

Grupo Monteбалито
Evolución de los negocios



Segundo Semestre 2011

I.- Introducción

Durante el año 2011, el Grupo ha continuado desarrollando su modelo de negocio según las directrices del Plan Estratégico 2010-2013 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 inmobiliario.
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 Monteбалито.

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 Realia. Durante el ejercicio 2011 el Grupo ha decidido no seguir con el negocio hotelero, por lo que en sus cuentas consolidadas incorpora sus datos como actividades interrumpidas comparándolas con las del año anterior en ese mismo epígrafe.

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 2011.

Ud. Miles de euros

Cuenta de Resultados por Segmentos Acumulado Diciembre 2011	Área Renovables		Patrimonio en Renta		Resto de Actividades y Negocios		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	4.144	7.893	3.102	3.086	13.375	2.715	20.621	13.694
OTROS INGRESOS	175	508				12	175	520
GASTOS VINCULADOS	(432)	(642)	(1.192)	(853)	(422)	(440)	(2.046)	(1.935)
COSTE DE VENTAS	(18)	(2.852)			(12.456)	(2.581)	(12.474)	(5.433)
MARGEN BRUTO	3.868	4.907	1.910	2.233	498	(294)	6.276	6.846
GASTOS DE PERSONAL	(239)	(271)	(38)	(43)	(487)	(438)	(765)	(752)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION					(1.736)	(1.846)	(1.736)	(1.846)
RESULTADO DE EXPLOTACION	3.629	4.636	1.872	2.190	(1.726)	(2.578)	3.775	4.248
INGRESOS FINANCIEROS	26	101	10	4	87	268	124	374
GASTOS FINANCIEROS	(616)	(548)	(1.123)	(1.562)	(2.409)	(1.756)	(4.149)	(3.866)
TOTAL R. FINANCIERO	(590)	(447)	(1.113)	(1.559)	(2.322)	(1.487)	(4.025)	(3.492)
RESULTADO OPERACIONES ORDINARIOS	3.038	4.189	759	632	(4.048)	(4.066)	(250)	755
GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS	(1.093)		(13)	(68)	3.637		2.531	(68)
AMORTIZACIONES	(2.062)	(1.929)			(193)	(248)	(2.255)	(2.177)
PROVISIONES Y DETERIOROS	(732)	(84)	(485)		(27)	(741)	(1.244)	(825)
AJUSTE VALOR ACTIVOS NO CORRIENTES			6.351	(2.493)	136	(1.493)	6.487	(3.986)
VARIACION VALOR CARTERA VALORES					(1.316)	(280)	(1.316)	(280)
DIFERENCIAS DE CAMBIO		(0)			(70)	(115)	(70)	(115)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(849)	2.176	6.613	(1.929)	(1.881)	(6.943)	3.883	(6.696)
IMPUESTO SOCIEDADES	456	630	(1.715)	65	(1.494)	1.541	(2.752)	2.236
OPERACIONES INTERRUMPIDAS					(783)	(579)	(783)	(579)
RDO. DESPUÉS DE IMPUESTOS	(392)	2.806	4.898	(1.864)	(4.158)	(5.981)	347	(5.040)
SOCIOS EXTERNOS							0	0
RESULTADOS EJERCICIO EN CURSO	(392)	2.806	4.898	(1.864)	(4.158)	(5.981)	347	(5.040)

