 236 miles de euros.

Los gastos de explotación vinculados a esta cartera son los correspondientes a comunidades, mantenimientos e impuestos locales y comisiones por venta, que ascendieron 245 miles de euros incluyendo el pago de las plusvalías por el traspaso de la propiedad del terreno de San Agustín de la sociedad Meridional Canarias, S.A. a San Agustín Realty, S.L. y de la dación en pago de la promoción de Residencial Élite.

Por lo que respecta al resto de costes de explotación asociados al resto de actividades hay que comentar que los mismos han aumentado en un 2,82% pasando de 778 miles de euros en el ejercicio 2012 a 796 miles de euros para todo el ejercicio 2013.

El ajuste de valor de la cartera de valores de Realia ha generado unos beneficios de 224 miles de euros.

En el año 2013 el Grupo ha registrado el deterioro del crédito que mantenía con Urbas Guadahermosa por importe de 508 miles de euros.

Un dato a tener en cuenta, también, ha sido la reducción drástica de los gastos financieros motivada por la reducción de la deuda financiera desde inicio del ejercicio 2012. La cifra de gastos financieros se ha visto reducida en un 54,23% pasando de 4.167 miles de euros en el año 2012 a 1.907 miles de euros en 2013.

Variación de existencias

Ver punto 7 de las notas explicativas del Balance.

Aprovisionamientos

En este epígrafe se registran los costes asociados a las existencias del Grupo así como el deterioro sufrido por las mismas. En este sentido, el grupo ha registrado deterioros netos por valor de 2.610 miles de euros, correspondiente a los terrenos ubicados en Madrid Canarias y Rumanía.

Gastos de Personal

Los gastos de personal se han mantenido, prácticamente, inalterados respecto del año anterior.

Otros gastos de explotación

Los costes de explotación han aumentado en un 19%. Dicho aumento está justificado por la contratación de la Operación y Mantenimiento de los parques de Italia, por el aumento de la retribución del Consejo de Administración y por los costes por impuestos en las compraventas de los inmuebles vendidos y dados en pago de deuda. El resto de costes han permanecido prácticamente constantes.

Valoración Inmuebles de inversión

En este epígrafe registra la variación del valor de tasación de los inmuebles ubicados en Berlín, Francia y las Villas ubicadas en Mogán (Las Palmas) en régimen de arrendamiento.

Amortización del inmovilizado

Los gastos por amortización se ha visto reducidos considerablemente debido a que el coste neto de los activos fotovoltaicos de Villabrázaro y La Carolina se redujeron por el deterioro producido por una posible nulidad de la puesta en marcha de dichas plantas considerando que dichos parques pudieran producir a pool. La disminución, en términos absolutos, de la amortización de dichos parques ha sido de 1.170 miles de euros.

Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado y otros

En esta partida se recoge las pérdidas por venta de las dos viviendas de Eurocan que estaban registradas dentro del epígrafe activos disponibles para la venta y las pérdidas por de las licencias para la construcción de un parque fotovoltaico ubicado en la región de Rotello (Italia) ya que se ha decidido no afrontar por falta de rentabilidad.

Con respecto a los test de deterioro de los parques ubicados en España, el Grupo ha realizado los mismos sin observar deterioro alguno. Este hecho, está motivado por que el Gobierno ha utilizado como tasa de rentabilidad razonable, para empresa en funcionamiento, de un 7,5% aproximadamente, sensiblemente superior a la tasa de descuento que el Grupo ha estado utilizando. Además, aunque en menor medida que la anterior, el coste utilizado por el Gobierno, en los modelos de retribución a la inversión,

son superiores a los que ha incurrido el Grupo por el mero hecho de ser promotor y titular del activo.

En este sentido, el Grupo ha recuperado 1.798 miles de euros del parque de Villabrázaro.

Otros resultados

En esta partida se recoge regularizaciones contables de gastos e ingresos correspondientes a ejercicios anteriores.

Ingresos y Gastos financieros

La venta de los edificios de Berlín, unido a la cancelación anticipada del leasing de las oficinas de María de Molina y la dación en pago parcial de la promoción de Residencial Élite ha traído como consecuencia una reducción de la deuda. En este contexto y, unido a la cancelación de deuda con proveedores y con Administraciones Públicas, se ha producido una reducción de los gastos financieros de un 53% pasando de 4.167 miles de euros en el año 2012 a 1.951 miles de euros en el año 2013.

Por lo que respecta a los ingresos financieros, el aumento tan importante se produce porque en esta partida se ha registrado la condonación de deuda con la entidad financiera Caixabank en la dación en pago parcial de la promoción de Residencial Elite.

Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El Grupo Monteбалито mantiene 2.800.000 acciones de la compañía Realía y que se encuentran pignoradas en garantía de financiación corporativa. En el ejercicio 2013 se han registrado una ganancia por importe de 224 miles de euros.

Diferencias de Cambio

Durante el año 2013 se ha registrado una pérdida por diferencias de cambio de 140 miles de euros producidas por una variación del tipo de cambio RON/Euro.

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros y otros.

