

**Grupo MonteBAlito**  
**Evolución de los negocios**



**Primer semestre 2011**

## **I.- Introducción**

Durante el primer semestre de 2011, el Grupo ha continuado desarrollando su modelo de negocio según las directrices del Plan Estratégico 2010-2013 presentadas en la última Junta General de Accionistas de la compañía.

Con dicha adaptación, el Grupo pretende:

1. Diferenciar nítidamente los activos y demás recursos empresariales en los que apalancará su desarrollo durante los próximos años:
  - a. 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. El arrendamiento de oficinas y activos residenciales, y la prestación de servicios de gestión y administración inmobiliaria (en lo sucesivo, el Negocio Patrimonial).
2. Favorecer la consolidación y el crecimiento, fundamentalmente no orgánico, de tales negocios mediante la búsqueda de socios en ambos negocios.
3. Facilitar los procesos de desinversión en activos, cuya permanencia en balance perjudica, hoy, el valor que el mercado atribuye a las acciones de Monteбалито, S.A.

Paralelamente, y en relación con lo indicado en el punto 2 anterior, el Grupo continua estudiando para la puesta en valor de unos negocios que cuentan con unos activos cuyo valor neto de deudas con terceros (NAV), es muy superior al de la capitalización bursátil de la sociedad al cierre del primer semestre de 2011.

## **II.- Información Financiera**

Se presenta dividida en tres apartados:

1. La relativa al Negocio de Energías Renovables.
2. La correspondiente al Negocio Patrimonial del Grupo.
3. El resto de actividades y negocios que, a su vez, presentarían la siguiente clasificación:
  - a. Promoción Inmobiliaria
  - b. Otros activos, pasivos y resultados.

4.- El Grupo Monteбалито ha decidido no seguir con el negocio hotelero por lo que en sus cuentas consolidadas refleja los datos de dicho negocio como actividades interrumpidas comparándolas con las del año anterior en ese mismo epígrafe.

### **III.- Principales variaciones y Hechos significativos.**

#### 1. Cuenta de Resultados

En el primer semestre del año, el Grupo generó un resultado positivo de 366 miles de euros.

Los factores más importantes que han afectado al resultado han sido.

1.a. Reducción de los ingresos procedentes de los parques fotovoltaicos en propiedad al acogerse al RD1578 con una reducción de tarifa de un 30% respecto al RD661.

1.b. Aumento de los gastos financieros por la evolución de los tipos de interés en un 5%.

1.c. Ajuste del valor de algunos de los inmuebles de inversión propiedad del Grupo según ofertas de compra recibidas durante el primer semestre del año.

1.d. Recuperación de los anticipos de clientes para la compra de viviendas por importe de 703 miles de euros.

1.e. Reducción de la venta de viviendas de las promociones de Canarias en un 25%.

Como consecuencia de todo lo anterior el cash flow del Grupo ha mejorado pasando de - 245 miles de euros en el primer semestre de 2010 a - 88 miles en el año 2011.

A continuación se presentan, por tipo de negocio, las principales variaciones respecto del mismo periodo del ejercicio anterior.

#### ***a.- Negocio de Renovables***

- I. Los ingresos por generación de energía eléctrica de los parques mantenidos como activos del Grupo ascienden a 1.906 miles de euros lo que representa un 21,07% inferior a los generados en el mismo periodo del ejercicio anterior. Aunque la producción de energía eléctrica ha sido superior a la producida en el mismo periodo del ejercicio anterior la rebaja de la prima por acogerse al RD 1578 ha provocado una disminución de estos ingresos.
- II. Dado que la tarifa actual no asegura la rentabilidad de la inversión efectuada en el parque de la Puebla de Montalbán el Consejo ha decidido no continuar con la inversión dotándose el respectivo deterioro de la inversión (ver nota existencias).

- III. También se ha dotado una provisión por una sanción impuesta al parque fotovoltaico de la Carolina por importe de 468 miles de euros por considerar la Junta de Andalucía que había irregularidades en la construcción de la planta. La sanción ha sido recurrida.

