

Grupo Montebalito
Evolución de los negocios



I.- Introducción

En el año 2014 el Consejo de Administración del grupo Montebalito 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 Montebalito.

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 Montebalito 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 Montebalito permita aumentar 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. 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 ejercicio 2014.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS ACUMULADO DICIEMBRE 2014	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS										
1.1. Ventas	5.153	5.759	19.000		4.910	4.573	(0)	0	29.063	10.332
1.2. Coste de ventas			(16.662)			0	(0)	0	(16.662)	0
1.3. Prestaciones de servicios.	43	42	1.574	1.254			306	0	1.923	1.296
1. Importe neto de la cifra de negocios.	5.196	5.801	3.913	1.254	4.910	4.573	306	0	14.324	11.628
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	0	0			(4.247)	(8.340)	0	389	(4.247)	(7.951)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.					0	0	0	0	0	0
4. Aprovisionamientos.	(19)	(98)			(2.018)	(2.427)	(195)	(474)	(2.232)	(2.999)
5. Otros ingresos de explotación.	0	0			4	0	0	0	4	0
6. Gastos de personal.	(281)	(223)	(10)		(84)	(13)	(429)	(291)	(804)	(527)
7. Otros gastos de explotación.	(1.467)	(1.494)	(572)	(690)	(990)	(286)	(996)	(687)	(4.024)	(3.157)
8. Valoración inmuebles de inversión	0	0	2.709	262	0	0	0	0	2.709	262
9. Amortización del inmovilizado.	(1.529)	(1.348)			0	(18)	(65)	(39)	(1.594)	(1.405)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0	0			0	0	0	0	0	0
11. Excesos de provisiones.	0	0			0	0	0	0	0	0
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	0	1.562			0	0	(246)	(65)	(246)	1.497
13. Otros resultados	77	563	32	(60)	(98)	0	11.752	(67)	11.764	436
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	1.976	4.765	6.073	766	(2.523)	(6.511)	10.128	(1.236)	15.653	(2.216)
13. Ingresos financieros.	23	709	2	0	17	3.346	274	61	316	4.116
14. Gastos financieros.	(336)	(445)	(546)	(777)	(101)	(105)	(1.279)	(624)	(2.262)	(1.951)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	0	0			0	0	1.162	224	1.162	224
16. Diferencias de cambio.	(1)	0	(123)		(191)	(140)	(0)		(316)	(140)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0	722	0		(0)		(410)	(489)	(410)	233
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(313)	987	(667)	(777)	(275)	3.101	(253)	(829)	(1.509)	2.482
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.663	5.751	5.405	(11)	(2.798)	(3.410)	9.874	(2.064)	14.144	266
18. Impuesto sobre beneficios.	(174)	(381)	(1.230)	(218)	(59)	230	945	320	(517)	(34)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	1.489	5.370	4.176	(229)	(2.857)	(3.180)	10.820	(1.744)	13.627	217
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.									0	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.489	5.370	4.176	(229)	(2.857)	(3.180)	10.820	(1.744)	13.627	217
A.6) SOCIOS EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.489	5.370	4.176	(229)	(2.857)	(3.180)	10.820	(1.744)	13.627	216