En esta partida se incluye, principalmente, la condonación de parte de la deuda pendiente con el proveedor de paneles Eoply. Dicha deuda ascendía a 2.345 miles de euros y estaba afecta a los parques de Villabrázaro y Taracena. La misma se ha cancelado negociando una condonación de 470 miles de euros lo que supone una quita de un 20%.

Además, en este epígrafe se ha registrado la dotación de deterioros total del crédito pendiente con Urbas Guadahermosa por 508 miles de euros y la recuperación del coste de las participaciones por la compra de la sociedad FAMA por importe de 722 miles de euros.

BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2013	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE	73.371	69.562
I. Inmovilizado intangible.	4.980	5.474
II. Inmovilizado material.	22.125	21.260
III. Inversiones inmobiliarias.	40.223	35.981
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-144	0
V. Inversiones financieras a largo plazo.	699	545
VI. Activos por impuestos diferidos.	5.488	6.302
B) ACTIVO CORRIENTE	32.522	50.272
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	329	4.347
II. Existencias.	24.305	35.052
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.946	2.252
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	67	226
V. Inversiones financieras a corto plazo.	2.376	2.608
VI. Periodificaciones a corto plazo.	84	146
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.415	5.641
TOTAL ACTIVO (A+B)	105.893	119.834
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2013	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2012
A) PATRIMONIO NETO	37.729	37.747
A-1) Fondos propios.	38.853	39.232
I. Capital.	15.000	15.000
II. Prima de emisión.	55.562	55.562
III. Reservas.	10.757	22.815
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	-1.457	-1.337
V. Resultados de ejercicios anteriores.	-41.210	-20.969
VI. Otras aportaciones de socios.	0	0
VII. Resultado del ejercicio.	201	-31.839
A-2) Ajustes por cambios de valor.	-1.124	-1.485
II. Operaciones de cobertura.	-1.027	-1.411
III. Otros.	-97	-74
B) PASIVO NO CORRIENTE	36.117	38.175
I. Provisiones a largo plazo.	1.452	1.535
II. Deudas a largo plazo.	30.517	32.707
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	4.148	3.933
V. Periodificaciones a largo plazo.	0	0
C) PASIVO CORRIENTE	32.047	43.912
I. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.	141	3.056
II. Provisiones a corto plazo.	90	0
III. Deudas a corto plazo.	26.863	33.405
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	0	513
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	4.946	6.931
VI. Periodificaciones a corto plazo.	6	6
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	105.893	119.834

COMENTARIOS AL BALANCE

1. Inmovilizado intangible

En esta partida se incluye el coste amortizado de las licencias de los parques fotovoltaicos, así como el valor de las aplicaciones informáticas.

Inmovilizado Inmaterial		Miles de euros				
Elemento	Coste	Deterioros	Amortización	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Actividad de Renovables						
Licencias Villabrázaro	3.498		(699)	2.799	2.799	
Licencias La Carolina	1.013		(253)	760	760	
Licencias Taracena	1.012		(113)	899	899	
Parque fotovoltaico Carda	163		(13)	150	150	
Parque fotovoltaico Poggio	188		(15)	173	173	
Parque fotovoltaico Piano	214		(18)	196	196	
Licencias Rotello	159	(159)		0	0	
Otras						
Aplicaciones informáticas	31		(28)	3	3	
Total	6.278	(159)	(1.139)	4.980	4.980	0

2. Inmovilizado material

En esta partida se incluyen el valor de las construcciones y terrenos de aquellos activos de uso propio del Grupo, como son oficinas y su contenido y parques fotovoltaicos. El detalle de las partidas más importantes que componen el inmovilizado material es el siguiente:

Inmovilizado Material		Miles de euros				
Elemento	Coste	Deterioros	Amortización	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Actividad de Renovables						
Parque Fotovoltaico La Carolina	10.842	(7.470)	(1.976)	1.396	1.434	38
Parque Fotovoltaico Villabrázaro	22.360	(9.047)	(4.457)	8.856	8.856	0
Parque Fotovoltaico Taracena	6.976		(789)	6.187	9.956	3.769
Paneles sobre techo La Moa	302		(76)	226	326	100
Parque fotovoltaico Carda	888		(74)	814	945	131
Parque fotovoltaico Poggio	881		(74)	807	922	115
Parque fotovoltaico Piano	871		(71)	800	890	90
Parque fotovoltaico Anzi	2.280		(190)	2.090	2.761	671
Terreno Rotello	142	(16)		126	126	0
Terreno Anzi	260	(22)		238	238	0
Otras						
Oficinas General Vives	489		(82)	407	403	(4)
Otro inmovilizado material	1.023		(845)	178	178	0
Total	47.314	(16.555)	(8.634)	22.125	27.035	4.910

Las estimaciones de valor de los activos se han realizado mediante tasación, en el caso de los inmuebles, y mediante el cálculo de flujos de efectivo, en el caso de activos fotovoltaicos.

Para el cálculo de los flujos de efectivo de los activos fotovoltaicos ubicados en España la tasa que se ha tenido en cuenta ha sido del 7,5% y, la retribución, la contemplada para cada activo establecida en el borrador de la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia y que está pendiente de aprobación. Para el resto de activos ubicados fuera de España la tasa que se ha tenido en cuenta es del 11%.