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

Las rentas de patrimonio han alcanzado 1.474 miles de euros, lo que supone una disminución del 6,41 % provocado principalmente por la rebaja en el alquiler del edificio de Haussman.

El Grupo ha elaborado un estudio del valor de los inmuebles de inversión en el extranjero ya que estima que el valor de los mismos en las tasaciones del 2010 estaban infravaloradas. En dicho estudio se han incorporado ofertas de compra reales de determinados inmuebles que se pretenden vender, como es el caso de Haussmann, Kastanien y Schonhauser. Por ello, el Grupo ha efectuado un incremento del valor de los mismos por importe de 2,4 millones de euros, acordes con varias ofertas de compra recibidas.

#### ***c.- Resto de Actividades y negocios***

##### **I. Actividad de Promoción**

- Las ventas de promociones en Canarias ascendieron a 683 miles de euros lo que supone una reducción, con respecto al año anterior, del 28% cuando las ventas ascendieron a 945 miles de euros. Los activos vendidos en Canarias han sido 3 viviendas y un garaje.
- En el primer semestre se han vendido 2 viviendas en Rumania por valor de 200 miles de euros. En el mismo periodo del ejercicio anterior no se ha realizado venta alguna.
- El grupo ha deteriorado determinadas parcelas situadas en la zona de Balito en Las Palmas por importe de 314 miles de euros.
- De la partida de anticipos de clientes se ha llevado contra ingresos la cantidad de 703 miles de euros de la promoción de Siete Palmas, Secretario Artilés y la promoción de Élite.
- La depreciación del tipo de cambio Ron/Euro ha generado unas diferencias de cambio positivas de 52 miles de euros.

##### **II. Resto de Actividades**

- Las cifras de la actividad turística se presentan en la partida de actividades interrumpidas. A fecha de este documento dicha actividad ha dejado de ejercerse, cancelándose anticipadamente el contrato de arrendamiento con la sociedad Renta Residencial. Las pérdidas producidas por dicho negocio

han sido de -543 miles de euros al incluir determinados saneamientos y amortizaciones que se han completado de acuerdo al vencimiento anticipado del contrato. Esto ha supuesto un incremento de las pérdidas en un 152% con respecto al año anterior.

- El ajuste de valor de la cartera de valores ha sido positivo por importe de 420 miles de euros en contraposición al ajuste negativo del primer trimestre del año anterior por importe de 546 miles de euros.

## 2. Balance de Situación

Los hechos más significativos acaecidos en el Grupo, durante el primer semestre de 2011 se han producido los siguientes acontecimientos:

- Conclusión de las obras del parque fotovoltaico de Taracena (3Mw) en la provincia de Guadalajara.
- Se continúan con la reforma del edificio de Schonhauser que se estima acabarán antes de final de año.

**Estructura Financiera del Grupo:**

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)	Acumulado junio 2011	Acumulado junio 2010	% Variación
<b>Resultados</b>			
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	5.116	5.167	(0,99%)
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	1.315	1.690	(22,15%)
Procedente de la rama de renovables	1.176	1.730	(32,03%)
Procedente del resto	140	-40	(451,76%)
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	3.148	-342	(1.019,60%)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	1.201	-2.032	(159,08%)
BENEFICIO NETO	372	-1.740	(121,37%)
CASH FLOW	-88	-244	(64,11%)
<b>Estructura Financiera</b>			
FONDOS PROPIOS (*)	69.243	70.159	(1,31%)
ENDEUDAMIENTO NETO	80.984	81.765	(0,96%)
Crédito Hipotecarios Subrogables	23.195	24.844	(6,64%)
Créditos Hipotecarios	26.746	25.890	3,30%
Financiación Parques fotovoltaicos	8.471	12.795	(33,79%)
Leasing	4.838	5.299	(8,70%)
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	21.246	17.250	23,17%
Avales	5.383	8.656	(37,81%)
Tesorería	-1.815	-1.751	3,67%
Depósitos	-2.292	-6.724	(65,91%)
Cartera de Valores	-4.788	-4.494	6,54%
<b>Rentabilidad</b>			
ROE	0,54%	-2,48%	(121,65%)

