

**Grupo Montebalito**  
**Evolución de los negocios**



## **I.- Introducción**

En el año 2014 el Consejo de Administración del grupo Monteбалито aprobó las directrices del modelo de negocio para los próximos años.

Ante la incertidumbre en el mercado fotovoltaico originadas por el cambio legislativo del sector, se han modificado las líneas maestras en las que se sustentan la mayor parte de los objetivos y negocios del grupo, dejando esta área aislada para su futuro desarrollo al margen del Grupo Monteбалито.

En primer lugar se pretende potenciar el mercado inmobiliario aprovechando la mejora producida en dicho sector durante los últimos meses. Esto se produjo en la ampliación de capital del año 2014 en la que se incorporaron diversas sociedades con activos en Chile, República Dominicana, Panamá, Brasil, Francia y Marruecos. Así, el grupo Monteбалито se consolida dentro de un área en plena recuperación con grandes oportunidades de negocio para los próximos años.

Esperamos que este cambio en la estrategia corporativa del grupo Monteбалито permita aumentar el interés y atractivo para el accionista y contribuya a su rápido crecimiento.

## **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.
2. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
3. Promoción Inmobiliaria
4. El resto de actividades y negocios.

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 primer semestre de 2015.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS ACUMULADO JUNIO 2015	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>										
1.1. Ventas	2.608	2.475	0	12.302	1.834	0	229	0	4.672	14.778
1.2. Coste de ventas	0	0	0	(9.973)	0	0	0	0	0	(9.973)
1.3. Prestaciones de servicios.	21	21	990	734	0	0	0	0	1.011	755
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>	<b>2.629</b>	<b>2.497</b>	<b>990</b>	<b>3.063</b>	<b>1.834</b>	<b>0</b>	<b>229</b>	<b>0</b>	<b>5.683</b>	<b>5.560</b>
2. Variación de existencias de productos termi	0	0	0	0	1.660	0	(0)	0	1.660	0
3. Trabajos realizados por la empresa para su a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	0	0	0	0	(2.792)	0	0	0	(2.792)	0
5. Otros ingresos de explotación.	0	0	0	0	1	0	(1)	11	0	11
6. Gastos de personal.	(118)	(163)	(10)	0	(109)	0	(319)	(141)	(555)	(304)
7. Otros gastos de explotación.	(625)	(628)	(401)	(279)	(619)	(72)	(468)	(588)	(2.114)	(1.568)
8. Valoración inmuebles de inversión	0	0	511	0	0	0	0	0	511	0
9. Amortización del inmovilizado.	(511)	(747)	0	0	0	(9)	(43)	(18)	(554)	(774)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de	0	(5)	0	0	0	0	0	0	0	(5)
13. Otros resultados	53	62	(19)	(14)	0	(91)	27	372	61	329
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5</b>	<b>1.428</b>	<b>1.016</b>	<b>1.071</b>	<b>2.769</b>	<b>(25)</b>	<b>(172)</b>	<b>(575)</b>	<b>(365)</b>	<b>1.900</b>	<b>3.249</b>
13. Ingresos financieros.	2	17	2	3	17	0	15	0	36	20
14. Gastos financieros.	(180)	(161)	(242)	(248)	(185)	(44)	(355)	(686)	(962)	(1.139)
15. Variación de valor razonable en instrument	0	0	0	0	0	0	220	1.599	220	1.599
16. Diferencias de cambio.	(2)	(0)	0	0	(999)	29	0	1	(1.000)	30
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de	0	(0)	0	0	(0)	(27)	44	71	44	44
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+1</b>	<b>(180)</b>	<b>(144)</b>	<b>(240)</b>	<b>(246)</b>	<b>(1.167)</b>	<b>(42)</b>	<b>(76)</b>	<b>985</b>	<b>(1.663)</b>	<b>553</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A</b>	<b>1.248</b>	<b>871</b>	<b>832</b>	<b>2.524</b>	<b>(1.191)</b>	<b>(214)</b>	<b>(651)</b>	<b>620</b>	<b>237</b>	<b>3.801</b>
18. Impuesto sobre beneficios.	(9)	(21)	(32)	(709)	(146)	0	(8)	(12)	(194)	(742)
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>1.239</b>	<b>850</b>	<b>800</b>	<b>1.815</b>	<b>(1.337)</b>	<b>(214)</b>	<b>(659)</b>	<b>608</b>	<b>43</b>	<b>3.059</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.239</b>	<b>850</b>	<b>800</b>	<b>1.815</b>	<b>(1.337)</b>	<b>(214)</b>	<b>(659)</b>	<b>608</b>	<b>43</b>	<b>3.059</b>
A.6) SOCIOS EXTERNOS	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0
<b>A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.241</b>	<b>850</b>	<b>800</b>	<b>1.815</b>	<b>(1.337)</b>	<b>(214)</b>	<b>(659)</b>	<b>608</b>	<b>45</b>	<b>3.059</b>

