

Grupo MonteBAlito
Evolución de los negocios



Segundo semestre 2012

I.- Introducción

Durante el año 2012 el Grupo ha continuado desarrollando su modelo de negocio según las directrices del Plan Estratégico 2012-2015 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 Montebalito.

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. En el ejercicio 2011 el Grupo decidió no seguir con el negocio hotelero, por lo que en las cuentas consolidadas de ese año incorpora sus datos como actividades interrumpidas.

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 2012.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS ACUMULADO DICIEMBRE 2012	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	5.731	4.144	1.926	3.102	1.050	13.162	8.707	20.408
OTROS INGRESOS	31	175	15		74	213	120	388
GASTOS VINCULADOS	(565)	(432)	(864)	(1.192)	(219)	(422)	(1.648)	(2.046)
COSTE DE VENTAS	(122)	(18)	0		(957)	(12.456)	(1.079)	(12.474)
MARGEN BRUTO	5.075	3.868	1.077	1.910	(52)	498	6.100	6.276
GASTOS DE PERSONAL	(210)	(239)		(38)	(313)	(487)	(523)	(764)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	(453)			0	(814)	(1.736)	(1.267)	(1.737)
RESULTADO DE EXPLOTACION	4.411	3.629	1.077	1.872	(1.179)	(1.726)	4.310	3.775
INGRESOS FINANCIEROS	17	26	3	10	79	87	100	124
GASTOS FINANCIEROS	(570)	(616)	(1.772)	(1.123)	(1.825)	(2.409)	(4.167)	(4.149)
TOTAL R. FINANCIERO	(552)	(590)	(1.769)	(1.113)	(1.745)	(2.322)	(4.067)	(4.025)
RESULTADO OPERACIONES ORDINARIOS	3.859	3.039	(692)	759	(2.924)	(4.048)	243	(250)
GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS	160	(1.093)		(13)	(1.878)	3.637	(1.718)	2.531
AMORTIZACIONES	(2.534)	(2.062)	(1)			(193)	(2.535)	(2.255)
PROVISIONES Y DETERIOROS	413	(732)	(200)	(485)	(329)	(27)	(115)	(1.244)
AJUSTE VALOR ACTIVOS NO CORRIENTES	(17.194)		(488)	6.351	(440)	136	(18.122)	6.487
VARIACION VALOR CARTERA VALORES					(952)	(1.316)	(952)	(1.316)
DIFERENCIAS DE CAMBIO			(205)		(2)	(70)	(207)	(70)
RDO. ANTES DE IMPUESTOS	(15.296)	(848)	(1.586)	6.613	(6.525)	(1.881)	(23.406)	3.883
IMPUESTO SOCIEDADES	(456)	456	(438)	(1.715)	(4.798)	(1.494)	(5.692)	(2.753)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0		0	(5)	(783)	(5)	(783)
RDO. DESPUÉS DE IMPUESTOS	(15.752)	(392)	(2.024)	4.898	(11.327)	(4.158)	(29.103)	347
SOCIOS EXTERNOS							0	0
RESULTADOS EJERCICIO EN CURSO	(15.752)	(392)	(2.024)	4.898	(11.327)	(4.158)	(29.103)	347