En el caso de los parques de Villabrázaro y la Carolina, además, se ha tenido en cuenta la revisión de las actas de puesta en marcha de dichos parques por parte de las Comunidades de Castilla y León y junta de Andalucía, respectivamente.

3. Inversiones Inmobiliarias

Los activos incluidos en este epígrafe, son los que el Grupo mantiene en alquiler y se corresponden con tres edificios situados en Berlín, el edificio Haussman en París y las 8 villas del pueblo de Tauro en Mogán (Las Palmas). Este último, ha sido reclasificado de mantenidos para la venta a inmuebles de inversión al permanecer más de un año en esta clasificación sin que se haya producido su venta.

El detalle de las estimaciones de valor de los inmuebles de inversión al cierre del ejercicio 2013 es como sigue:

EDIFICIOS	m ²	COSTE	TASACIÓN	FINANCIACION	SWAP	RENTAS ANUALES
Hausmann 132, París	2.529	10.928	16.481	6.225	--	
Dessauer Strasse, Berlín	4.427	7.391	8.010	4.136	462	480
Schonhausser, Berlín	2.363	6.300	7.720	2.833	381	400
Schildhorn	2.636	4.175	4.380	2.512	349	215
Villas de Tauro	740	3.916	3.632	2.886		48
Total	12.695	32.710	40.223	18.592	1.192	1.143

Dichos valores se han realizado mediante tasación, a excepción del inmueble de Haussmann que el grupo ha estimado mantener en el mismo valor aunque existen ofertas que respaldan que el valor de dicho inmueble es superior.

4. Inversiones financieras a largo plazo

En esta partida se incluyen inversiones en imposiciones a plazo fijo y fianzas constituidas.

Inversiones a l/p		
Tipo	Entidad	Importe
IPF's	Espirito Santo	237
IPF's	Banco de Valencia	250
IPF's	Intesa San Paolo	98
Fianzas y otros	N/A	114
Total activos a l/p		699

Dichas imposiciones a plazo están como garantía de avales prestados o como pignoración de préstamos.

5. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por pérdidas a compensar y deducciones pendientes por insuficiencia en la cuota del Impuesto de Sociedades. Dichos activos han sido generados entre los ejercicios 2007-2011. En el tercer trimestre de 2012 y, bajo las hipótesis de deterioro de los parques de La Carolina y Villabrázaro, se produjo un cambio en las estimaciones del plan de Negocio establecido por el Grupo. 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.

6. Activos Disponibles para la venta

Dichos activos de corresponden con los siguientes inmuebles son:

Activos Disponibles para la venta	Miles de euros			
	Elemento	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Otras Actividades				
Eurocan		329	329	0
Total		329	329	0

En este epígrafe se recogen distintos activos en el que existe un plan de venta programado. En este sentido, en el ejercicio 2013, se ha registrado la venta de dos viviendas quedando pendiente un local por importe de 329 miles de euros. Existe un contrato con la sociedad Aktua (sociedad inmobiliaria de Banesto, ahora Santander) que está colaborando con el grupo para la venta de dicho inmueble.

7. Existencias

El apartado de existencias lo componen suelos y promociones de viviendas situadas en Canarias y en Rumania más las inversiones en parques fotovoltaicos que se mantienen en stock para el mantenimiento de los parques. Llegado el caso, también se incluirían aquellos activos fotovoltaicos destinados a la venta y cuyo periodo de permanencia en los activos del Grupo no supere los 6 meses desde la terminación del mismo. La variación de existencias con respecto a diciembre de 2012, clasificada por activos, ha sido la siguiente:

	VARIACION DE EXISTENCIAS					2013
	2012	Altas	Bajas	Tipos de cambio	otros ajustes	
Area Renovables						
Stock Inversores	74					74
Otros	66		(46)		(20)	0
Area Promoción						
Residencial Elite	10.432		(8.246)			2.186
Siete Palmas	247		(93)		61	215
Secretario Artiles	375				(63)	312
Caideros	93					93
Serban Voda	5.635			(56)		5.579
Parcelas Balito	9.189				(62)	9.127
Terreno San Agustin	6.637				36	6.673
Suerte de la Cruz	206				7	213
El Molar	4.000	389				4.389
Hellín	1.131					1.131
Finca Majorera	1.141				(43)	1.098
Subtotal	39.226	389	(8.385)	(56)	(84)	31.090
Deterioros						
Residencial Elite		(26)				(26)
Stock inversores	(49)					(49)
Serban Voda		(1.085)				(1.085)
Parcelas Balito	(1.205)	(320)				(1.525)
Secretario Artiles	(185)	90				(95)
Suerte de la Cruz	(27)	(14)				(41)
Terreno San Agustin	(152)	(273)				(425)
El Molar	(2.068)	(871)				(2.939)
Hellín	(474)	(98)				(572)
Siete Palmas	(14)	(14)				(28)
Subtotal	(4.174)	(2.611)	0	0	0	(6.785)
Total Coste	35.052	(2.222)	(8.385)	(56)	(84)	24.305

En el año 2013 se ha procedido a la venta de una vivienda y a la dación en pago parcial a Caixabank del resto de la promoción de Residencial Élite a excepción de 9 viviendas. Además, se ha procedido a la dación en pago de garajes de Siete Palmas para hacer frente a la cancelación total de las deudas con acreedores.