DETALLE NAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS	NNAV	
Negocio Renovables										
-	Parques Villabrázaro (5,5 MW)	MR	23.206		2.562	20.644	20.644	0	20.644	
-	Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	10.913	8.156		2.757	2.757	0	2.757	
-	Parque Taracena (3 MW)	MR	7.392		2.871	4.521	2.500	7.021	(750)	6.271
-	Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	257			257	68	325	(20)	305
-	Licencias Italia (Basilicata y Rotello)	MR	1.621			1.621	1.000	2.621	(300)	2.321
Subtotal Negocio Renovables			43.389	8.156	5.433	29.800	3.568	33.368	(1.070)	32.297
Negocio patrimonial										
-	Haussmann 132, Paris	ME	16.490	6.999		9.491		9.491	0	9.491
-	Schonhauser, Berlín	ME	7.027	2.488	207	4.332		4.332	0	4.332
-	Dessauer, Berlín	ME	8.208	4.860	542	2.806		2.806	0	2.806
-	Kastanien, Berlín.	ME	7.345	2.915	479	3.951		3.951	0	3.951
-	Schildron, Berlín	ME	4.266	2.584	395	1.287		1.287	0	1.287
-	Sede Madrid : María de Molina 39		7.134	4.857	588	1.689	(44)	1.646	13	1.659
-	Sede Las Palmas: General Vives 35		406			406	34	440	(10)	430
Subtotal Negocio Patrimonial			50.876	24.703	2.211	23.962	(10)	23.952	3	23.955
Otros Negocios										
Promociones y Activos para la venta										
-	Promoción Élite, S. Fernando.	MC	10.579	9.874		705	2.188	2.893	(656)	2.237
-	Villas Tauro, Mogán.	MTB	3.969	2.593		1.376		1.376	0	1.376
-	Dos aptos. y local, Las Palmas	MC	962	311		651		651	0	651
-	Apartamentos Bucarest	ME	467			467		467	0	467
-	Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	8.567	16.443		(7.876)	2.358	(5.518)	(707)	(6.225)
-	Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.541			6.541	298	6.839	(89)	6.750
-	Suelo Industrial: Hellín	MR	1.128		1.064	64		64	0	64
-	Suelo Industrial: El Molar	MTB	2.147			2.147		2.147	0	2.147
-	Suelo Oficinas: Bucarest	ME	5.799			5.799	753	6.552	(226)	6.326
-	Otros suelos y restos	MC	2.004			2.004	217	2.221	(65)	2.156
Subtotal Promoción y activos para venta			42.163	29.221	1.064	11.878	5.814	17.692	(1.744)	15.948
Otros activos y pasivos										
-	Acciones Realia Business S.A.	MTB	3.052	3.052		0		0	0	0
-	Impuestos diferidos	MTB	11.862		4.503	7.359		7.359	0	7.359
-	Resto de circulante	MTB	4.217		4.937	(720)		(720)	0	(720)
-	Tesorería	MTB	6.243			6.243		6.243	0	6.243
-	Deuda corporativa	MTB		2.212	82	(2.294)		(2.294)	0	(2.294)
-	Devolución Prima a accionistas	MTB			4.720	(4.720)		(4.720)	0	(4.720)
-	Provisiones largo plazo				2.761	(2.761)		(2.761)	0	(2.761)
Subtotal Otros activos y pasivos			25.374	5.264	17.003	3.107	0	3.107	0	3.107
TOTAL BALANCE										
			161.803	67.344	25.711	68.748	9.372	78.119	(2.812)	75.308

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2011	% TOTAL	2011	% TOTAL	2011	% TOTAL	2011
Loan to value	28,94%		52,91%		71,64%		54,36%
GAV	46.957	27,43%	50.866	29,72%	73.351	42,85%	171.174
NAV	33.368	42,71%	23.952	30,66%	20.799	26,63%	78.119
NNAV	32.297	42,89%	23.955	31,81%	19.055	25,30%	75.308
NNAV/acción	2,15	42,89%	1,60	31,81%	1,27	25,30%	5,02

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)	2011	2010	% Variación
Resultados			
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	20.796	14.214	46,31%
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	6.306	4.248	48,47%
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	6.763	(2.809)	(340,80%)
RECURSOS GENERADOS	2.281	755	202,00%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	3.883	(6.696)	(157,99%)
BENEFICIO NETO	347	(5.040)	(106,89%)
Estructura Financiera			
FONDOS PROPIOS (*)	68.748	70.159	(2,01%)
ENDEUDAMIENTO NETO	64.768	74.469	(13,03%)
Crédito Hipotecarios Subrogables	10.185	25.631	(60,26%)
Créditos Hipotecarios	25.487	24.722	3,09%
Financiación Parques fotovoltaicos	8.156	8.711	(6,37%)
Leasing	4.857	4.985	(2,57%)
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	21.707	21.048	3,13%
Avales con retención de tesorería	344	1.000	(65,60%)
Tesorería	(2.428)	(1.841)	31,94%
Depósitos	(488)	(5.419)	(90,99%)
Cartera de Valores	(3.052)	(4.368)	(30,13%)
Rentabilidad			
ROE	0,51%	(7,18%)	(107,03%)

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio de Renovables

El Margen bruto del negocio de renovables ha disminuido desde los 4.907 miles de euros de 2010 a 3.868 miles, conseguidos en 2011. Esta variación se explica por varios motivos:

- Durante 2011 se ha mantenido la cartera en explotación sin realizar ventas de parques, lo que contrasta con la venta del Parque de Heras de Ayuso, que se produjo durante 2010, con un resultado positivo de 598 miles de euros.
- 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. Durante 2011 se facturaron 2.957.042 Kw/h.
- 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. Durante 2011 se facturaron 7.866.006 kw/h.

