

## **INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO**

### **Balance de situación consolidado**

En el conjunto del año el balance ha experimentado un decremento del 23,22% pasando de 266,26 millones de euros en 2007 a 202.294 millones de euros correspondientes al cierre del año 2008. A continuación se detallan las variaciones más significativas partida a partida.

#### **Activo no corriente**

El saldo al 31 de diciembre de esta partida alcanza los 80.046 millones de euros lo que representa un incremento absoluto de 25,8 millones de euros y un porcentaje de incremento del 47,60% sobre el ejercicio anterior, de acuerdo con el siguiente desglose:

#### **Inmovilizado material**

Esta partida ha cerrado el año con un saldo de 14,70 millones de euros con un incremento de 11,94 % sobre el año anterior como consecuencia de la inversión realizada en Hellín para la construcción de una planta de ensamblaje de componentes de cédulas fotovoltaicas.

#### **Inmuebles de inversión**

La variación experimentada en el ejercicio 2007 de un 34,27% está motivada por la reclasificación del inmueble de Hausman por importe de 14.597 miles de euros.

#### **Activos por impuestos diferidos**

Ha experimentado un incremento de casi 6,7 millones de euros correspondientes, en su mayor parte, a las pérdidas soportadas sobre todo en valores de renta variable.

#### **Activos corrientes**

Al 31 de diciembre esta partida alcanza un saldo de 160,64 millones de euros lo que supone un incremento de 77,55% con respecto al año anterior. Este crecimiento se ha correspondido con las variaciones experimentadas por las siguientes partidas:

#### **Existencias**

Las existencias han aumentado un 9,91% lo que supone un aumento absoluto de 8.240 miles de euros. Este incremento se debe fundamentalmente a las actividades de promoción de:

- Meridional Canarias, S.A.: por la terminación de las obras de San Fernando de Maspalomas y Siete Palmas por importe de 6.268 miles de euros.
- Rumanía: El incremento de inversión en viviendas ha sido de 1.148 miles de euros sin contar con el efecto negativo del tipo de cambio.
- Renovables: El saldo neto de las ventas de Abenojar y Herencia con las nuevas inversiones en La Carolina y Villabrázaro, unido a las inversiones pendientes en Bargas a supuesto que estas existencias aumenten en 9.304 miles de euros.

En el ejercicio 2007 se procedió a la venta de la sociedad SAS Meridional Pyrenees lo que ha provocado que se saque del Balance 7.416 miles de euros en inversiones en viviendas.

#### **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Se ha producido un decremento de un 43,88 % pasando de 35.077 miles de euros a 19.685 en 2007 a 19.685 miles de euros en 2008. La mayor parte de de estas deudas se corresponden con créditos con la Administración Pública que supone 5,5 millones de euros, prácticamente en devoluciones de IVA, 8,3 millones de euros por deudores de la promoción de Siete Palmas por importe de 8,3 millones de euros y 3,6 millones de euros por anticipos a proveedores de parques fotovoltaicos.

#### **Otros activos financieros corrientes**

Se ha producido una disminución de un 87,87% principalmente por la reducción de la cartera de valores por importe de 54.628 miles de euros y la depreciación de las mismas por importe de 13.860 miles de euros. Actualmente, el Grupo posee 2.800.000 acciones de la sociedad Realia con un valor de mercado de 4.340 miles de euros. Se han constituido IPF'S por importe de 2.799 miles de euros.

#### **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Se ha producido una disminución de la tesorería del Grupo por importe de 7,8 millones de euros, principalmente por las inversiones realizadas en Parques Fotovoltaicos.

#### **Pasivo y Patrimonio Neto**

##### **Patrimonio Neto**

El saldo al 31 de diciembre de esta partida alcanza los 80.043 miles de euros lo que representa una disminución absoluta de 17.975 miles de euros sobre el ejercicio anterior, de acuerdo con el siguiente desglose:

##### **Capital**

Tras la ampliación de capital del año 2006 el capital social queda constituido en 15 millones de euros.