Según las tasaciones realizadas por el experto independiente, Krata, S.A. a 31 de diciembre de 2013, el valor de los activos en poder de la sociedad es el siguiente:

(miles de euros)	diciembre 2013		
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- Terrenos			
RUMANIA			
Serban Voda (Bucarest)	4.494	4.494	-
ESPAÑA			
Balito (Mogán)	7.602	9.274	1.672
Suerte de la cruz (Mogán)	172	172	-
San Agustin (Maspalomas)	6.248	6.248	-
Mayorera (Fuerteventura)	1.098	1.186	88
El Molar (Madrid)	1.450	1.450	-
Hellín (Hellín)	559	559	-
2.- Inmuebles terminados			
ESPAÑA			
Siete Palmas (Las Palmas)	187	189	2
Elite (San Fernando)	2.160	2.442	282
Caideros (Mogán)	93	127	34
Secretario Artilles (Las Palmas)	217	221	4
Total	24.280	26.362	2.082

(miles de euros)	diciembre 2013		
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
3.- Parques Fotovoltaicos en curso			
Stock inversores	25	25	0
Total	25	25	0

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de esta partida se corresponde con:

	diciembre 2013	diciembre 2012
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	727	604
Clientes empresas del Grupo	11	28
Deudores varios	1.076	651
Anticipos al personal	3	0
Activos por impuesto corriente	378	60
Otros créditos con Administraciones Públicas	750	909
Total	2.946	2.252

a. Deudores Varios

La composición de dicha partida es:

DEUDORES VARIOS	(miles de euros)	
	diciembre 2013	diciembre 2012
Saldo Urbas Guadahermosa	508	580
Saldo Compañía Mediterranea	148	148
Devoluc. pendiente cantidades entregadas media tensión Italia	306	
Devolución compra participaciones Rotello	722	
Otros	48	71
Deterioros	(656)	(148)
Saldo Compañía Mediterranea	(148)	(148)
Saldo Urbas Guadahermosa	(508)	
Total	1.076	651

b. Clientes

CLIENTES	(miles de euros)	
	diciembre 2013	diciembre 2012
Ventas de promociones inmobiliarias		13
Operación y mantenimiento fotovoltaico	78	81
Empresas del grupo	11	28
Alquileres	237	311
Por venta de electricidad	548	405
Deterioros	(136)	(234)
Saldos por alquileres	(136)	(234)
Total	738	604

c. Administraciones Públicas (activo y pasivo)

(miles de euros)	diciembre 2013				diciembre 2012			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con Administraciones Públicas	753	0	945	0	909	0	1.604	0
Retenciones y pagos a cuenta								
IVA/IGIC	712		722		778		1.061	
IRPF			48		19		147	
Seguridad Social			17				33	
Tasa Eléctrica					112		363	
Otros	41		158					
Saldos por impuesto corrientes	376	0	865	0	60	0	1.347	0
IS 2002-2003			865				883	
IS 2013	46				46	0	464	
Otros	330				14			
IVA/IGIC								
Impuesto sobre Beneficios diferido		5.488		4.148	0	6.302	0	3.933
Total	1.129	5.488	1.810	4.148	969	6.302	2.951	3.933

Dentro de la partida de impuestos corrientes se encuentran la deuda sobre el Impuesto de Sociedades de 2002 2003 que, por sentencia de la Audiencia Nacional, asciende a 864 miles de euros. Dicha cantidad se encuentra avalada.

Además, existe un saldo acreedor en IVA por importe de 525 miles de euros. Dicho importe se corresponde con la declaración de IVA del ejercicio 2009. Tras esta declaración, la Gestión Tributaria realizó una comprobación alegando que ciertos IVA's repercutidos de dicho periodo fueron devengados en el año 2008 y no en 2009. El Tribunal Económico Administrativo ha dado la razón a la Administración Tributaria y las cuotas repercutidas de dicho periodo se han de retrotraer al ejercicio 2008 por lo que la deuda del ejercicio 2009 pasará a ser de 2 mil euros a compensar. Dicha liquidación está pendiente de realizar por la Administración tributaria. En el ejercicio 2008 no habrá impacto económico ya que existía importe a devolver por las mismas cantidades que compensa esa cantidad.

9. Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas y préstamos con empresas del Grupo a corto plazo.

Dichos saldos se corresponden con préstamos, ya sean recibidos o concedidos, a empresas del Grupo o Asociadas. El desglose del mismo se corresponde con:

Saldos con empresas del Grupo (miles de euros)		
ENTIDAD	diciembre 2013	diciembre 2012
Saldos deudores	67	226
Marina Elite	6	168
Socios y administradores	61	58
Saldos acreedores	0	513
Cartera Meridional		513

10. Inversiones financieras a corto plazo.

En esta partida se incluyen, principalmente, las participaciones en Realia por importe de 1.638 miles de euros así como fianzas dadas a corto plazo.