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

	Villabrázaro		La Carolina		Taracena	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Producción eléctrica	7.233.718	7.866.006	2.633.568	2.957.042		728.842
- A tarifa 0,4658970	6.433.280	2.247.600	2.369.894			
- A tarifa 0,3200000	800.438	5.618.406	263.674	2.957.042		
- A tarifa 0,273178						728.842
Total ingresos (miles €)	3.236	2.884	1.171	992		199
Gastos:						
- Alquileres	23	21	14	13		17
- Seguridad	18	10	13	13		
- Mantenimiento	127	116	65	44		
- Seguros	25	31	7	16		
- Suministros	21	13	22	6		1
Total gastos	214	191	121	92	0	18
Margen Bruto	3.022	2.693	1.050	900	0	181

Según se observa, aunque el nivel de ingresos en 2011 fue menor que el obtenido en el ejercicio anterior, la producción de electricidad ha sido muy superior, lo que fue debido a las mayores horas de sol y también a las mejoras en la gestión de los parques, con el logro sistemático de niveles de disponibilidad próximos al 100%, gracias a monitorización en tiempo real y procedimientos específicos de mantenimiento preventivo.

Por otro lado, también se observa la activa gestión de gastos que ha permitido reducir estos importes entre ejercicios en un 15%.

Esta experiencia en mejorar la producción y reducir costes facilita ofrecer a terceros los servicios de gestión, lo que ha permitido unos ingresos complementarios de 40 miles € en 2011.

El margen de este Negocio se completa con la producción del techo en La Moa, que ha facturado 35 miles de euros. En 2012 se obtendrá la producción completa de un año del parque de Taracena, de 3 MW de potencia, del que se esperan para un ejercicio completo unos ingresos anuales superiores a un millón de euros anuales, por aplicación de su tarifa 0,28079 c€/kWh, habiendo ya incorporado 200 miles en los ingresos de 2011, correspondientes al período octubre-diciembre.

Durante el ejercicio 2011 se han materializado importantes saneamientos en esta cartera, motivados por el marco normativo vigente para esta actividad, básicamente:

- Sanciones por diferencias en la interpretación fiscal del Impuesto de Valor Añadido y relativas al retraso en la conclusión del parque de La Carolina, por un importe agregado de 959 miles de euros, que se encuentran recurridas, así como

- La dotación de varias inversiones capitalizadas para desarrollos cuya rentabilidad no estaba asegurada con las actuales tarifas: licencias para desarrollo de un parque en la Puebla de Montalbán, por 158 miles, en Navarra por 285 miles y estudios para el desarrollo de una fábrica en Hellín por 225 miles adicionales.

Por último, el grupo mantiene una cartera de licencias en Italia enfocada en los siguientes desarrollos:

- En la región de Basilicata Montebalito Energías Renovables tiene inscritos 10 proyectos de 500 Kw, en el primer cupo de 2012 del registro de la GSE (Gestore Servizi Energetici), con derecho a una tarifa de 0,2656 c€/si se conectan a la red antes del 29 de marzo de 2012. De este total, el grupo ha iniciado la promoción de 1,5 MW, con un coste estimado, incluidas licencias, de 3.040 miles de euros y producirá 570 miles de euros anuales, aproximadamente.
- También en la región de Basilicata se dispone de licencias en cinco proyectos que suman otros 3 MW, que se estima salgan inscritos en el próximo cupo de potencia, por lo que su construcción se acometería durante 2013.
- Asimismo, Montebalito Energías Renovables tiene presentado un proyecto de desarrollo en invernaderos por 2 Mw en la ciudad de Rotello, en el cual se han invertido 1.488 miles € para la obtención de terrenos y licencias. Este proyecto se encuentra en el proceso de inscripción en el registro de la GSE y la previsión es que también salga inscrito en el primer cupo de potencia, lo que permitiría su construcción en 2013.

Con estos proyectos, Montebalito Energías Renovables configura una cartera de proyectos que le asegura la capacidad de promoción de parques fotovoltaicos acogidos a primas estables durante los próximos años.

b.- Negocio Patrimonial

En el ejercicio 2011 se han mantenido prácticamente constantes las rentas de la cartera patrimonial inmobiliaria, comparadas con el ejercicio anterior, alcanzando unos ingresos de 3.102 miles de euros, debido a que la práctica totalidad de la cartera tiene las rentas actualizables a índices con escasos incrementos durante el período 2010 - 2011.