##### **Prima de emisión**

El aumento de la prima de emisión se corresponde con la reclasificación de los gastos de ampliación de capital por importe de 1.350 miles de euros a reservas que se habían llevado a menor prima de emisión cuando se amplió capital en Montebalito. El resto de ajuste se debe a las compras de acciones propias que hacen que el pago a los accionistas por la devolución de prima de emisión disminuyan.

##### **Reservas**

Se ha producido una disminución en las reservas por importe de 775 miles de euros motivado principalmente de la reclasificación explicada anteriormente de los gastos de ampliación de capital y la incorporación de las reservas de consolidación.

### *Reserva Legal*

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, cada año debe destinarse el 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante del Grupo tiene dotada la reserva legal en un importe de 2.000.000 euros.

### *Reserva de Inversión en Canarias*

Según establece la Ley 19/1994 que regula su tratamiento, las sociedades tendrán derecho a la reducción de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las cantidades de sus beneficios que, con relación a su establecimientos situados en Canarias, destinen a la Reserva para Inversiones en Canarias. Los activos en los que se materialice la Reserva para Inversiones en Canarias deben permanecer en la Sociedad durante un período de 5 años, o durante la vida útil si esta fuese inferior, para los casos de inversión en activos fijos. Esta reserva se considera indisponible mientras dure el periodo de permanencia necesaria de la materialización.

El importe de estas reservas a 31 de diciembre de 2006, asciende a 4.200.678 euros y surge de la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2003. Al 31 de diciembre de 2007 se ha asignado un importe de 7.746.696 euros para dicha reserva por lo que la reserva de inversión en Canarias asciende a 11.947.374 euros. Los compromisos de inversión, por tanto, vencen el 31 de diciembre de 2011.

### *Reservas voluntarias*

Al 31 de diciembre de 2006 existen reservas voluntarias de libre disposición por importe de 11.805.017 euros.

### **Acciones Propias**

La sociedad Montebalito, S.A. mantiene en autocartera 317.640 acciones por un valor de mercado, a cierre de 2008, de 1.524.720 euros y un valor de coste de 3.978.252 euros.

### **Pasivo no corriente**

El saldo al 31 de diciembre de esta partida alcanza los 41,2 millones de euros millones de euros lo que representa un incremento absoluto de 3,06 millones de euros lo que supone un porcentaje de incremento del 8,01% sobre el ejercicio anterior, de acuerdo con el siguiente desglose:

### **Deudas con entidades de crédito**

El año se cierra con un incremento del 2,11%, hasta 32,17 millones de euros frente a los 31,5 millones de euros con los que se cerró el ejercicio 2007. El incremento fundamental se debe a

la deuda originada por el Project Finance para la construcción del parque de Bargas y La Carolina y los créditos concedidos en las inversiones de inmuebles en Alemania.

### **Otros pasivos financieros**

Esta partida ha experimentado un incremento en torno al 337,86%, hasta 2,19 millones de euros derivado por el ajuste del valor razonable de los derivados financieros que posee el Grupo

### **Pasivos por impuestos diferidos**

A lo largo del año ha experimentado una reducción de su saldo del 19,48% hasta reflejar un saldo final de 2,8 millones de euros, este saldo recoge, principalmente los impuestos diferidos correspondientes a las plusvalías de los inmuebles de inversión.

### **Provisiones**

El saldo de provisiones se mantiene con respecto al ejercicio 2007. dichas provisiones se corresponden con 1.487.050 euros correspondientes a unas Actas de Inspección de Hacienda por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2003, 2004 y 2005, y Además existen provisiones por importe de 976 miles de euros por litigios correspondientes a la actividad hotelera ya que un proveedor exige una indemnización por el no cumplimiento de un contrato referente a televisores de pago utilizados en las habitaciones.

