

Grupo Montebalito
Evolución de los Negocios



Primer Trimestre 2008



CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	1T -08	1T -07	%
Ventas de Patrimonio	0	0	0%
Coste de ventas	0	0	0%
Rentas Patrimonio	703.668	615.734	14%
Gastos Vinculados	(153.376)	(205.025)	-25%
Ventas promociones	0	885.685	-100%
Coste de ventas	0	(547.885)	-100%
Rentas Negocio Hotelero	802.078	642.633	25%
Gastos Vinculados	(393.426)	(200.992)	96%
Ventas de suelo	0	0	0%
Coste de ventas	0	0	0%
Margen Bruto Inmobiliario	958.944	1.190.150	-19%
Ventas	3.561.518	0	0%
Coste de ventas	(3.561.518)	0	0%
Generación Energía	70.170	0	0%
Otros ingresos	246.548	126.973	94%
Margen Bruto Energías Renovables	316.718	126.973	149%
INGRESO TOTAL	5.383.982	2.271.025	137%
COSTE DIRECTO TOTAL	(4.108.321)	(953.901)	331%
MARGEN BRUTO TOTAL	1.275.661	1.317.125	-3%
COSTES INDIRECTOS	(1.199.299)	(1.364.880)	-12%
Personal propio	(365.449)	(345.482)	6%
Resto de costes indirectos	(833.850)	(1.019.398)	-18%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	76.362	(47.755)	-260%
RESULTADO FINANCIERO	(12.578.666)	2.199.103	-672%
Resultados por ventas	(7.833.239)	1.345.184	-682%
Rendimientos de cartera	157.170	229.582	-32%
Ajuste del valor de la cartera	(4.028.469)	1.320.052	-405%
Intereses Pagados	(978.985)	(754.998)	30%
Intereses cobrados	71.608	46.133	55%
Diferencias de cambio	33.249	13.151	153%
B.A.I.	(12.502.304)	2.151.348	-681%
Impuesto de sociedades	3.751.415	(752.329)	-599%
RESULTADO NETO	(8.750.889)	1.399.019	-726%

COMENTARIOS

1.- La Cuenta de resultados está marcada por:

a.- La venta de los activos mantenidos para negociación, como consecuencia de los acuerdos tomados por el Consejo de Administración de destinar los recursos a la actividad típica de renovables. Dicha venta ha supuesto unas pérdidas de -11.861 miles de euros motivado por la depreciación de los valores en cartera.

b.- En este periodo se han incorporado a la generación de ingresos por alquiler tres edificios en Berlín lo que ha supuesto un incremento de un 14% con respecto al ejercicio anterior.

c.- Fuerte incremento de los ingresos del negocio hotelero de un 25% con respecto al ejercicio anterior. Los ingresos de este periodo han sido los más altos desde que el grupo gestiona este tipo de actividad.

d.- La revalorización de los inmuebles de inversión se realiza de forma anual. Es por ello, que no se ha reflejado ningún efecto en este periodo.

e.- Con el fin de maximizar el precio de venta de los parques construidos en el 2007 y conectados a la red en el 2008 se están llevando a cabo negociaciones con varias entidades de primer orden que se espera finalicen en las próximas semanas.

f.- En este periodo no ha habido ventas de promoción residencial

COMENTARIOS A LA CUENTA RESULTADOS

La cuenta de resultados adjunta muestra los datos del Grupo Montebalito a 31 de marzo de 2008 comparados con los del mismo periodo del ejercicio anterior. Lo más destacado del resultado trimestral puede resumirse en:

Volumen de Ingresos

1.- Los ingresos procedentes de las rentas de patrimonio se han incrementado con respecto a los del mismo periodo del ejercicio 2007 en un 14% alcanzando la cifra de 704 miles de euros. Dicho aumento se debe a que ya están arrendados 6 edificios en Berlín y el edificio de Haussman 132 en París con un nivel de ocupación del 100% prácticamente (uno de los edificios de Berlín está al 80%). De dichos ingresos 292 miles de euros corresponden al edificio de Hausmann 132 y 362 miles de euros a los edificios de Berlín.

2.- Con respecto a la venta de promociones, en este trimestre no se ha realizado venta alguna ni en las promociones de Biarritz ni en Canarias.