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	12.885	681	12.204		12.204	0	12.204	
-	Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	3.075	7.534	(4.459)		(4.459)	0	(4.459)	
-	Parque Taracena (3 MW)	MR	7.390		5.734	3.610	9.344	(1.083)	8.261	
-	Parque Basilicata (1,5 MW)	MR	3.083		3.083	917	4.000	(248)	3.752	
-	Parque Basilicata (1 MW)	MR	2.204		511	596	1.107	(161)	946	
-	Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	242		242	0	242	0	242	
-	Licencias Italia (Rotello)	MR	1.189		1.189		1.189	0	1.189	
-	Suelo Anzi	MR	260		260		260		260	
-	Suelo Fama	MR	142		142		142		142	
Subtotal Negocio Renovables			30.470	7.534	4.030	18.906	5.123	24.029	(1.491)	22.537
Negocio patrimonial									0	
-	Hausmann 132, Paris	ME	16.500	6.619	9.881		9.881	0	9.881	
-	Dessauer Strasse, Berlín	ME	7.797	4.225	638	2.934	2.934	0	2.934	
-	Schonhauser, Berlín	ME	7.596	2.765	508	4.323	4.323	0	4.323	
-	Schildhorn	ME	4.088	2.557	470	1.061	1.061	0	1.061	
-	Sede Las Palmas: General Vives 35		419		419	65	484	(19)	465	
Subtotal Negocio Patrimonial			36.400	16.166	1.616	18.619	65	18.683	(19)	18.664
Otros Negocios									0	
Promociones y Activos para la venta									0	
-	Promoción Élite, S. Fernando.	MC	10.432	9.772	660	1.329	1.989	(399)	1.590	
-	Villas Tauro, Mogán.	MTB	3.823	2.720	1.103		1.103	0	1.103	
-	Dos aptos. y local, Las Palmas	MC	524	324	200		200	0	200	
-	Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.986	16.793	(8.807)	1.737	(7.070)	(521)	(7.591)	
-	Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.485		6.485		6.485	0	6.485	
-	Suelo Industrial: Hellín	MR	658		998		(340)	0	(340)	
-	Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.932		1.932		1.932	0	1.932	
-	Suelo Oficinas: Bucarest	ME	5.613		5.613	293	5.906	(47)	5.859	
-	Otros suelos y restos	MC	2.136		2.136	32	2.168	(10)	2.158	
Subtotal Promoción y activos para venta			39.589	29.609	998	8.982	3.391	12.373	(976)	11.397
Otros activos y pasivos									0	
-	Acciones Realia Business S.A.	MTB	2.100	2.100	0		0	0	0	
-	Impuestos diferidos	MTB	5.884		3.991	1.893	1.893	0	1.893	
-	Resto de circulante	MTB	1.821		5.934	(4.113)	(4.113)	0	(4.113)	
-	Tesorería	MTB	6.412	2.955	3.457		3.457	0	3.457	
-	Deuda corporativa	MTB			82	(82)	(82)	0	(82)	
-	Devolución Prima a accionistas	MTB			4.704	(4.704)	(4.704)	0	(4.704)	
-	Provisiones largo plazo				2.420	(2.420)	(2.420)	0	(2.420)	
Subtotal Otros activos y pasivos			16.217	5.055	17.131	(5.969)	0	(5.969)	0	
TOTAL BALANCE			122.677	58.364	23.775	40.538	8.578	49.116	(2.487)	46.629

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2012	% TOTAL	2012	% TOTAL	2012	% TOTAL	2012
Loan to value	32,49%		48,76%		89,18%		62,58%
GAV	35.593	27,12%	36.465	27,78%	59.197	45,10%	131.255
NAV	24.029	48,92%	18.683	38,04%	6.404	13,04%	49.116
NNAV	22.537	48,33%	18.664	40,03%	5.428	11,64%	46.629
NNAV/acción	1,50	48,33%	1,24	40,03%	0,36	11,64%	3,11

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2011	% TOTAL	2011	% TOTAL	2011	% TOTAL	2011
NNAV/acción	2,15	42,89%	1,60	31,81%	1,27	25,30%	5,02

MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)

Resultados	diciembre 2012	diciembre 2011
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	8.827	20.796
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	4.310	3.775
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	(17.622)	5.377
RECURSOS GENERADOS	(1.475)	2.281
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	(23.406)	3.883
BENEFICIO NETO	(29.103)	347
Estructura Financiera	diciembre 2012	diciembre 2011
FONDOS PROPIOS (*)	40.538	68.816
ENDEUDAMIENTO NETO	50.329	64.768
Crédito Hipotecarios Subrogables	10.096	10.185
Créditos Hipotecarios	18.881	25.487
Financiación Parques fotovoltaicos	7.534	8.156
Leasing		4.857
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	21.853	21.707
Avales con retención de tesorería	344	344
Tesorería	(5.641)	(2.428)
Depósitos	(638)	(488)
Cartera de Valores	(2.100)	(3.052)
Rentabilidad		
ROE	(71,79%)	0,50%

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

a.- Negocio de Renovables

El Margen bruto del negocio de renovables ha aumentado desde los 3.868 miles de euros en 2011 a 5.075 miles de euros conseguidos en 2012.