Inversiones financieras c/p		
ENTIDAD	diciembre 2013	diciembre 2012
Instrumentos de Patrimonio		
Acciones Realia	2.324	2.100
Depósitos		
IPF's Banco de Valencia		400
Fianzas		
Ayuntamiento Hellín	41	41
Otras	11	67
Total	2.376	2.608

11. Fondos Propios

El movimiento de los Fondos Propios ha sido el siguiente:

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 31/12/2013	Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial 31/12/2011	15.000	57.408	(1.337)	(31.839)	0	(1.485)	0	37.746
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo inicial ajustado	15.000	57.408	(1.337)	(31.839)	0	(1.485)	0	37.746
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				201		384		585
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(120)	0	0	0	0	(120)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital								0
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
3. Distribución de dividendos								0
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(120)					(120)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios								0
6. Otras operaciones con socios o propietarios								0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(32.299)	0	31.839	0	(23)	0	(483)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto								0
3. Otras variaciones		(32.299)		31.839		(23)		(483)
Saldo final al 31/03/2012	15.000	25.109	(1.457)	201	0	(1.125)	0	37.728

12. Provisiones a largo plazo y corto plazo

En este epígrafe se han registrado provisiones por desmantelamiento de los parques fotovoltaicos de Villabrázaro y La Carolina por importe de 548 miles de euros, provisión por Liquidación provisional del Impuesto de Actos Jurídicos complementarios del Gobierno de Canarias por importe de 269 miles de euros, 146 miles de euros por propuesta de declaración provisional sobre el Impuesto de Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Bargas por importe de 146 miles de euros, 420 miles de euros por provisiones de gastos de la mejora de la fachada del inmueble de Haussmann y otras provisiones para riesgos y gastos de 69 miles de euros.

En provisiones a corto plazo se encuentran registradas 90 miles de euros correspondientes a la ejecución de la demanda interpuesta por la propietaria de una las viviendas de la promoción de Caideros que le fue vendida y se ha reclamado los costes para la reconstrucción de la misma por desperfectos en la construcción

13. Endeudamiento Financiero

a. Préstamos y créditos bancarios

El detalle de los créditos bancarios del Grupo Monteбалито por vencimientos es el siguiente:

ENTIDAD	TIPO DE PRESTAMO	(Miles de euros)								
		TIPO DE INTERES	VENCIMIENTO	IMPORTE	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	IMPORTE	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	
			DICIEMBRE 2013			DICIEMBRE 2012				
Financiación Fotovoltaica					7.091	870	6.221	7.534	629	6.905
BANKIA	Leasing inmobiliario	Euribor 1 año + 1,5%	29/05/2023	7.091	870	6.221	7.534	629	6.905	
Financiación Patrimonio					15.706	463	15.243	16.163	437	15.726
CREDIT FRONCIER	Hipotecario	4,30%	30/09/2020	3.225	414	2.811	3.620	396	3.224	
CREDIT FRONCIER	Hipotecario	Euribor 3 meses +1,10%	30/09/2020	3.000		3.000	3.000		3.000	
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,95%	30/06/2017	2.364	49	2.315	2.408	24	2.384	
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,22%	30/06/2017	925		925	947		947	
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,60%	30/06/2017	847		847	869	0	869	
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,53%	31/10/2017	1.356		1.356	1.399	6	1.393	
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,40%	30/04/2018	1.477		1.477	1.364		1.364	
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,41%	30/04/2018	2.512		2.512	2.556	11	2.545	
Financiación otras actividades					26.535	24.068	2.467	34.666	33.574	1.092
BANKIA	Préstamo	Euribor 3 meses + 2,5%	28/12/2014	17.939	17.939		17.620	17.620		
BANKIA	Póliza de crédito	Euribor 3 meses + 2,75%	28/12/2014	2.583	2.583		2.526	2.526		
BANKIA	Hipotecario	2,45%	22/08/2020	1.738	1.738		1.640	1.640		
BANKIA	Hipotecario	2,45%	22/08/2020	1.147	1.147		1.080	1.080		
SANTANDER	Préstamo	Euribor 12 meses + 0,60%	18/12/2015	989	492	497	1.604	612	992	
LA CAIXA	Hipotecario	Euribor 1 mes + 2,5%	28/07/2015	1.970		1.970	9.772	9.772		
BANESTO	Hipotecario	Euribor 1 año + 3,50%	01/10/2015	142	142		324	324		
AVALES BANKIA				27	27					
Total					49.332	25.401	23.931	58.363	34.640	23.723

A cierre de ejercicio 2013 existen cuotas impagadas por importe de 12.708 miles de euros de determinados créditos con Bankia y que ha sido traspasados a SAREB.

En el balance de situación se presenta, clasificadas en el pasivo corriente, las deudas con vencimiento superior a un año en los casos en que existen cuotas impagadas y existe el riesgo de que la entidad financiera pueda dar por vencido el préstamo. Este es el caso de la entidad financiera Bankia (ahora SAREB).