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS	NNAV
<b>Negocio Renovables</b>									
-	Parques Villabrázaro (5,5 MW)	MR	10.812		10.812	0	10.812	0	10.812
-	Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	2.191	6.503	(4.312)	0	(4.312)	0	(4.312)
-	Parque Taracena (3 MW)	MR	6.681		6.681	1.319	8.000	(396)	7.604
-	Parque Basilicata (1,5 MW)	MR	2.834		2.834	191	3.025	(52)	2.973
-	Parque Basilicata (1 MW)	MR	1.953		1.953	176	2.129	(173)	1.956
-	Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	207		207	72	279	(22)	257
-	Suelo Anzi	MR	219		219		219	0	219
-	Suelo Fama	MR	12		12		12	0	12
-	Resto de Activos no corrientes	MR	585		585		585	0	585
-	Resto de circulante	MR	2.172		1.544		1.544	0	1.544
-	Provisiones a largo plazo	MR			628		(831)	0	(831)
-	Depósitos	MR	629		831		629	0	629
-	Tesorería	MR	1.928		629		1.928	0	1.928
<b>Subtotal Negocio Renovables</b>			<b>30.223</b>	<b>6.503</b>	<b>2.875</b>	<b>20.845</b>	<b>1.758</b>	<b>(516)</b>	<b>22.086</b>
<b>Negocio patrimonial</b>									
-	Dessauer Strasse, Berlín	ME	8.363	3.906	351	4.106	4.106	0	4.106
-	Schonhauser, Berlín	ME	8.274	2.728	290	5.256	5.256	0	5.256
-	Schildhorn	ME	4.714	2.457	290	1.967	1.967	0	1.967
-	Villas Tauro, Mogán.	MTB	3.422			3.422	3.422	0	3.422
-	Sede Las Palmas: General Vives 35	SAG	383			383	383	0	383
-	Gusromares	MTPAN	6.015	98	1.382	4.535	4.535	0	4.535
-	Veiramar	VMAR	5.970			5.970	5.970	0	5.970
-	Depósitos	ME	2.475			2.475	2.475	0	2.475
-	Tesorería	ME	667			667	667	0	667
<b>Subtotal Negocio Patrimonial</b>			<b>40.283</b>	<b>9.189</b>	<b>2.313</b>	<b>28.781</b>	<b>0</b>	<b>28.781</b>	<b>28.781</b>
<b>Negocio Promoción Inmobiliaria</b>									
-	Veiramar I	VMAR	1.318		602	716	1.098	(275)	1.539
-	Veiramar II	VMAR	3.159	316	1.444	1.399	506	(127)	1.779
-	Veiramar III	VMAR	14.481		6.617	7.864	111	(28)	7.947
-	Solar Porchela	VMAR	2.252		1.029	1.223	522	(131)	1.614
-	Club Meridional	MTBR.	12.509		4.258	8.251	1.956	(117)	10.089
-	Terreno Club Meridional	MTBR.	202		45	157	676	(31)	645
-	Astra	IA	3.865		106	3.759	2.883	(721)	5.921
-	Suelo Marruecos	IMM	5.174			5.174	0	0	5.174