Los gastos vinculados a esta cartera se han incrementado muy significativamente en 2011, por reparaciones y sustitución de elementos en varios de los edificios de la cartera de Berlín.

Durante el período ha continuado la obra de rehabilitación del edificio en la calle Schonhausser en Alemania, que iniciará próximamente el proceso de incorporación de inquilinos, con unas rentas estimadas en torno a 400 miles de euros al año.

Asimismo, a finales de 2011 se acordó la venta de los edificios en Berlín situados en las calles Menzel y Korsorer, adquiridos por 5.612 miles, por un agregado de 6.700 miles de €. Aunque ambos activos figuran en balance al cierre de ejercicio, a efectos de gestión en el cuadro del NAV los hemos considerado vendidos, ya que la transmisión y cobro se han producido sin incidencias. Las rentas anuales netas de ambos inmuebles ascendían a 337 miles y su venta ha supuesto una tesorería de 3.140 miles €, después de cancelar su financiación hipotecaria, 3.048 miles, y sus swaps, 512 miles de euros. Según este detalle la cartera patrimonial queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	m ²	COSTE	TASACIÓN	FINANCIACION	SWAP	RENTAS ANUALES
Hausmann 132, Paris	2.529	10.928	16.490	7.000	--	650
Dessauer Strasse, Berlín	4.427	7.391	8.208	4.860	542	480
Kastanien, Berlín	4.056	5.704	7.345	2.915	479	327
Schonhausser, Berlín	2.363	6.300	7.027	2.488	207	400
Schildhorn	2.636	4.175	4.266	2.585	395	215
Total	16.011	34.498	43.336	19.848	1.623	2.072

En diciembre de 2011 se recibió una sentencia relativa a las rentas aplicables en el edificio de la avenida Hausmann en Paris por iniciativa del inquilino principal del inmueble, de la que ha resultado un ajuste a su favor para el periodo 2009 – 2011, por importe de 485 miles de euros, que ha sido provisionada en su totalidad.

El Grupo ha obtenido una valoración externa de la cartera patrimonial al cierre del ejercicio que ha incorporado en su análisis las ofertas recibidas durante el año para cada uno de los inmuebles, de la que ha resultado un incremento del valor por 6.351 miles.

c.- Resto de Actividades y negocios

Durante el ejercicio 2011 las ventas de promociones han ascendido a 13.375 miles, como consecuencia de una operación singular formalizada con BBVA a finales de año por importe de 12.329 miles y que permitió cancelar la totalidad de la deuda con esta entidad. El resto de ingresos proviene de la venta de apartamentos en Bucarest por 665 miles y de otras operaciones por 381 miles.

Los gastos vinculados a esta cartera son los correspondientes a comunidades, mantenimientos e impuestos locales, que ascendieron 422 miles de €, con una disminución del 4% respecto al ejercicio anterior.

Los gastos de estructura ascendieron a 2.501 miles y presentaron una disminución del 4%, debido a la incorporación de gastos de despido por 128 miles de euros y a los gastos del desarrollo de una Socimi que finalmente, dadas las condiciones del mercado inmobiliario, no se llevó a desarrollar. Aislado ambos efectos, los gastos de estructura se habrían limitado a 1.876 miles de euros, con una disminución del 16% sobre los del ejercicio 2010.

El Grupo ha ajustado el valor en balance de varias propiedades inmobiliarias que siguen presentando valoraciones a la baja,

El ajuste del valor de la cartera proviene exclusivamente de la posición en acciones de Realia, que han supuesto un deterioro de 1,3 millones de euros al valorarlas según su cotización al 31 de diciembre de 2011.

Las cifras de actividad turística se presentan en la partida de actividades interrumpidas, con un importe de 783 miles. El 28 de julio de 2011, el Consejo de Administración de Montebalito instruyó a Hoteles Balito, S.A. a acogerse al supuesto previsto en el artículo 5.3 de la Ley 22/2003. Con fecha 28 de noviembre de 2011 se solicitó concurso de acreedores, que se encuentra pendiente de aprobación. A la fecha de este documento, Hoteles Balito S.A. cuenta con pasivos ajenos al grupo de 360 miles de € habiendo cesado su actividad y liquidado a su plantilla.

La estrategia del grupo continúa siendo reducir los saldos de esta actividad mediante campañas de venta que permitan obtener tesorería y reforzar los negocios que se han considerado estratégicos.

Así durante los primeros meses de 2012 se ha concluido la venta de los apartamentos que quedaban en Bucarest, por 467 miles, y una parcela del terreno en Hellín por 250 miles.