En la actualidad, los préstamos de Bankia están traspasados a la SAREB a excepción del leasing de la Carolina. El grupo está manteniendo conversaciones con la entidad para resolver la actual situación.

b. Permutas financieras

Con fecha 30 de junio de 2013 el Grupo Monte Balito tiene contratados diversos SWAP's para paliar los efectos de la variación de tipos de interés. Dichas permutas financieras se corresponden con:

ENTIDAD	TIPO DE DERIVADO	TIPO DE INTERES FIJO	NOCIONAL (miles de euros)	valor
SANTANDER	IRS	3,60%	989	(34)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,95%	2.364	(327)
HYPOVEREINSBANK	IRS	4,22%	925	(62)
HYPOVEREINSBANK	IRS	4,60%	847	(72)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,53%	1.356	(175)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,40%	1.477	(206)
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,41%	2.512	(350)
TOTAL			10.470	-1.226

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

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

CONCEPTO	IMPORTE		
	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
Aplazamiento Plusvalías Ayuntamiento Mogán	41	84	125
Deuda por prima de Emisión de Acciones	4.704		4.704
Aplazamientos IGIC	183	149	332
Fianzas Alquileres	33		33
Deuda compra participaciones Villabrázaro		1.104	1.104
Aplazamiento Deuda Ministerio de Economía	399	267	666
Otros pasivos financieros			0
	5.360	1.604	6.964

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Las	partidas	
	diciembre 2013	diciembre 2012
Proveedores	115	420
Acreedores varios	2.629	3.516
Remuneraciones pendientes de pago	214	45
Pasivos por impuesto corriente	864	1.348
Otras deudas con las administraciones públicas	946	1.604
Anticipos de clientes	178	0
Total	4.946	6.931

- a. La disminución tan drástica de la partida de proveedores se debe a la liquidación de las deudas del parque de Taracena y Villabrázaro por importe de 2,4 millones de euros.
- b. En proveedores y acreedores varios se recoge principalmente deudas pendientes por proyectos fotovoltaicos (1.960 miles de euros), de promoción inmobiliaria (359 miles de euros), de la parte patrimonial (337 miles de euros) y por otros gastos de administración (1.641 miles de euros).

En el tercer trimestre de 2013 se registraron facturas por importe de 389 miles de euros como consecuencia de una sentencia judicial que nos ha obligado a satisfacer la deuda de la Comisión Gestora del Rodeo (El Molar) por los costes que había asumido por cuenta de la sociedad Montebalito, S.A. para el desarrollo urbanístico de dicha zona.

Por lo que respecta a la deuda por proyectos fotovoltaicos la mayor parte se corresponde con el importe pendiente de pago por la compra al promotor del parque de Anzi de 1 Mw por importe de 1.416 miles de euros. En el contrato de compraventa dicha deuda estaba condicionada a la obtención, por parte del promotor, de financiación del parque. Por ello, dicha deuda se convertirá en deuda financiera.

- c. El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la nota 7.c.
- d. En la partida de personal se recoge las cantidades pendientes de pago del Consejo de Administración y, que a fecha de este documento se encuentran satisfechas, y una provisión de gastos por retribución de Consejo por importe de 205 miles de euros acorde con los límites establecidos en los Estatutos de la Sociedad.
- e. En la partida de Anticipos de Clientes las deudas pendientes y reclamadas judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de las promociones de Canarias y, que finalmente, no se llevaron a cabo por parte de los clientes.

15. Avaluos y contingencias

a.- Revisiones de actas de puesta en marcha de los parques “La Carolina” y “Villabrázaro Solar”

El parque de La Carolina se vio afectado por una Resolución del 12 de julio de 2010 de la Consejería de Economía Innovación y Empresa de la Junta de Andalucía, que desestimó el recurso de alzada interpuesto contra la Resolución de la Delegación Provincial de Jaén del 20 de diciembre de 2009, por la que se revocó la resolución de puesta en servicio de 14 instalaciones del parque y se canceló la inscripción definitiva en el registro de productores de energía, lo que está recurrido en la vía contencioso administrativa. Para regularizar su situación administrativa, en octubre de 2010, en virtud de lo establecido en el RD 1003/2010 se renunció a la tarifa establecida en el RD 661/2007, incorporándole a la retribución fijada para la primera convocatoria en el RD 1578/2008.

En el parque de Villabrázaro se produjo la reducción de tarifa al acogerse en octubre de 2010 y para 35 sociedades de 100 KW, a lo establecido en el RD 1003/2010, renunciando a la tarifa establecida en el RD 661/2007 y quedando en la retribución de la primera convocatoria establecida en el RD 1578/2008. Con posterioridad, se recibió Resolución del 21 de marzo de 2011 de la Dirección General de Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Junta de Castilla-León que declara la nulidad parcial de las Resoluciones del 19 de septiembre de 2008 del servicio de territorial de Industria Comercio y Turismo de la Junta de Castilla y León en Zamora y dejaba sin efecto parcialmente el acta de puesta en marcha de las 50 instalaciones de 100 kw que componen la planta de Villabrázaro. Esta resolución está siendo recurrida en vía contencioso-administrativa. Además, se va a solicitar la emisión por la Administración autonómica de nueva acta de puesta en marcha de las instalaciones, con efectos desde la fecha indubitada de su puesta en funcionamiento, producida en el año 2009, a fin de sostener la aplicación de la tarifa contenida en el RD 1578/2008.