3.- Con respecto a las rentas del negocio hotelero destacar que este trimestre se ha obtenido record en ingresos desde que el Grupo Montebalito gestiona el Complejo Balito Beach con un incremento de los ingresos en torno al 25% respecto del primer trimestre del año 2007. La cifra alcanzada es de 802 miles de euros.

4.- Por lo que respecta al negocio de renovables ya hay algunos parques, como Herencia y Abenójar, con una potencia equivalente a 6,4 MW (de la parte de Abenójar sólo generan energía 2 MW de los 5MW) que están generando energía. El importe devengado por dicha generación de energía ha sido 70 miles de euros correspondientes a 7 días de generación. Hay que comentar que la generación de energía en la puesta en marcha de un parque es inferior a los valores nominales en el funcionamiento normal del parque, por lo que es muy previsible que la producción sea mayor por MW.

Revalorización de Activos

El Grupo Montebalito ha tomado como valor de sus inmuebles de inversión el valor razonable, siendo éste el de tasación. El Grupo Montebalito realiza la revalorización de sus inmuebles de inversión de forma anual por lo que en estos periodos no se reflejan revalorización alguna.

Pérdidas por ventas y ajustes de valor de la cartera de valores

El Grupo Montebalito ha tomado la decisión de no mantener inversiones en renta variable para no comprometer la tesorería del Grupo en el proceso de expansión del negocio en energías renovables. Por ello, se está procediendo a la venta de títulos, de forma paulatina, y a la cancelación de los créditos asociados a los mismos activos. En este proceso de venta el Grupo ha perdido 7.833 miles de euros. Los cambios en el valor razonable de la cartera de valores ha sido de -4.028 miles de euros. Las fuertes caídas en Bolsa, en este periodo, han provocado que las pérdidas hayan sido de este orden.

Intereses Pagados

El aumento del endeudamiento bancario con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior ha supuesto, por contrapartida, un incremento de los gastos financieros.

COMENTARIOS AL BALANCE

Activos

El valor de los activos del Grupo Montebalito asciende a 231.960 miles de euros lo que supone un incremento, respecto del primer trimestre, del ejercicio 2007 del 9%. A continuación se detallan las variaciones más importantes de las partidas del Balance.

1.- Inmovilizado material

El fuerte incremento se debe a que en esta partida se incluyen las construcciones en curso de los parques fotovoltaicos y la compra mediante leasing de las oficinas de Madrid que en dicho periodo del ejercicio 2007 no existían. La inversión de los primeros tres meses del año en los proyectos fotovoltaicos ha sido de 4,2 millones de euros.

2.- Inmuebles de inversión

El incremento de los inmuebles de inversión con respecto al 2006 se debe principalmente a la compra de los edificios del Berlin, a la activación de existencias, tanto de viviendas como de Naves Industriales, para inmuebles de alquiler en Canarias y a la compra de unos terrenos en la provincia de Albacete para la construcción de una fábrica de componentes fotovoltaicos. La inversión de los edificios de Berlin y de los terrenos de Albacete ha supuesto un coste de 27.551 miles de euros.

3.- Existencias

En este apartado hay que comentar que en el ejercicio anterior se han reducido las existencias por la venta de viviendas en las promociones de Canarias y por la activación como inmuebles para arrendar para cumplir con las exigencias de la RIC. Aún así la inversión en la zona de Canarias es un 46% más alta con respecto al mismo periodo 2007. Dentro de los activos en existencias existen 4 promociones de las cuales una de ellas está en proceso de obtención de licencia para la construcción de 2.250 m² de locales comerciales. De las promociones terminadas existen 25 unidades y un local comercial de 1.000 m². De las promociones en fase de construcción existen 43 viviendas de las que hay reserva de 20 unidades.

Por lo que respecta a las promociones situadas en Rumanía hay que comentar que en el segundo trimestre se entrega una promoción de 16 viviendas. Además existen dos suelos uno de 54.000 m² de la que existe un proyecto para la construcción de una torre de oficinas de 38.000 m² sobre rasante y 16.000 m² de plazas de garajes y otro de 11.000 m² de la que aún no existe proyecto alguno.