-	Chiberta 1	SAS MP	811		282	529	318	(80)	768
-	Chiberta 2	SAS MP	1.333		463	870	281	(70)	1.080
-	Chiberta 3	SAS MP	2.176	335	757	1.085	426	(106)	1.404
-	Arbonne 2	SAS MP	931		324	608	160	(53)	714
-	Port Vieux	SAS MP	3.949	2.080	1.373	496	760	(253)	1.003
-	Hendaya	SAS MP	1.052	400	366	286	0	(0)	286
-	Promoción Élite, S. Fernando.	MC	2.089	2.153	167	(231)	245	(69)	(54)
-	Local Eurocan, Las Palmas	MC	369			369	162	(45)	486
-	Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.332			7.332	1.846	(517)	8.661
-	Suelo Comercial: Maspalomas	MC	5.994			5.994	0	0	5.994
-	Suelo Industrial: Hellín	MR	549			549	0	0	549
-	Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.490			1.490	0	0	1.490
-	Suelo Oficinas: Bucarest	ME	4.754			4.754	0	0	4.754
-	Otros suelos y restos	MC	1.847			1.847	280	(78)	2.049
-	Resto de circulante	MC	17		1.026	(1.009)	(1.009)	0	(1.009)
-	Provisiones largo plazo	MC				0	0	0	0
-	Provisiones Corto plazo	MTB				0	0	0	0
-	Tesorería		781			781	781	0	781
<b>Subtotal Negocio Promoción</b>			<b>78.434</b>	<b>5.284</b>	<b>18.858</b>	<b>54.292</b>	<b>12.073</b>	<b>(2.701)</b>	<b>63.665</b>
<b>Otros Negocios</b>									
<b>Promociones y Activos para la venta</b>									
<b>Otros activos y pasivos</b>									
-	HOTEL Antiguo Hotel Europa	AHE	1.104			1.104	1.538	(385)	2.258
-	Renta Variable	MTB	1.477			1.477		0	1.477
-	Depósitos	MTB	113			113		0	113
-	Impuestos diferidos	MTB	4.893		4.763	130		0	130
-	Resto de activos no corrientes	MTB				0		0	0
-	Resto de circulante	MTB	1.269	386	1.197	(314)		(314)	(314)
-	Tesorería	MTB	66			66		0	66
-	Deuda corporativa	MTB			8.708	(8.708)		(8.708)	(8.708)
-	Devolución Prima a accionistas	MTB			2.305	(2.305)		(2.305)	(2.305)
-	Provisiones largo plazo	MTB			90	(90)		0	(90)
-	Provisiones corto plazo	MTB				0		0	0
<b>Subtotal Otros activos y pasivos</b>			<b>8.923</b>	<b>386</b>	<b>17.063</b>	<b>(8.526)</b>	<b>1.538</b>	<b>(7.101)</b>	<b>(7.486)</b>
<b>TOTAL BALANCE</b>			<b>157.863</b>	<b>21.362</b>	<b>41.109</b>	<b>95.392</b>	<b>15.369</b>	<b>(3.602)</b>	<b>107.046</b>

## RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	JUNIO 2015	% TOTAL	JUNIO 2015	% TOTAL	JUNIO 2015	% TOTAL	JUNIO 2015	% TOTAL	JUNIO 2015
Loan to value	29,32%		28,55%		26,67%		166,81%		36,06%
GAV	31.981	18,46%	40.283	23,25%	90.507	52,25%	10.461	6,04%	173.232
NAV	22.603	20,43%	28.781	26,01%	66.366	59,98%	-7.101	-6,42%	110.648
NNAV	22.086	20,63%	28.781	26,89%	63.665	59,47%	-7.486	-6,99%	107.046
<b>NNAV/acción</b>	<b>0,74</b>	<b>20,63%</b>	<b>0,96</b>	<b>26,89%</b>	<b>2,12</b>	<b>59,47%</b>	<b>-0,25</b>	<b>-6,99%</b>	<b>3,57</b>

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014
<b>NNAV/acción</b>	<b>0,68</b>	<b>19,77%</b>	<b>0,92</b>	<b>26,53%</b>	<b>2,03</b>	<b>58,70%</b>	<b>-0,17</b>	<b>-5,00%</b>	<b>3,46</b>

<b>Resultados</b>	<b>JUNIO 2015</b>	<b>JUNIO 2014</b>
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	4.371	5.560
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	2.454	4.027
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	1.900	3.249
RECURSOS GENERADOS	3.762	2.908
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	237	3.801
BENEFICIO NETO	45	3.059
<b>Estructura Financiera</b>	<b>JUNIO 2015</b>	<b>DICIEMBRE 2014</b>
FONDOS PROPIOS	95.392	93.388
ENDEUDAMIENTO NETO	23.368	23.984
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	5.352	5.410
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	9.191	9.513
Financiación Parques fotovoltaicos	6.503	6.695
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente		
Otras deudas no financieras	7.198	9.038
Avales o garantías con retención de tesorería	3.173	3.173
Tesorería	(3.443)	(4.880)
Depósitos	(3.173)	(3.174)
Cartera de Valores	(1.433)	(1.791)
<b>Rentabilidad</b>		
ROE	0,05%	3,28%

## EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

### *a.- Negocio de Renovables*

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

- Disminución de los gastos por amortización motivada por un cambio en el plazo de amortización, pasando de 20 años a 30 años.
- Los ingresos han aumentado un 5% motivado por un incremento en la producción de los parques.

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

	Villabrázaro		La Carolina		Taracena		Basilicata		Total	
	JUNIO 2015	JUNIO 2014								
<b>Producción eléctrica en vatios</b>	<b>4.099.629</b>	<b>4.166.778</b>	<b>1.445.405</b>	<b>1.387.446</b>	<b>2.516.604</b>	<b>2.320.068</b>	<b>1.668.315</b>	<b>1.627.786</b>	<b>9.729.953</b>	<b>9.502.078</b>
- IT-00062 - IT00420	4.099.629	4.166.778							4.099.629	4.166.778
- IT-00422			1.445.405	1.387.446					1.445.405	1.387.446
- IT-00458					2.516.604	2.320.068			2.516.604	2.320.068
- Tarifa 4 Conto Energia							1.668.315	1.627.786	1.668.315	1.627.786
<b>Total ingresos (miles €)</b>	<b>609</b>	<b>586</b>	<b>190</b>	<b>185</b>	<b>278</b>	<b>272</b>	<b>146</b>	<b>147</b>	<b>1.223</b>	<b>1.190</b>
<b>Gastos:</b>										
- Alquileres	11	11	8	8	11	11	7	9	37	38
- Seguridad	3	4	1	6	4	5	7	2	15	16
- Mantenimiento	36	48	24	15	24	20	13	30	97	112
- Seguros	6	8	3	4	4	3	4	8	17	23
- Suministros	12	8	2	3	10	10	5	8	29	28
<b>Total gastos</b>	<b>68</b>	<b>78</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>53</b>	<b>48</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>195</b>	<b>216</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>541</b>	<b>509</b>	<b>152</b>	<b>150</b>	<b>225</b>	<b>225</b>	<b>110</b>	<b>91</b>	<b>1.028</b>	<b>974</b>

Según se observa la producción de electricidad ha aumentado un 3%. A nivel individual la producción en Italia ha aumentado en un 3% al igual que el conjunto de la producción de los parques de España.

Con motivo del cambio legislativo producido en España en el sector de las renovables, en la que se aumenta el periodo para percibir la prima sobre la producción de energía eléctrica, el Grupo ha hecho un cambio en la estimación de la vida útil de dichos activos cambiando el periodo de amortización de los parques fotovoltaicos de Villabrázaro, La Carolina, Taracena y la Moa pasando de un periodo de amortización de 20 años a 30 años. Eso ha motivado una caída en el gasto por amortización de un 32%.

El margen de este negocio se completa con la producción del techo en La Moa, que ha facturado 16 miles de euros.

### **b.- Negocio Patrimonial**

Por lo que respecta a los ingresos por alquileres, estos han aumentado en un 35% motivado porque en el ejercicio anterior no se había reflejado los ingresos por alquiler del edificio de Panamá y los apartamentos de las torres Veiramar I y II en Santo Domingo. Además, en el primer semestre de 2015 el porcentaje de ocupación de los edificios de Berlín ha sido superior a los del mismo periodo del año anterior. Esto ha supuesto que los ingresos por alquiler aumenten de 734 miles de euros a 990 miles de euros.