### **Pasivo corriente**

El ejercicio 2008 se ha cerrado con un decremento de estos pasivos del -36,34%, alcanzando un importe al 31 de diciembre de 81 millones de euros lo que supone un decremento absoluto de 46,25 millones de euros, de acuerdo con el siguiente desglose:

### **Deudas con entidades de crédito**

La venta de los parques fotovoltaicos de Abenojar y Herencia, la cancelación de créditos asociados a la cartera de valores y así como la venta de las participaciones de la sociedad SAS Meridional Pyrennes han provocado dicha disminución. El saldo neto del incremento de las deudas con entidades de crédito por la inversión en los parques de Bargas y La Carolina, así como por el incremento de la inversión en las promociones de Canarias y las disminuciones por la venta de la cartera de valores y la venta de parques ha sido de -19.633 miles de euros.

### **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

A lo largo del año estas cuentas han experimentado una disminución de 47,97% con respecto al ejercicio 2007 lo que supone una disminución bruta de 16.717 miles de euros. Los acreedores se corresponden, principalmente, con la deuda por devolución de prima de emisión por, saldos pendientes de pago por la compra de las acciones de Villabrázaro y La Carolina

## **Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada**

### **Ingresos promoción inmobiliaria**

En el ejercicio 2008 no ha habido prácticamente ventas de promociones. En el ejercicio 2009 se terminan las obra de San Fernando y Siete Palmas así como las viviendas existentes en Rumanía.

### **Ingresos por renta de patrimonio**

En el conjunto del año se han visto reducidos dichos ingresos en un 29,73% hasta alcanzar la cifra de 2.941 millones de euros. Dicha reducción se debe a las rentas de Francia ya que en el ejercicio 2007 se procede a la venta pero que estuviern generando ingresos hasta septiembre de 2007.

### **Ingresos por venta de inmuebles de inversión**

Como ya hemos comentado anteriormente, en el año 2007 se llevó a cabo una tres desinversiones, la venta de 136 Bungalows y las ventas en Paris de los edificios Haussman 116 y Faisanderie. El resultado de las ventas netas del coste de inmovilizado ha sido de 6,7 millones de euros. En el 2008 no se ha producido venta alguna

### **Ingresos por ventas de parques fotovoltaicos**

En el año 2008 se ha procedido a la venta de dos parques fotovoltaicos de Herencia y Abenojar que han producido unos resultados netos de 7.048 miles de euros.

### **Gastos de personal y otras cargas sociales**

Los gastos de personal han aumentado un 2,40% con respecto al ejercicio 2007 motivado por el incremento del personal técnico del Grupo.

### **Servicios exteriores y otros gastos**

El crecimiento del saldo de esta cuenta se ha elevado en el año 2008 un 50,19% como consecuencia de la incorporación de nuevas actividades de negocio. La mayoría de estos gastos de activan a existencias.

### **Resultado de Explotación**

El resultado de explotación se ha reducido con respecto al ejercicio 2008 en un 63,87% ya que en dicho ejercicio se produjo la venta de tres inmuebles (Haussman, Faisanderie y 136 Bungalows) y se realizaron ventas de promociones de viviendas. En el ejercicio 2008 sólo se ha procedido a la venta de 2 parques fotovoltaicos.

### **Ingresos financieros**

Han experimentado un decremento del 3,55% respecto del año anterior. Este decremento se debe a la venta de la cartera de renta variable y por contrapartida una disminución de los dividendos. Esta caída de dichos rendimientos han sido paliados por la constitución de IPF's

### **Gastos financieros**

Estos gastos se han incrementado por el mayor nivel de endeudamiento en parques fotovoltaicos. El aumento de dichos gastos ha sido de 30,32%.

### **Diferencias de cambio**

Se producen por la diferencias de tipo de cambio en las inversiones del Grupo en Rumanía país fuera de la zona euro.