En opinión de la dirección de la sociedad, se estima como posible pero no probable que los procesos judiciales abiertos sobre dichos parques sigan su curso a pesar de haberse acogido a la nueva tarifa, y la conclusión de los mismos sea desfavorable para los intereses del Grupo.

La Dirección del grupo ha realizado los correspondientes test de deterioro de los activos asociados a los mencionados parques expedientados estimando sus correspondientes valores en uso a partir de los escenarios probables y prudentes a que se podría llegar en función de la situación de cada uno de los procedimientos administrativos descritos. De acuerdo con dichas estimaciones no ha sido necesario dotar deterioro de valor sobre dichos activos.

Además, recientemente, En el Anteproyecto de Ley aprobado el 14 de septiembre de 2012 por el Consejo de Ministros se ha determinado que todas las tecnologías del régimen especial y régimen ordinario abonen una Tasa del 7% de la producción de energía.

Se ha aprobado un Anteproyecto de Ley de Medidas Fiscales para el Sostentamiento del Sistema Eléctrico que trata de reformar el mercado energético en el que se determina que los productores de la energía solar fotovoltaica abonen el 7% de la producción de energía eléctrica.

b.- Concurso de Acreedores Hoteles Balito.

El día 29 de julio de 2011 se comunicó al Juzgado Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria el inicio de las negociaciones con los acreedores de la sociedad al objeto de obtener las adhesiones necesarias para poder presentar una propuesta anticipada de convenio. El Juzgado de lo Mercantil nº 1 de la citada ciudad dictó auto de 2 de noviembre de 2011 teniendo por realizada la anterior comunicación. Al no obtenerse las adhesiones necesarias, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2011 la sociedad solicitó la declaración de concurso voluntario de acreedores.

Con fecha 17 de mayo de 2012 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Las Palmas dictó auto mediante el cual se declaró el concurso voluntario de Hoteles balito, S.A. así como su conclusión por insuficiencia de masa activa y el archivo de las actuaciones y se acordó la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad. A fecha de este informe dicha resolución no es firme.

c.- Sentencia a favor de Javier Díez Turrado frente a las sociedad Montebalito Energías Renovables, S.L.

Mediante escritura pública otorgada día 9 de mayo de 2008 M.E.R. adquirió el cien por cien de las participaciones sociales de la mercantil denominada Villabrázaro Solar, S.L. a todos sus titulares, ocho concretamente, entre los que figura el Sr. Díez. Las partes pactaron un precio de 3.500.000 € condicionado a que el parque fotovoltaico se pudiera acoger a las tarifas privilegiadas contenidas en el Real Decreto 661/2007. En caso de no ser así, el precio ha de ser objeto de revisión, reduciéndose en la misma proporción que el TIR del parque. Existe un expediente administrativo, pendiente de resolver, que puede suponer la revisión del reconocimiento de la aplicación de la citada disposición al parque. Con causa en lo anterior, no es posible calcular, a día de presentación de la demanda, ni siquiera a día de hoy, el precio ajustado por las participaciones de Villabrázaro Solar, S.L.M.E.R. llegó el día 17 de marzo de 2009 a un acuerdo con todos los vendedores salvo el Sr. Díez, al efecto de eliminar la contingencia sobre el precio a abonar a los firmantes del acuerdo, a cambio de un determinado plazo para hacerlo efectivo. A pesar de lo anterior, el Sr. Díez demandó a MER solicitando el pago. El Juzgado de Primera Instancia condenó a MER a realizar tal pago mediante sentencia de fecha 7 de junio de 2011, recurrida por MER en apelación. La cantidad objeto de condena es 750.000 euros, más 71.724,45 euros en concepto de intereses vencidos. El demandante presentó demanda de ejecución provisional, por un total de 1.225.089,03 euros, que incluyen principal, intereses y costas previstos de la ejecución. Dictada sentencia de apelación, confirmando la de primera instancia, la cual ya es firme.

d.- Cuotas impagadas Comisión Gestora El Rodeo

Demanda presentada por “Comisión Gestora del Sector del Suelo Apto para Urbanizar S.A.U.-20 El Rodeo de El Molar” y “Construcciones Gilper, S.L.” por cuotas impagadas correspondientes a la citada Comisión, por 389.000 euros, más intereses y costas. Contestada la demanda, se reconvino frente a dichas entidades y otras más, miembros de la citada Comisión Gestora, solicitando la declaración de nulidad de acuerdos de tal Comisión. Dictada sentencia de primera instancia estimando la demanda y desestimando

la reconvencción. Dicha sentencia fue recurrida por la sociedad en apelación, si bien finalmente el citado recurso quedo desierto siendo la sentencia firme y se encuentra en fase de ejecución.

e.- Liquidación Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras del parque de la Carolina.

Vasari Desarrollos Energéticos, S.L. contaba con la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de la Carolina el 19 de febrero de 2008. En noviembre de 2010 el Ayuntamiento de la Carolina inició una revisión del ICIO girando una nueva liquidación en la que se incluyó, en la base imponible del impuesto, el coste de los equipos fotovoltaicos originando una nueva deuda tributaria por importe de 153 miles de euros.