**Otros ratios:**

RATIOS	1º semestre 2011	2º semestre 2010	% Variación
Loan to value	49,69%	45,21%	9,90%
GAV	193.243	207.060	(6,67%)
NAV	84.637	103.283	(18,05%)
NNAV	80.199	95.927	(16,40%)
NNAV/acción	5,45	6,45	(15,54%)

**NNAV:**

<b>GRUPO MONTEBALITO</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>
<b>VALOR DE UNA ACCION</b>		
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>69.242.759,06</b>	<b>74.072.495,10</b>
NÚMERO DE ACCIONES DESCONTADA AUTOCARTERA	14.727.589	14.879.027
Nº acciones totales	15.000.000	15.000.000
Autocartera	272.411	120.973
<b>VALOR CONTABLE DE LA ACCIÓN</b>	<b>4,70</b>	<b>4,98</b>
<b>Plusvalías latentes inmobiliarias e instalaciones excluidos inmuebles de inversión</b>		
Renovables	3.553.000,00	6.490.735,65
Heras		900.000,00
Taracena	2.500.000,00	
La Moa	53.000,00	52.735,65
Pipe Line	1.000.000,00	5.538.000,00
Promoción y otros inmuebles	11.705.000,00	22.338.000,00
Tasación Parcelas Balito	1.806.000,00	6.418.000,00
Serban Voda	1.287.000,00	2.042.000,00
Residencial Vista Parque	3.613.000,00	5.588.000,00
Residencial Élite	3.281.000,00	5.403.000,00
Terreno San Agustín	1.433.000,00	2.511.000,00
Finca Fuerteventura	204.000,00	293.000,00
General Vives	81.000,00	83.000,00
Margenes Patrimonio	136.000,00	382.000,00
María de Molina	136.000,00	382.000,00
<b>PATRIMONIO LATENTE</b>	<b>15.394.000,00</b>	<b>29.210.735,65</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>84.636.759,06</b>	<b>103.283.230,75</b>
<b>VALORACIÓN DE LA ACCIÓN (NAV)</b>	<b>5,75</b>	<b>6,94</b>
Previsión Impuesto Sociedades Plusvalías latentes	4.438.020,00	7.356.000,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO CON PLUSVALIAS LATENTES</b>	<b>80.198.739,06</b>	<b>95.927.230,75</b>
<b>VALOR ACCION DESPUES DE IMPUESTOS (NNAV)</b>	<b>5,45</b>	<b>6,45</b>