Por lo que respecta a las promociones de Biarritz aún no existen ventas de dichas existencias.

Financiación

La deuda financiera del Grupo ha aumentado un 83% con respecto al mismo periodo del ejercicio 2007. El principal aumento del endeudamiento se debe a los créditos soportados por el grupo para la construcción de los parques fotovoltaicos que se encuentran en torno a 38.740 miles de euros (incluyendo la financiación del IVA). También existen 23.000 miles de euros de préstamos hipotecarios subrogables cuya cancelación se producirá en el momento de la entrega a los clientes de las unidades vendidas.

Las pólizas de crédito que principalmente financian la cartera de valores están dispuestas en torno a los 20.800 miles de euros un 9% inferior a la del mismo periodo del ejercicio 2007. Estas pólizas están soportadas por una cartera de valores de 28.055 miles de euros.

No obstante, es un objetivo prioritario del Grupo la reducción del apalancamiento. Esta reducción será significativa en estos próximos meses por un menor endeudamiento ajeno a la actividad de energías renovables.

OTROS COMENTARIOS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Incorporación de nuevas sociedades al Grupo

En el primer trimestre de 2008 se ha incorporado al Grupo la sociedad Monteillunum con un capital social de 120.000 euros. Este capital ha sido suscrito completamente por las sociedad MonteBalito Energías Renovables 100% de MonteBalito, S.A. El Objeto social de esta sociedad será la construcción de componentes solares.

Promoción Residencial

Respecto a la situación del mercado residencial, en este trimestre se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda de viviendas y que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo sobre la demanda en general y la vivienda en particular. Este fenómeno está teniendo incidencia en la parte residencial del Grupo como lo demuestra la falta de ventas del primer trimestre de 2007 tanto en Canarias como en Biarritz.

Patrimonio en Renta

Uno de los factores más atractivos e importantes de la actividad patrimonial en Berlín es el bajo precio por m² de los inmuebles. Además el porcentaje de personas que vive en alquiler en la ciudad de Berlín es bastante superior al número de personas que vive en propiedad. En diciembre de 2007 el nº de personas que vivía de alquiler era del 87% frente al 13% que vive en propiedad. También es interesante la inversión en Berlín ya que el sistema de cobro de rentas en Alemania garantiza una totalidad seguridad jurídica para el inversor y propietario del inmueble. Además la financiación va en función de las rentas cobradas de tal manera que a más renta puedes obtener más financiación.

Existe un mandato de venta de la parte patrimonial y de promoción de la zona de Europa con motivo del acuerdo del Consejo para desinvertir en este tipo de actividad y acometer las inversiones en el área de renovables.

Energías Renovables

Una de las ramas de actividad más importante del grupo es el la construcción y venta (en estos momentos, no se descarta la posibilidad de construir y mantener los parques en propiedad en el futuro). El Consejo de Administración de MonteBalito acordó deshacerse de aquellos activos inmobiliarios que no fueran interesantes para dicha actividad para centrarse y obtener recursos en esta actividad. En estos momentos el Grupo ha finalizado la construcción de tres parques fotovoltaicos con una potencia nominal de 14,4 MW, siendo el Grupo propietario del 50% lo que equivale a 7,2 MW. mantiene una capacidad de 7,2MW que se pretende vender y de las que se mantienen negociaciones de venta con inversores en estado avanzado. También, se ha obtenido licencias y financiación, a la vez que, se está ejecutando la construcción de dos parques fotovoltaicos de 7MW. El Grupo está esperando a la aprobación del nuevo Real Decreto de dónde se especificará la nueva tarifa a aplicar en la producción de energía para acometer nuevas inversiones.

HECHOS POSTERIORES

El día 4 de abril de 2008 MonteBalito ha devuelto prima de emisión por importe de 0,15 euros por acción. Se ha iniciado la construcción de dos parques que se espera finalizar en el presente ejercicio.