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

- En el tercer trimestre del año 2012 el Grupo ha dotado provisión por deterioro de los activos de La Carolina y Villabrazaro al cambiar los condicionantes sobre los procedimientos abiertos por el Acta de Puesta en marcha de las mismas. Dicho deterioro se ha calculado en base a la valoración de un externo independiente y cuyo importe asciende a 16,3 millones de euros en el caso de que no prosperen los recursos. Al mismo tiempo se ha determinado deteriorar el coste de las licencias de Rotello en 800 miles de euros por la bajada de tarifas del nuevo Conto de Energía.
- Durante el año 2012 se ha incluido en la cartera de explotación el parque fotovoltaico de Taracena, de 3MW de potencia con una producción hasta diciembre de 1.262 miles de euros y 2,5 MW en la zona de Basilicata (Italia) que ha empezado a producir a partir de abril de 2012 con una producción a diciembre de 2012 de 651 miles de euros.
- El Incremento de las horas de sol con respecto al primer trimestre del año 2011 asociado a la mejora del rendimiento de los parques de Villabrazaro y la Carolina ha traído como consecuencia el aumento de la producción en un 3% lo que representa, en términos absolutos, un aumento de 22 miles de euros.

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

	Villabrázaro		La Carolina		Taracena		Basilicata	
	diciembre 2012	diciembre 2011	diciembre 2012	diciembre 2011	diciembre 2012	diciembre 2011	diciembre 2012	diciembre 2011
Producción eléctrica	8.109.699	7.859.115	2.981.815	2.919.234	4.660.593	1.306	0	0
- A tarifa 0,4658970	2.760.617	2.681.524						
- A tarifa 0,3200000	5.349.081	5.177.590	2.981.815	2.919.234				
- A tarifa 0,273178					4.660.593	1.306		
- A tarifa 0,2346							8.830.562	
Total ingresos (miles €)	2.758	2.882	1.011	991	1.262	199	651	0
Gastos:								
- Alquileres	20	20	15	12	23		7	
- Seguridad	5	11	23	13	3			
- Mantenimiento	73	117	24	36	0			
- Seguros	15	33	16	19	0			
- Suministros	16	13	5	7	19			
Total gastos	129	195	83	87	44	0	7	0
Margen Bruto	2.629	2.687	928	904	1.218	199	644	0

Según se observa la producción de electricidad ha sido 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 la 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 6,5%.

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 31 miles € en el segundo semestre de 2012.

El margen de este Negocio se completa con la producción del techo en La Moa, que ha facturado 31 miles de euros.

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

- Montebalito Energías Renovables tiene un proyecto de desarrollo en invernaderos por 2 Mw en la ciudad de Rotello, en el cual se han invertido 1.189 miles de euros para la obtención de terrenos y licencias. Este proyecto también se estima que salga inscrito en el próximo cupo de potencia, por lo que su construcción se acometerá durante 2013.

- Además, en esta misma región se han vendido licencias para la construcción de parques fotovoltaicos con una potencia nominal de 0,5 Mw propiedad el Grupo.
- El grupo ha desestimado 4 proyectos de 500 Kw que el Grupo tenía pensado construir en la región de Basilicata y que entraron en el primer cupo de 2012 del registro de la GSE (Gestore Servizi Energetici), además de otros cinco proyectos que suman otros 3 MW.

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

La venta de los edificios ubicados en Berlin (Menzel, Korsorer y Kastanien) y la disminución de las rentas del edificio de Haussman (París) ha provocado una disminución tanto de las rentas por alquiler (38%) como de los gastos asociados a la explotación (28%) respecto del ejercicio 2012. Sin embargo, se estima que las rentas aumenten ya que se han realizado las obras del edificio de Schonhauser que se está empezando a ocupar. Las rentas anuales estimadas para este inmueble son de 400 miles de euros.