DETALLE NAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
Negocio Renovables									
- Parques Villabrázaro (5,5 MW)	MR	11.035			11.035	0	11.035	0	11.035
- Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	2.024	6.695		(4.671)	0	(4.671)	0	(4.671)
- Parque Taracena (3 MW)	MR	6.831			6.831	2.287	9.118	(686)	8.432
- Parque Basilicata (1,5 MW)	MR	2.807			2.807	469	3.276	(127)	3.149
- Parque Basilicata (1 MW)	MR	2.010		1.416	594	751	1.345	(203)	1.142
- Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	218			218	(0)	218	0	218
- Suelo Anzi	MR	117			117	0	117	0	117
- Suelo Fama	MR	12			12	0	12	0	12
- Resto de Activos no corrientes	MR	629		(1)	630	0	630	0	630
- Resto de circulante	MR	1.900		1.923	(24)	0	(24)	0	(24)
- Provisiones a largo plazo	MR			816	(816)	0	(816)	0	(816)
- Depósitos		629			629	0	629	0	629
- Tesorería	MR	2.436			2.436	3.507	5.943	(1.052)	4.891
Subtotal Negocio Renovables		30.647	6.695	4.155	19.798	7.014	26.812	(2.068)	24.744
Negocio patrimonial									
- Dessauer Strasse, Berlin	ME	8.363	3.968	387	4.008		4.008	0	4.008
- Schonhauser, Berlin	ME	8.232	2.778	320	5.134		5.134	0	5.134
- Schildhorn	ME	4.714	2.476	316	1.922		1.922	0	1.922
- Villas Tauró, Mogán.	MTB	3.411	0		3.411		3.411	0	3.411
- Sede Las Palmas: General Vives 35	SAG	383			383	0	383	0	383
- Gusromares	MTPAN	5.536	291	1.161	4.084	0	4.084	0	4.084
- Veiramar	VMAR	3.758			3.758		3.758	0	3.758
- Depósitos	ME	2.475			2.475		2.475	0	2.475
- Tesorería	ME	1.223			1.223		1.223	0	1.223
Subtotal Negocio Patrimonial		38.095	9.513	2.184	26.398	0	26.398	0	26.398
Negocio Promoción Inmobiliaria									
- Veiramar I	VMAR	2.092			2.092	1.122	3.214	(280)	2.934
- Veiramar II	VMAR	4.766	0		4.766	1.105	5.871	(276)	5.595
- Veiramar III	VMAR	13.611		8.706	4.905	100	5.005	(25)	4.980
- Solar Porchela	VMAR	1.928			1.928	679	2.607	(170)	2.437
- Club Meridional	MTBR.	17.123		2.739	14.384	0	14.384	0	14.384
- Terreno Club Meridional	MTBR.	787			787	0	787	0	787
- Astra	IA	5.740		866	4.874	2.019	6.893	(505)	6.388
- Suelo Marruecos	IMM	5.038			5.038	0	5.038	0	5.038
- Chiberta 1	SAS MP	800	224	283	293	329	622	(110)	512
- Chiberta 2	SAS MP	1.322	224	468	630	292	922	(97)	824
- Chiberta 3	SAS MP	2.169	514	769	886	434	1.320	(145)	1.176
- Arbonne 2	SAS MP	927		328	599	164	763	(55)	708
- Port Vieux	SAS MP	3.929	2.036	1.392	501	780	1.281	(260)	1.021
- Hendaya	SAS MP	722	239	256	227	0	227	0	227
- Promoción Élite, S. Fernando.	MC	2.101	2.109		(8)	233	225	(70)	155
- Local Eurocan, Las Palmas	MC	369	0		369	152	521	(46)	475
- Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.332	0		7.332	1.847	9.179	0	9.179
- Suelo Comercial: Maspalomas	MC	5.994			5.994		5.994	0	5.994
- Suelo Industrial: Hellín	MR	549		401	148		148	0	148
- Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.490		23	1.467		1.467	0	1.467
- Suelo Oficinas: Bucarest	ME	4.745			4.745		4.745	0	4.745
- Otros suelos y restos	MC	1.760			1.760	254	2.014	(76)	1.938
- Resto de circulante	MC	21		333	(312)		(312)	0	(312)
- Provisiones largo plazo	MC			0	0		0	0	0
- Provisiones corto plazo	MTB			0	0		0	0	0
- Tesorería		1.241		1.230	11		11	0	11
Subtotal Negocio Promoción		86.556	5.346	17.795	63.415	9.510	72.925	(2.114)	70.811
Otros Negocios									
Promociones y Activos para la venta									
Otros activos y pasivos									
- Renta Variable	MTB	2.145	0		2.145		2.145	0	2.145
- Depósitos	MTB	71			71		71	0	71
- Impuestos diferidos	MTB	5.592		6.376	(784)		(784)	0	(784)
- Resto de activos no corrientes	MTB				0		0	0	0
- Resto de circulante	MTB	4.890		2.021	2.869		2.869	0	2.869
- Tesorería	MTB	51			51		51	0	51
- Deuda corporativa	MTB		35	9.969	(10.004)		(10.004)	0	(10.004)
- Devolución Prima a accionistas	MTB	3.456		3.456	(3.456)		(3.456)	0	(3.456)
- Provisiones largo plazo	MTB			90	0		0	0	0
- Provisiones corto plazo	MTB			90	(90)		(90)	0	(90)
Subtotal Otros activos y pasivos		12.749	35	21.912	(9.197)	0	(9.269)	0	(9.269)
TOTAL BALANCE		168.048	21.589	46.045	100.414	16.524	116.867	(4.182)	112.685