Por el mismo motivo que la anterior, los gastos de explotación y financieros fueron superiores a los del mismo periodo del año anterior.

En el primer semestre del año anterior se registro la venta del edificio de Hausmann.

Ingresos por alquiler por países primer semestre 2015	(miles de euros)	
	2015	2014
<b>PAISES</b>		
España	75	68
Alemania	692	666
Panamá	75	
República Dominicana	146	
Francia	2	
<b>TOTAL</b>	<b>990</b>	<b>734</b>

En el anterior cuadro se incluyen ingresos por alquiler tanto de activos clasificados como inmuebles de inversión así como el alquiler de terrenos destinados a la promoción así como viviendas destinadas a la venta o promoción para su posterior venta en el corto plazo.

Según el siguiente detalle, la cartera patrimonial de inmuebles clasificados como inmuebles de inversión, queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	País	m <sup>2</sup>	VALORACION	FINANCIACION BANCARIA	SWAP	RENTAS ANUALES
Dessauer Strasse, Berlín	Alemania	4.447	8.363	3.906	351	653
Schonhausser, Berlín	Alemania	2.565	8.274	2.728	290	453
Schildhorn	Alemania	2.633	4.714	2.457	290	356
Villas de Tauro	España	740	3.422			48
Edificio Gusromares	Panamá	2.980	6.015	104		131
Apartamentos Veiramar	República Dominicana	3.593	5.970	316		348
<b>TOTAL</b>		<b>16.958</b>	<b>36.758</b>	<b>9.511</b>	<b>931</b>	<b>1.989</b>

Las tasaciones de los inmuebles han sido realizadas por Valtecsa (Grupo Krata) y se corresponden con las realizadas a 31 de diciembre de 2014.

### *c.- Actividad de Promoción*

En informes anteriores esta actividad se enmarcaba dentro de resto de negocios ya que dicha actividad no era relevante en relación al negocio del Grupo. Tras la ampliación de capital se ha considerado separarla del resto de actividades y negocios ya que, en la actualidad, la actividad de promoción representa el 48% de los activos del Grupo Monteбалито y un 57% del valor total del grupo.

En el primer semestre del ejercicio 2015 se han producido las siguientes ventas:

PAIS	JUNIO 2015				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	3	1.375	(783)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	3	445	(289)
España	Residencial Elite	Garaje	1	14	(11)
<b>Total</b>			<b>7</b>	<b>1.834</b>	<b>(1.083)</b>

Por lo que respecta a los costes de explotación, la incorporación de nuevas sociedades al grupo han hecho que estos hayan aumentado de los 72 miles de euros del primer semestre del año 2014 a 619 miles de euros en el primer semestre del año 2015. Este incremento de gastos tendrá su contrapartida en un aumento de los ingresos por ventas.

En este periodo, se han producido unas diferencias de conversión por importe de -1.000 miles de euros producidas por una depreciación del valor del Real sobre el euro y sobre todo del valor del real frente al dólar. Esta depreciación de la moneda brasileña está lastrando los resultados del conjunto.

### *d.- Resto de Actividades y Negocios*

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 229 miles de euros.

Por lo que respecta a los gastos de personal, la incorporación de nuevo personal al adquirir la sociedad Antiguo Hotel Europa, ha hecho que aumenten dichos gastos de manera importante. Sin embargo los costes de explotación han disminuido. Por lo que respecta a Los gastos de explotación, estos han disminuido en un 18% ya que en el ejercicio anterior se realizaron varios gastos extraordinarios relacionado con la refinanciación de la deuda de la matriz.

Un dato muy importante ha sido la reducción de los gastos financieros en torno a un 17% motivado por la cancelación de las deudas de SAREB y Santander.

La revalorización de la cartera de valores producida en el primer semestre del año ha sido de 220 miles de euros mientras que en el mismo periodo del ejercicio anterior fue de 1.599 miles de euros, esto viene explicado porque la inversión en estos activos ha sido inferior que en el ejercicio anterior y por las fuertes fluctuaciones de los mercados que han acontecido en el segundo trimestre del año. Los resultados por ventas han sido de 44 miles de euros.