MAGNITUDES FINANCIERAS (euros)	1º trimestre 2008	1º trimestre 2007	% Variación
Resultados			
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	5.383.982	2.271.026	137%
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	(12.333.363)	2.386.004	-617%
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	(11.522.906)	2.906.346	-496%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	(12.501.891)	2.151.348	-681%
BENEFICIO NETO	(8.750.889)	1.399.019	-726%
Estructura Financiera			
FONDOS PROPIOS (*)	98.100.019	116.268.347	-16%
ENDEUDAMIENTO NETO	115.303.710	63.113.448	83%
Crédito Hipotecarios Subrogables	23.059.004	13.182.941	75%
Créditos Hipotecarios	38.813.597	34.857.862	11%
Project Finance Parques fotovoltaicos	34.977.466	7.000.000	400%
Leasing	8.447.989		0%
Crédito IVA Parques fotovoltaicos	3.763.462		0%
Pólizas de crédito	20.847.725	23.021.541	-9%
Tesorería	2.394.082	14.948.896	-84%
Rentabilidad			
ROE	-8,92%	1,20%	
MAGNITUDES OPERATIVAS (euros)			
Promoción Residencial			
Ventas		885.685	-100%
Coste de ventas		(547.885)	-100%
Patrimonio			
Ingresos por alquiler	703.669	615.734	14%
Ingresos por ventas			0%
Ingresos negocio Hotelero	802.078	642.633	25%
Energías Renovables			
Ingresos por generación energía	70.000		0%
Ingresos por venta plantas			0%
Otros ingresos	246.718		0%
Plantilla	59	45	31%

(*) Los fondos propios en el primer trimestre de 2007 era de 113.131 miles de euros. Con la revalorización de los inmuebles de inversión los fondos propios se elevan a 116.268 miles de euros

BALANCE

ACTIVO	1T - 2008	1T - 2007	VAR	%
ACTIVOS NO CORRIENTES	98.288.767	42.319.674	55.969.092	132%
INMOVILIZADO INMATERIAL	431	0	431	0%
INMOVILIZADO MATERIAL	51.347.146	565.983	50.781.163	8972%
INMUEBLES DE INVERSION (*)	46.410.658	39.314.415	7.096.242	18%
INMOVILIZADO FINANCIERO	430.542	508.940	-78.398	-15%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	99.989	1.930.335	-1.830.346	-95%
ACTIVOS NO CORRIENTES	119.045.783	136.207.980	-17.162.196	-13%
EXISTENCIAS	43.416.229	39.221.773	4.194.456	11%
DEUDORES	31.372.753	5.256.900	26.115.853	497%
TESORERÍA E INV. FINANCIERAS TEMPORALES	38.860.900	90.690.758	-51.829.858	-57%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5.395.902	1.038.549	4.357.353	420%
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA	14.625.762	33.645.167	-19.019.405	-57%
TOTAL ACTIVO	231.960.312	212.172.821	19.787.491	9%
PASIVO	1T - 2008	1T - 2007	VAR	%
PATRIMONIO NETO	98.100.019	116.268.347	-18.168.329	-16%
CAPITAL SOCIAL	15.000.000	15.000.000	0	0%
PRIMA DE EMISION	63.166.088	71.886.199	-8.720.111	-12%
OTRAS RESERVAS (*)	30.802.748	27.983.129	2.819.619	10%
ACCIONES PROPIAS	-2.117.928		-2.117.928	
RESULTADO DEL EJERCICIO	-8.750.889	1.399.019	-10.149.908	-726%
PASIVOS NO CORRIENTES	87.542.830	45.791.308	41.751.522	91%
PROVISIONES	2.544.183	2.869.582	-325.399	-11%
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	81.815.374	33.057.975	48.757.399	147%
OTRAS DEUDAS (*)	3.183.273	9.863.751	-6.680.478	-68%
PASIVOS CORRIENTES	38.027.886	35.915.027	2.112.859	6%
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	25.198.759	30.806.231	-5.607.471	-18%
OTRAS DEUDAS	12.829.127	5.108.796	7.720.330	151%
PASIVOS SOBRE ACTIVOS DISPONIBLES PARA VENTA	8.289.577	14.198.138	-5.908.561	-42%
TOTAL PASIVO	231.960.312	212.172.821	19.787.491	9%

(*) Con la revalorización de los inmuebles de inversión los Recursos Propios han incrementado las reservas del Grupo en 3.137 miles de euros neto de impuestos. El importe de la revalorización ha sido de 4.481 miles de euros con unos pasivos por impuestos diferidos de 1.344 miles de euros.