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014	% TOTAL	DICIEMBRE 2014
Loan to value	28,81%		30,70%		24,09%		172,14%		36,64%
GAV	37.662	20,40%	38.095	20,64%	96.066	52,05%	12.749	6,91%	184.572
NAV	26.812	22,94%	26.398	22,59%	72.925	62,40%	-9.269	-7,93%	116.867
NNAV	24.744	21,96%	26.398	23,43%	70.811	62,84%	-9.269	-8,23%	112.685
NNAV/acción	0,82	21,96%	0,88	23,43%	2,36	62,84%	-0,31	-8,23%	3,76

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013	% TOTAL	DICIEMBRE 2013
NNAV/acción	1,43	49,67%	1,35	47,06%	0,27	3,26%	-0,14	3,26%	2,91

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	14.018	11.484
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	17.493	(2.308)
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	15.653	(2.216)
RECURSOS GENERADOS	15.070	2.593
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	14.144	266
BENEFICIO NETO	13.627	216
Estructura Financiera	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013
FONDOS PROPIOS	100.414	38.254
ENDEUDAMIENTO NETO	33.548	44.654
Crédito Hipotecarios Subrogables de promoción	5.672	2.110
Créditos Hipotecarios sobre patrimonio	9.222	18.883
Financiación Parques fotovoltaicos	6.695	7.091
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	0	21.511
Otras deudas no financieras	19.074	0
Avales con retención de tesorería	3.158	487
Tesorería	(4.952)	(2.413)
Depósitos	(3.175)	(638)
Cartera de Valores	(2.145)	(2.376)
Rentabilidad		
ROE	13,57%	0,56%

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 en el ejercicio 2014 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 10% con respecto al mismo periodo del año anterior. La producción de los parques, en conjunto, ha sido la misma que el año anterior. En términos absolutos esta reducción de ingresos ha sido de 606 miles de euros. Además el sistema retributivo en España ha cambiado anulando la estacionalidad en cuanto a producción se refiere ya que antes se cobraba por Kw hora producido, siendo esto ahora menos relevante ya que la mayoría de los ingresos se produce mediante una retribución fija.
- Mantenimiento de los costes de explotación.
- Aumento de los gastos por amortización de los parques de Villabrázaro y la Carolina como consecuencia del aumento del coste neto.
- 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	
	diciembre 2014	diciembre 2013	diciembre 2014	diciembre 2013						
Producción eléctrica en watos	8.044.328	7.959.909	2.769.428	2.844.534	4.711.551	4.451.924	3.271.332	3.514.463	18.796.639	18.770.830
- Tarifa RD 661		2.275.949							0	2.275.949
- Tarifa RD 1578		5.683.960		2.844.534					0	8.528.494
- Tarifa RD 1578						4.451.924			0	4.451.924
- Tarifa 4 Conto Energia							3.271.332	3.514.463	3.271.332	3.514.463
- RD 413/204	8.044.328		2.769.428		4.711.551				15.525.307	0
Total ingresos (miles €)	2.440	2.769	795	867	1.163	1.208	722	884	5.120	5.728
Gastos:										
- Alquileres	22	21	16	15	22	22	14	17	74	75
- Seguridad	6	8	2	12	8	9	14	4	30	33
- Mantenimiento	72	95	48	30	48	39	26	60	194	224
- Seguros	12	15	6	8	8	6	8	16	34	45
- Suministros	24	16	4	5	20	19	10	16	58	56
Total gastos	136	155	76	70	106	95	72	113	390	433
Margen Bruto	2.304	2.614	719	798	1.057	1.113	650	771	4.730	5.296

Según se observa la producción de electricidad ha sido prácticamente la misma si lo observamos de manera global. A nivel individual la producción en Italia se ha reducido en un 7%, que se ha visto compensada con el aumento de producción del Parque de Taracena. Puesto que la retribución primada ha bajado en torno a un 20% pero compensada con la supresión del límite de horas ha supuesto una pérdida de ingresos de 606 miles de euros lo que supone una reducción de ingresos de un 10%.