**Cuenta de Resultados por segmentos del Primer Semestre:**

Ud. Miles de euros

Cuenta de Resultados por Segmentos Acumulado Junio 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	1.906	2.415	1.474	1.575	883	945	4.263	4.935
Otros Ingresos	60	232		0	793	0	852	232
Gastos Vinculados	(555)	(633)	(640)	(530)		(28)	(1.195)	(1.191)
Coste de Ventas		0			(746)	(879)	(746)	(879)
<b>Margen Bruto</b>	<b>1.411</b>	<b>2.014</b>	<b>834</b>	<b>1.045</b>	<b>930</b>	<b>37</b>	<b>3.175</b>	<b>3.096</b>
Gastos de Personal	(142)	(232)	(38)	(22)	(201)	(130)	(381)	(384)
Otros Gastos de Explotación	(93)	(53)		(11)	(754)	(959)	(847)	(1.023)
<b>Total C. Estructura</b>	<b>(235)</b>	<b>(285)</b>	<b>(38)</b>	<b>(33)</b>	<b>(955)</b>	<b>(1.089)</b>	<b>(1.228)</b>	<b>(1.407)</b>
Ingresos Financieros	15	57	8	2	82	107	105	166
Gastos Financieros	(245)	(361)	(537)	(569)	(1.358)	(1.037)	(2.140)	(1.967)
Resultados por Venta		0		(133)		0	0	(133)
<b>Total R. Financiero</b>	<b>(231)</b>	<b>(304)</b>	<b>(528)</b>	<b>(700)</b>	<b>(1.276)</b>	<b>(930)</b>	<b>(2.034)</b>	<b>(1.934)</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>945</b>	<b>1.426</b>	<b>268</b>	<b>312</b>	<b>(1.301)</b>	<b>(1.982)</b>	<b>(88)</b>	<b>(244)</b>
Amortizaciones	(938)	(892)	(1)	(1)	(78)	(71)	(1.016)	(964)
Provisiones y Deterioros	(641)	0		0	10	0	(631)	0
Ajuste Invers Inmobiliaria		0	2.494	0	(30)	0	2.464	0
Variación Valor Razonable		0		0	420	(546)	420	(546)
Diferencias de Cambio		(0)		0	52	(278)	52	(278)
<b>RDO. Antes de Impuestos</b>	<b>(634)</b>	<b>533</b>	<b>2.762</b>	<b>311</b>	<b>(926)</b>	<b>(2.876)</b>	<b>1.201</b>	<b>(2.032)</b>
Impuesto Sociedades	176	(153)	(620)	(41)	158	700	(286)	507
<b>Operaciones Interrumpidas</b>					<b>(543)</b>	<b>(216)</b>	<b>(543)</b>	<b>(216)</b>
<b>RDO. Después de Impuestos</b>	<b>(458)</b>	<b>380</b>	<b>2.142</b>	<b>271</b>	<b>(1.311)</b>	<b>(2.392)</b>	<b>373</b>	<b>(1.741)</b>
Socios Externos							0	0
<b>Resultados Ejercicio en Curso</b>	<b>(458)</b>	<b>380</b>	<b>2.142</b>	<b>271</b>	<b>(1.311)</b>	<b>(2.392)</b>	<b>373</b>	<b>(1.741)</b>



**Evolución de los negocios:**
**1. Negocio Energías Renovables**
**a. Instalaciones en Explotación**

En el detalle que se expone a continuación se presentan los datos más relevantes de las plantas de producción fotovoltaica propiedad del Grupo y de aquellas otras que, tras su construcción y venta a terceros, siguen siendo operadas y mantenidas por entidades especializadas del Grupo (Montebalito Energías Renovables, Meridional Solar y Renovables Futura, según se trate de instalaciones en suelo o en cubierta, respectivamente):

Potencia (KWp)	Fecha de entrada en funcionamiento o en servicio	Prima		Facturación bruta estimada a 31 de diciembre			
		Real Decreto	Céntimos de euro por kWh	Por venta		Por operación	
				2011	2010	2011	2010

<b>Propiedad del Grupo</b>	<b>8.746</b>					<b>3.914</b>	<b>4.442</b>	
Parques en suelo	8.690					3.877	4.407	
	1.650	SEPT 2008	661/2007	0,4755970		2.884	3.236	
	3.850	OCT 2009	1578/2008	0,3266620				
	2.090	OCT 2008	1578/2008	0,3266620		993	1.171	
Parques en cubierta	56					38	35	
	56	SEPT 2008	661/2007	0,4755970		38	35	

<b>Propiedad de terceros</b>	<b>15.229</b>							<b>43</b>	<b>372</b>
Parques en suelo	15.120							43	372
	5.250	JUNIO 2008							126
	4.620	JULIO 2008							142
	5.250	AGOSTO 2008						43	104
	1.080	JUNIO 2010						40	

Tal como se deduce del detalle anterior, la estimación de ingresos para final de año va a ser inferior a la del año anterior motivado por la renuncia de la tarifa del RD 661. Sin embargo, la producción de electricidad con respecto del primer trimestre del al año anterior ha sido superior ya que este año ha habido más horas de sol.

El Grupo ha desarrollado importantes ventajas competitivas en construcción, gestión operativa y mantenimiento de este tipo de instalaciones que se manifiestan:

- En la superación de los niveles de producción y parámetros de desenvolvimiento contemplados en los estudios técnicos que ampararon el desarrollo de los proyectos (lo que ha supuesto, en todos los casos, cumplir con los objetivos establecidos contractualmente)
- En el logro sistemático de niveles de disponibilidad próximos al 100% (fruto de la combinación de tecnologías de monitorización en tiempo real y de procedimientos específicos de mantenimiento preventivo)

## b. Instalaciones en Curso

### I. En España

En el primer semestre de 2010 el parque fotovoltaico de Taracena fue finalmente inscrito en la segunda convocatoria del PREFO tal y como estipula el Real Decreto 1578/2008, de 26 de septiembre.