Según el siguiente detalle la cartera patrimonial al cierre del ejercicio 2012 queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	m ²	COSTE	TASACIÓN	FINANCIACION	SWAP	RENTAS ANUALES
Hausmann 132, Paris	2.529	10.928	16.500	6.619	--	
Dessauer Strasse, Berlín	4.427	7.391	7.797	4.225	638	480
Schonhauser, Berlín	2.363	6.300	7.596	2.765	508	400
Schildhorn	2.636	4.175	4.088	2.557	470	215
Total	11.955	28.794	35.981	16.166	1.616	1.095

Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por Euroval.

c.- Resto de Actividades y negocios

En el tercer trimestre de 2012 las ventas de promociones han ascendido a 1.050 miles de euros un 92% por debajo del mismo periodo de 2011, ya que en ese año se produjo la dación en pago de los activos asociados a la entidad financiera BBVA. En este ejercicio los activos vendidos se corresponden con la cuarta parte del terreno de Hellín y una vivienda de la promoción de Residencial Elite y el resto de las viviendas de la promoción de Residenz en Rumania.

Los gastos vinculados a esta cartera son los correspondientes a comunidades, mantenimientos e impuestos locales y comisiones por venta, que ascendieron 219 miles de euros, con una disminución de un 48% respecto al ejercicio anterior.

Los gastos de estructura han ascendido a 1.267 miles de euros y presentaron una disminución del 27%, sobre los del ejercicio 2011.

Por lo que respecta a las provisiones, el Grupo ha dotado la cantidad de 426 miles de euros como consecuencia de sendas liquidaciones por parte de Hacienda sobre el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados del año 2009 producidas como consecuencia de novaciones de préstamos y la liquidación complementaria del ICIO del Ayuntamiento de Bargas como consecuencia de la incorporación, por parte del Ente Local, en el coste de la obra de los paneles fotovoltaicos. El Grupo ha presentado recursos de ambas liquidaciones al considerarla contraria a los intereses de la sociedad.

El Grupo ha reducido provisiones por deterioro de créditos por importe de 233 miles de euros por el cobro de dicha cantidad a Compañía Mediterránea.

En este ejercicio también se ha recuperado la provisión dotada por la sanción del IVA de 2008 por importe de 307 miles de euros ya que el Tribunal Económico Administrativo a fallado a favor de la sociedad.

También el ejercicio 2012 se ha recibido sentencia por parte de la Audiencia Nacional estimando en parte el recurso sobre el Impuesto de Sociedades de los años 2002 y 2003 y reduciendo la deuda en 622 miles de euros hasta un importe de 864 miles de euros. Dicha deuda está avalada por una entidad financiera.

El ajuste del valor de la cartera proviene exclusivamente de la posición en acciones de Realia, que han supuesto un deterioro de 952 miles de euros según su cotización al 31 de diciembre de 2012.

Las cifras de la sociedad Hoteles Balito, S.A. se presentan en la partida de actividades interrumpidas, con un importe de 5 miles de euros. 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. Con fecha 17 de mayo de 2012 el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Las Palmas dictó auto mediante el cual se declaró el concurso voluntario de Hoteles balito, S.A. así como su conclusión por insuficiencia de masa activa y el archivo de las actuaciones y se acordó la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad. A fecha de este informe dicha resolución no es firme ya que se encuentra recurrida.

El 9 de julio de 2012, en el marco del proceso de refinanciación y reducción de deuda con nuestra banca acreedora, desde Montebalito, S.A. se ha procedido a resolver el contrato de arrendamiento financiero de carácter inmobiliario con Caixabank, S.A. referido a las oficinas ubicadas en María de Molina 39 y su dotación de aparcamientos. Con esta operación se extingue el derecho de opción de compra sobre la citada propiedad y se formaliza también la resolución anticipada del contrato de permuta financiera y se devuelve también a Caixabank, S.A. la posesión del activo.

De acuerdo con la normativa contable que regula el registro de estas operaciones se ha dado de baja el activo del balance por importe de 7.355 miles de euros, su financiación por importe de 5.014 miles de euros y la liquidación de la permuta financiera por importe de 590 miles euros, con un efecto en resultados de 1.751 miles de euros de pérdidas.

Esta operación supone una reducción del endeudamiento financiero del 8% respecto del cierre del ejercicio 2011, objetivo fundamental en la gestión del Grupo en este ejercicio.

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.