Dicha liquidación se impugnó el 27 de octubre de 2011 ante el juzgado de lo Contencioso Administrativo de Jaén alegando que el Ayuntamiento de la Carolina prescindió del procedimiento legal al revisar la licencia y liquidación concedida el 19 de febrero de 2008.

Adicionalmente, los vendedores garantizan solidariamente las contingencias fiscales que afectasen a las licencias transmitidas.

f.- Liquidación Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras del parque de Bargas.

Con fecha 30 de abril de 2009 el Grupo, a través de su filial Meridional Solar, S.A., vendió el parque fotovoltaico de Bargas a Global Goshenita, S.L.U. Con posterioridad a esta venta, la parte compradora recibió liquidación definitiva del Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) del parque fotovoltaico vendido, por importe de 293 miles de euros. De acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de venta esta liquidación debe ser asumida por el Grupo Montebalito. Si bien Global Goshenita, S.L.U. ha presentado recurso contencioso-administrativo contra la mencionada liquidación, el Grupo ha provisionado en el ejercicio 2012 un importe de 147 miles de euros correspondientes al 50% de esta liquidación, entendiéndose que el 50% restante corresponde a la sociedad Invercartera Energía, S.L.U., por ser el accionista poseedor del 50% restante en el ejercicio 2009 en el que se formalizó la venta.

h.- Expediente abierto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Mediante acuerdo de la Comisión Nacional de Valores (CNMV) de fecha 20 de noviembre de 2012 se procedió a incoar expediente sancionador tanto frente a Montebalito, S.A. como frente a sus consejeros a fecha 30 de abril del mismo año, por la presunta comisión de una infracción consistente en la remisión a la propia CNMV y la difusión del Informe Financiero Anual del ejercicio 2011, con 32 días naturales de retraso respecto al plazo previsto en el artículo 35.1 de la Ley del Mercado de Valores. A fecha de este documento se ha dictado resolución sancionadora en vía administrativa la cual ha sido recurrida en vía contencioso administrativa. La sanción impuesta es de 18 mil euros a la sociedad Montebalito, S.A., 3 mil euros por cada Consejero a excepción del Presidente del Consejo cuya sanción impuesta es de 6 mil euros.

h.- Orden Ministerial remitida por el Ministerio de Industria a la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia.

El Ministerio de Industria ha remitido a la CNMC para su informe la propuesta de orden por la que se aprueban "los parámetros retributivos de las instalaciones tipo" aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables, cogeneración y residuos.

Se trata del reglamento del Real Decreto 9/2013 por el que desaparecen las primas del sector y establece un sistema de retribución según parámetros de inversión, que son los que se han publicado recientemente. A partir de ahora, cada instalación conocerá su retribución, que se aplicará con carácter retroactivo desde julio de 2013 (las primas que han seguido cobrando son a cuenta del nuevo sistema).

A partir de este nuevo sistema de retribución, el Grupo ha realizado los estudios pertinentes sobre una posible reducción de los ingresos de los ya cobrados a cuenta del año 2013 y no se ha apreciado ajuste importante alguno y se han incluido en estos estados financieros.

Con respecto a los test de deterioro de los parques ubicados en España, el Grupo ha realizado los mismos sin observar deterioro alguno. Este hecho, está motivado por que el Gobierno ha utilizado como tasa de rentabilidad razonable, para empresa en funcionamiento, de un 7,5% aproximadamente, sensiblemente superior a la tasa de descuento que el Grupo ha estado utilizando. Además, aunque en menor medida que la anterior, el coste utilizado por el Gobierno, en los modelos de retribución a la inversión, son superiores a los que ha incurrido el Grupo por el mero hecho de ser promotor y titular del activo.

24.1) Avaluos y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 30 de septiembre de 2013, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avaluos		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
Caixabank Espirito Santo	3.450	GARANTIA SUBSIDIARIA EXIGIDA POR LA SUBROGACION DE VENTA PARQUE HERAS DE AYUSO
Bankia	238	AVAL POR DESMANTELAMIENTO PARQUE DE LA CAROLINA
Bankia	741	AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Bankia	264	AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Banesto	8	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
Banesto	10	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
Banesto	3	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
TOTAL	4.714	

Seguros Crédito y caución		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
Vitalicio Seguros	200	AVAL PREINSCRIPCIÓN FOTOVOLTAICA GIRALDEZ
TOTAL	200	

Otras Garantías:

El 10% de las acciones de Meridional Europa, correspondiente a 2.300.000 de acciones, se encuentran pignoradas en garantía de la póliza de crédito existente con Bankia (Nota 20).

Un depósito de 250 miles de euros pignorado en garantía de un préstamo del parque fotovoltaico Heras de Ayuso vendido a un tercero.

Un depósito de 237 miles de euros pignorando un aval de desmantelamiento del parque fotovoltaico de la Carolina.

16. Variaciones en el perímetro de consolidación

En el año 2013 se han eliminado del perímetro de consolidación, por estar pendientes de liquidación, las sociedades Hoteles Balito, S.A.

17. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores al cierre.