Actualmente el parque se encuentra terminado aunque aún falta la conexión del mismo que se realizará en las próximas semanas. Dicho parque tiene una capacidad de 3 Mw.

La prima que le correspondería al parque según el Real Decreto 1578/2008, de 26 de septiembre, es de 0,273178 c€/kWh.

### II. En Italia

El marco de estrategia de diversificación del Grupo Montebalito Energías Renovables prosigue su actividad de desarrollo del parque fotovoltaico sobre invernaderos de 2 MW en la localidad de Rotello y en la cual se ha invertido hasta el momento 1.488 miles de euros para la obtención de los terrenos y licencias.

Así se han elaborado los proyectos necesarios para la concesión de la financiación necesaria y para el proceso de selección de proveedores de los materiales y la construcción de dicha instalación. A la fecha de hoy se ha solicitado financiación a un banco estadounidense.

Están en trámite las autorizaciones para 16 parques de 500 kW en la región de Basilicata y se espera que se pueda iniciar la construcción de dichos parques próximamente. Para su construcción se ha solicitado financiación a un banco italiano y se han iniciado las Due Dilligence legal, técnica y de seguros.

Dado que la regulación de esta actividad, incluida la tarifa a percibir, está pendiente de definición por las autoridades italianas, se han paralizado el desarrollo de estos parques.

De esta forma 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.

## 2. Actividad Patrimonial

La superficie útil de inmuebles en alquiler del Grupo asciende a 21.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente, de los que un tercio son oficinas. El resto se corresponden con inmuebles residenciales y locales comerciales con una superficie próxima a los 7.000 m<sup>2</sup>.

El importe neto de la cifra de negocios disminuye un 6,41% respecto al primer semestre del mismo periodo del año anterior. Esto responde a que las rentas de Francia están indexadas por Ley y el índice aplicable disminuyó en el año 2010.

Los niveles de ocupación al cierre del trimestre se situaron por encima del 90% en su conjunto. Este porcentaje se ve afectado por la remodelación integral de uno de los edificios en Alemania. En relación a este punto, el Consejo de Administración ha autorizado la venta de dicho inmueble.

## 3. Resto de actividades y negocios

### a. Promoción Inmobiliaria

#### I. En Canarias

La estrategia comercial se ha focalizado en la venta en firme de viviendas y, de forma accesoria, en el alquiler con opción a compra. A lo largo de 2011 se han vendido 1 vivienda de la promoción de Siete Palmas, San Fernando y Caideros respectivamente, y un garaje por importe de 682 miles de euros. Hasta el momento se han formalizado 5 contratos de alquiler con opción a compra. En el mismo periodo del año 2010 se había vendido 10 viviendas.

En el 2º trimestre del año se han regularizado 703 miles de euros de anticipos de clientes que por contrato y sentencias no corresponde devolver.

#### II. En Bucarest

En este primer semestre se han vendido 2 apartamentos que integran el complejo "Residenz" en la capital rumana. Hasta el momento se han formalizado cuatro ventas de las 16 viviendas de las que consta el complejo.

La estrategia comercial, inicialmente orientada a inversores, ha sido reorientada hacia particulares ante una aparente reactivación de la demanda en un mercado con una oferta muy limitada.

El Grupo espera que en los próximos meses se continúe y acelere el ritmo de ventas en Rumania.

**b. Explotación turística**

Esta actividad se centraba, principalmente, en la explotación de un hotel que se encontraba amparado en un contrato suscrito entre las partes con vencimiento 20 de diciembre de 2011. Dicha actividad se ha dejado de desarrollar cancelando, anticipadamente, dicho contrato. Las pérdidas de dicha actividad han supuesto 542 miles de euros un 150% superior al año anterior.

**c. Cartera de Valores**

En este primer semestre la cartera de valores ha sufrido una revalorización de 420 miles de euros.