

Grupo MonteBalito
Evolución de los negocios



I.- Introducción

Durante el primer semestre del año 2014 el Consejo de Administración del grupo Monteбалито ha aprobado 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. Para ello, la Junta de Accionistas ha aprobado un aumento de capital con aportación no dineraria de las acciones y participaciones de 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. Una vez se hayan liquidado las promociones en venta en los diferentes países nuestro objetivo dentro del sector será incrementar el desarrollo del área patrimonial en renta evaluando las diferentes opciones y países donde posicionar nuestras inversiones.

Esperamos que este cambio en la estrategia corporativa del grupo Monteбалито aumentará el interés y atractivo para el accionista y contribuirá 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. El resto de actividades y negocios, que se compone, básicamente de la Promoción Inmobiliaria y un paquete de acciones de Realia.

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 del ejercicio 2014.

Grupo MonteBalito: Primer semestre 2014

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS ACUMULADO JUNIO 2014	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1.1. Ventas	2.475	2.897	13.036	487		368	15.512	3.751
1.2. Coste de ventas			(9.973)			(128)	(9.973)	(128)
1.3. Prestaciones de servicios.	21						21	0
1. Importe neto de la cifra de negocios.	2.497	2.897	3.063	487	0	240	5.559	3.623
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0				0	(189)	0	(189)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.					0		0	0
4. Aprovisionamientos.	0				0		0	0
5. Otros ingresos de explotación.	0	59			11	0	11	59
6. Gastos de personal.	(163)	(111)			(141)	(158)	(304)	(269)
7. Otros gastos de explotación.	(628)	(562)	(279)	(309)	(660)	(720)	(1.568)	(1.591)
8. Valoración inmuebles de inversión	0				0		0	0
9. Amortización del inmovilizado.	(747)	(691)			(27)	(28)	(774)	(719)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0				0		0	0
11. Excesos de provisiones.	0				0		0	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(5)				0	(0)	(5)	(0)
13. Otros resultados	62		(14)		281		329	0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	1.016	1.592	2.769	95	(537)	(772)	3.248	915
13. Ingresos financieros.	17	4	3		0	6	20	9
14. Gastos financieros.	(161)	(182)	(248)	(293)	(730)	(375)	(1.139)	(851)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0				1.599	(462)	1.599	(462)
16. Diferencias de cambio.	(0)				30	(64)	30	(64)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(0)		0		44		44	0
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(144)	(179)	(246)	(293)	943	(896)	553	(1.368)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	871	1.413	2.524	(198)	406	(1.668)	3.801	(453)
18. Impuesto sobre beneficios.	(21)		(709)		(12)	(19)	(742)	(19)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	850	1.413	1.814	(198)	394	(1.687)	3.059	(472)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.								0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	850	1.413	1.814	(198)	394	(1.687)	3.059	(472)
A.6) SOCIOS EXTERNOS								
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	850	1.413	1.814	(198)	394	(1.687)	3.059	(472)

Grupo MonteBalito: Primer semestre 2014

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	11.376			11.376	0	11.376	0	11.376
- Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	2.096	6.934		(4.838)	0	(4.838)	0	(4.838)
- Parque Taracena (3 MW)	MR	6.974			6.974	3.881	10.855	(1.164)	9.691
- Parque Basilicata (1,5 MW)	MR	2.857			2.857	419	3.276	(113)	3.163
- Parque Basilicata (1 MW)	MR	2.039		1.416	623	723	1.345	(195)	1.150
- Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	222			222	104	326	(31)	295
- Suelo Anzi	MR	126			126	3	129	(1)	128
- Suelo Fama	MR	260			260	0	260	0	260
- Resto de Activos no corrientes	MR	631		0	630	3	633	(1)	633
- Resto de circulante	MR	2.074		1.872	201	0	201	0	201
- Provisiones a largo plazo	MR			695	(695)		(695)	0	(695)
Subtotal Negocio Renovables		28.654	6.934	3.984	17.736	5.132	22.868	(1.505)	21.363
Negocio patrimonial									
- Haussmann 132, Paris	ME				0		0	0	0
- Dessauer Strasse, Berlín	ME	8.009	4.029	447	3.533		3.533	0	3.533
- Schonhauser, Berlín	ME	7.720	2.792	368	4.560		4.560	0	4.560
- Schildhorn	ME	4.380	2.494	352	1.534		1.534	0	1.534
- Villas Tauro, Mogán.	MTB	3.632	2.977		655		655	0	655
- Sede Las Palmas: General Vives 35	MTB	400			400	3	403	(1)	402
- Provisiones a largo plazo	ME			0	0		0	0	0
- Resto de circulante	ME	2.627		110	2.517		2.517	0	2.517
Subtotal Negocio Patrimonial		26.768	12.292	1.277	13.199	3	13.202	(1)	13.201
Otros Negocios									
Promociones y Activos para la venta									
- Promoción Élite, S. Fernando.	MC	2.160	2.073		87	282	369	(85)	284
- Local Eurocan, Las Palmas	MC	329	147		182	0	182	0	182
- Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.600	13.912		(6.312)	1.674	(4.638)	0	(4.638)
- Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.248			6.248		6.248	0	6.248
- Suelo Industrial: Hellín	MR	559		533	26		26	0	26
- Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.450		23	1.427		1.427	0	1.427
- Suelo Oficinas: Bucarest	ME	4.494			4.494		4.494	0	4.494
- Otros suelos y restos	MC	1.807			1.807	113	1.920	(34)	1.886
- Resto de circulante	MC	20		326	(306)		(306)	0	(306)
- Provisiones largo plazo	MC			269	(269)		(269)	0	(269)
- Provisiones Corto plazo	MTB			0	0		0	0	0
Subtotal Promoción y activos para venta		24.667	16.132	1.151	7.384	2.069	9.453	(119)	9.334
Otros activos y pasivos									
- Renta Variable	MTB	4.371	0		4.371		4.371	0	4.371
- Impuestos diferidos	MTB	5.634		1.933	3.702		3.702	0	3.702
- Resto de activos no corrientes	MTB				0		0	0	0
- Resto de circulante	MTB	468		1.015	(547)		(547)	0	(547)
- Tesorería	MTB	2.255			2.255		2.255	0	2.255
- Deuda corporativa	MTB		777	34	(811)		(811)	0	(811)
- Devolución Prima a accionistas	MTB			4.800	(4.800)		(4.800)	0	(4.800)
- Provisiones largo plazo	MTB				0		0	0	0
- Provisiones corto plazo	MTB			90	(90)		(90)	0	(90)
Subtotal Otros activos y pasivos		12.728	777	7.872	4.080	0	4.080	0	4.080
TOTAL BALANCE		92.817	36.135	14.283	42.399	7.204	49.603	(1.625)	47.978