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 33 miles de euros.

b.- Negocio Patrimonial

En el mes de julio de 2014 la sociedad Montebalito, S.A. ha ampliado su capital adquiriendo participaciones de sociedades extranjeras y, con ello, adquiriendo activos nuevos dedicados a la actividad patrimonial, como es el edificio de Gusromares situado en

Panamá y que corresponde a un edificio de oficinas, así como una serie de viviendas alquiladas en los edificios de Veiramar I y II.

Otra operación importante de este negocio ha sido la venta de la sociedad francesa Hausmann y que ha supuesto un resultado de 2.338 miles de euros una vez se ha eliminado el Fondo de Comercio asociado a dicho inmueble de inversión por 1.745 miles de euros de plusvalías 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 42% pasando de 1.254 miles de euros a 1.580 miles de euros. Este aumento se ha debido a dos factores; que el edificio de Schonhauser no estaba alquilado en los seis primeros meses del año 2013 y la incorporación de nuevos activos al Grupo tras la ampliación de capital.

Ingresos por alquiler por países

PAISES		
	2014	2013
España	156	144
Alemania	1.357	1.110
Panamá	65	
Chile	2	

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.

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 de inmuebles clasificados como inmuebles de inversión, queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	m ²	COSTE	VALORACIÓN	FINANCIACION BANCARIA	SWAP	RENTAS ANUALES
Dessauer Strasse, Berlín	4.447	8.363	8.363	3.968	387	653
Schonhausser, Berlín	2.565	8.232	8.232	2.778	320	453
Schildhorn	2.633	4.714	4.714	2.476	316	356
Villas de Tauro	740	3.411	3.411	0		48
Edificio Gusromares	2.980	5.536	5.536	291		131
Viviendas Edificios Veiramar	1.959	3.758	3.758			271
TOTAL	15.324	34.014	34.014	9.513	1.023	1.912

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 52% de los activos del Grupo MonteBalito.

En el ejercicio 2014 la cifra de negocios de la actividad de promoción ha sido 4.910 miles de euros lo que supone un incremento de un 7,36% superior al obtenido en el ejercicio 2013.

d.- Resto de Actividades y Negocios

En el año 2014 el Grupo ha procedido a la cancelación de la deuda que tenía contraída con SAREB y que a 31 de diciembre del año anterior ascendía a 23,4 millones de euros. En el ejercicio 2014 el Grupo acordó con la SAREB la cancelación de dicha deuda mediante el pago de 10,2 millones de euros en cash y 3 millones de euros a un año (hasta diciembre del año 2015) dando por cancelada el resto de la deuda por importe de 10,5 millones de euros así como dejar libre de cargas los activos que servían de garantía.

Los gastos de explotación han aumentado un 44% motivado por los gastos asociados a la cancelación de deudas con SAREB así como de las comisiones de terceros a la hora de formalizar nuevos préstamos, el incremento de los gastos del Consejo de Administración, incremento de los fee de éxito en distintos procedimientos con la Administración Tributaria y la contabilización de los gastos por costas en procedimientos judiciales. Además, la inclusión de nuevas sociedades ha provocado este incremento de los costes de explotación.

Una de las partidas que ha experimentado una importante variación ha sido la cartera de valores. A lo largo del año 2014 el valor de la cartera de valores ha aumentado en 1.162 miles de euros que sumado a los resultados por ventas por importe de -410 miles de euros

ha resultado un beneficio financiero de 752 miles de euros frente a los 224 miles de euros del año anterior.

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.

Además, Montebalito tenía reconocido una deuda con la Administración tributaria por importe de 1.005 euros correspondientes a unas Actas de Inspección por Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2002 y 2003. Tras la solicitud de nulidad del procedimiento por prescripción, se ha admitido parcialmente la misma por importe de 741 miles de euros por lo que la deuda actual es de 264 miles de euros generando un beneficio de 741 miles de euros.

Además, Montebalito tenía reconocido una provisión por impuestos por importe de 269 miles de euros correspondiente a 2 liquidaciones provisionales del IAJD realizadas por el Gobierno de Canarias. El Tribunal Económico Administrativo estimó nuestra reclamación y la entidad ha anulado dicha provisión.

Los gastos financieros han aumentado un 16% motivado por los intereses de la entidad SAREB así como por la incorporación de nuevos préstamos que llevaban consigo las nuevas sociedades incorporadas.