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	JUNIO 2014	% TOTAL	JUNIO 2014	% TOTAL	JUNIO 2014	% TOTAL	JUNIO 2014
Loan to value	32,31%		50,68%		65,71%		50,41%
GAV	33.786	33,78%	26.771	26,77%	39.464	39,46%	100.021
NAV	22.868	46,10%	13.202	26,62%	13.533	27,28%	49.603
NNAV	21.363	44,53%	13.201	27,52%	13.414	27,96%	47.978
NNAV/acción	1,42	44,53%	0,88	27,52%	0,89	27,96%	3,20

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013
NNAV/acción	1,43	49,67%	1,35	47,06%	0,09	3,26%	2,88

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	JUNIO 2014	JUNIO 2013
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	5.559	3.623
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	4.027	1.634
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	3.248	915
RECURSOS GENERADOS	2.952	792
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.801	(453)
BENEFICIO NETO	3.059	(472)
Estructura Financiera	JUNIO 2014	DICIEMBRE 2013
FONDOS PROPIOS (*)	42.399	38.254
ENDEUDAMIENTO NETO	29.305	44.654
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	2.220	2.110
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	12.292	18.883
Financiación Parques fotovoltaicos	6.934	7.091
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	14.657	21.511
Avales con retención de tesorería	3.158	487
Tesorería	(2.413)	(2.413)
Depósitos	(3.172)	(638)
Cartera de Valores	(4.371)	(2.376)
Rentabilidad		
ROE	7,21%	(1,23%)

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio de Renovables

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

- Los ingresos de producción de energía eléctrica para el primer semestre se han calculado en base al nuevo Real Decreto 413/2014 y la Orden Ministerial IET 1045/2014 que desarrolla dicho Real Decreto. Además, en los parques de Italia se ha producido una reducción del precio mínimo garantizado (pool) de un 18%. Por todo ello, los ingresos por producción de energía eléctrica se ha reducido un 15% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este hecho se ha producido aun cuando la producción, en términos globales, ha sido superior en un 5% aproximadamente. En términos absolutos esta reducción de ingresos ha sido de 423 miles de euros.
- Aumento de los costes de explotación motivada por la incorporación de 2,5 Mw nuevos en Italia.
- Aumento de los gastos por amortización de los parques de Villabrázaro y la Carolina como consecuencia del aumento del coste neto via recuperación de deterioros.
- Reducción de los gastos financieros por la cancelación de deudas tanto de proveedores de inmovilizado como con organismos Públicos.
- Adicionalmente, se ha registrado 135 miles de euros correspondiente a la diferencias de bases por IVA del año 2008 una vez han finalizado el periodo de comprobación de dicha declaración.

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

	Villabrázaro		La Carolina		Taracena		Basilicata		Total	
	junio 2014	junio 2013								
Producción eléctrica en vatios	4.166.778	3.893.138	1.387.446	1.309.461	2.320.068	2.196.748	1.627.786	1.682.948	9.502.078	9.082.295
- Tarifa RD 661	1.200.339	1.327.596							1.200.339	1.327.596
- Tarifa RD 1578	2.966.439	2.565.541	1.387.446	1.309.461					4.353.885	3.875.002
- Tarifa RD 1578					2.320.068	2.196.748			2.320.068	2.196.748
- Tarifa 4 Conto Energia							1.627.786	1.682.948	1.627.786	1.682.948
Total ingresos (miles €)	1.180	1.391	376	447	542	577	361	467	2.459	2.882
Gastos:										
- Alquileres	11	10	8	7	11	11	7	9	37	37
- Seguridad	3	4	1	11	4	1	7	2	15	19
- Mantenimiento	36	36	24	18	24	20	13	30	97	104
- Seguros	6	7	3	8	4	0	4	8	17	23
- Suministros	12	9	2	3	10	9	5	8	29	29
Total gastos	68	61	38	47	53	42	36	57	195	207
Margen Bruto	1.112	1.330	338	400	489	535	325	411	2.264	2.675

Según se observa la producción de electricidad ha aumentado en un 6,4% en los parques ubicados en España y en Italia se ha reducido en un 3,2% lo que supone un incremento de un 4,6% para el total del Grupo. Puesto que la retribución primada ha bajado en torno a un 20% ha supuesto una pérdida de ingresos de 423 miles de euros.

Para los parques ubicados en España, los ingresos se han calculado en base al nuevo Real Decreto 413/2014 y la Orden Ministerial IET 1045/2014.

Con motivo del aumento 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 han aumentado. Los test de deterioro realizado a dichos parques se hacen en base al estudio de flujos de efectivo a una tasa de descuento del 7,5%.

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

La operación más importante de este negocio ha sido la venta de la sociedad francesa Hausmann y que ha supuesto un resultado de 2.328 miles de euros una vez se ha eliminado el Fondo de Comercio asociado a dicho inmueble de inversión por 1.745 miles de plusvalías de euros menos el impuesto diferido a dicha plusvalía por importe de 576

miles de euros. Dicha venta se ha realizado tomando como referencia un valor del inmueble de 19.000 miles de euros.

La compraventa se ha realizado con la sociedad francesa SOCRI. Tras la venta el Grupo ha disminuido la deuda financiera en 6.225 miles de euros.

Por lo que respecta a los ingresos por alquiler estos han aumentado en un 51% pasando de 487 miles de euros a 735 miles de euros. Este aumento se ha debido a que el edificio de Schonhauser no estaba alquilado en los seis primeros meses del año 2013. Actualmente se encuentra alquilado en un 88% aportando una renta bruta de 200 miles de euros.

INGRESOS POR ALQUILER POR PAISES PRIMER SEMESTRE	PATRIMONIO EN RENTA	
	2014	2013
PAISES		
España	69	83
Alemania	666	404
TOTAL	735	487

La venta del edificio de Hausman no ha supuesto impacto en los alquileres ya que el mismo estaba vacío de inquilinos.

Según el siguiente detalle, la cartera patrimonial en el primer semestre del ejercicio 2014 queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	m ²	COSTE	VALORACIÓN	FINANCIACION	SWAP	RENTAS ANUALES
Dessauer Strasse, Berlín	4.427	7.391	8.009	4.029	447	480
Schonhauser, Berlín	2.363	6.300	7.720	2.798	368	400
Schildhorn	2.636	4.175	4.380	2.494	352	215
Villas de Tauro	740	3.916	3.632	2.977		48
Total	10.166	21.782	23.741	12.298	1.167	1.143

Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por Krata y se corresponden con las realizadas a 31 de diciembre de 2013. El Grupo estima que no ha habido variación de valor respecto de diciembre de 2013.

c.- Resto de Actividades y negocios

En el primer trimestre se ha procedido a la cancelación parcial de cuotas impagadas del préstamo de SAREB por importe de 6.883 miles de euros quedando pendiente de pago 16.972 miles de euros.

Los gastos de explotación han disminuido con respecto al mismo periodo del año anterior pero en un 8% pasando de 720 miles de euros en el primer semestre del año 2013 a 660 miles de euros en el mismo periodo de 2014.

Una de las partidas que ha sufrido una importante variación ha sido la cartera de valores de Realia. En el primer semestre del año 2014 el valor de la cartera de valores ha aumentado en 1.599 miles de euros a pesar de que en el segundo trimestre se han vendido 1.573.500 títulos.

En el año 2014 el Grupo ha registrado un ingreso por importe de 350 miles de euros al llegar a un acuerdo con Urbas Guadahermosa para cancelación de la deuda pendiente, importe representado en la partida de excesos de provisiones. Dicho acuerdo se ha cerrado en la compra del crédito que ostentaba Montebalito por importe de 508 miles de euros en 375 miles de euros. Dicho crédito se encontraba provisionado en su totalidad y a la fecha de este documento se encuentra totalmente cancelada.

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. Sin embargo, la cifra de gastos financieros ha aumentado motivado por los intereses de demora calculados por SAREB en la cancelación de parte de las cuotas impagadas de los préstamos y por los gastos financieros ocasionados por la ejecución de la sentencia para hacer efectivo el pago del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2002 y 2003.

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 como el patrimonial.