### **Beneficio por enajenación de instrumentos financieros**

El Grupo ha tenido como norma invertir la tesorería sobrante en renta variable. Las fuertes caídas de los valores invertidos por el Grupo han hecho que se reduzcan estos beneficios en un 2100,76% con respecto al año anterior.

### **Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable**

Esta partida acumula un saldo negativo por importe de 13,86 millones de euros lo que supone un 49,58% inferior al ejercicio anterior. La explicación viene a colación con lo que se ha explicado en el punto anterior.

### **Resultado por variaciones de valor de inmuebles de inversión**

El Grupo Montebalito, S.A. ha tomado como valor de sus inmuebles de inversión su valor razonable, entiendo éste, el de tasación. Esta valoración sólo se ha aplicado a aquellos inmuebles que están generando rentas por alquiler y a los afectados por la actividad hotelera. Sin embargo, no se ha aplicado a aquellos inmuebles propiedad de del Grupo en fase de construcción y afectos a una actividad económica o aquellos utilizados para uso propio (oficinas propias). Dichas valoraciones han supuesto una caída de un 132% pasando de unos resultados en 2007 de 3,3 millones de euros a -1,1 millones de euros en 2009.

### **Beneficio antes de impuestos**

Por todo lo explicado anteriormente los beneficios antes de impuestos han caído un 879,69% con respecto al ejercicio 2007 hasta los -18,9 millones de euros.

### **Beneficio por acción**

Alcanza un ratio -0,88 euros por acción un -543,92% menos que el año anterior.

## Evolución de los negocios

El grupo Montebalito ha proseguido consolidando su presencia en el sector de las energías renovables y más concretamente en el sector fotovoltaico. De hecho el 88% de la cifra de negocio ya proviene de este sector.

La desinversión que se ha hecho en el sector inmobiliario se ha concretado en la venta de la promotora inmobiliaria Meridional Pyrennes. A su vez se ha comprado la sociedad Renovables Futura, S.L dedicada a la instalación de parques fotovoltaicos en cubiertas.

Adicionalmente el Grupo Montebalito se ha desprendido de la mayor parte de su cartera de valores a excepción de 2,8 millones de títulos de Realia. Aunque esta venta ha ocasionado pérdidas en la cuenta de resultados el deterioro económico hubiera sido mayor de continuar manteniendo dicha posición.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	AREA RENOVABLES		AREA PROMOCION INMOBILIARIA		PATRIMONIO EN RENTA		GESTION HOTELERA		AREA TESORERIA Y OTROS		TOTAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	39.383	0	(301)	9.873	2.941	14.104	1.885	1.622	0	0	43.908	25.600
AJUSTE INVERS INMOBILIARIA	0	0	0	0	569	3.366	0	0	0	0	569	3.366
OTROS INGRESOS	1.138	909	0	0	31	0	0	0	0	0	1.170	909
GASTOS VINCULADOS	0	0	0	0	(862)	(960)	(1.708)	(944)	0	0	(2.570)	(1.905)
COSTE DE VENTAS	(32.335)	0	(226)	(6.507)	0	0	0	0	0	0	(32.561)	(6.507)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>8.186</b>	<b>909</b>	<b>(527)</b>	<b>3.366</b>	<b>2.680</b>	<b>16.510</b>	<b>177</b>	<b>678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.516</b>	<b>21.463</b>
GASTOS DE PERSONAL	(127)	0	(200)	(224)	(264)	(371)	(582)	(415)	(639)	(760)	(1.812)	(1.770)
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	(215)	(394)	(274)	(436)	(464)	(706)	0	0	(744)	(1.423)	(1.697)	(2.958)
<b>TOTAL C. ESTRUCTURA</b>	<b>7.844</b>	<b>515</b>	<b>(1.001)</b>	<b>2.706</b>	<b>1.952</b>	<b>15.433</b>	<b>(406)</b>	<b>263</b>	<b>(1.383)</b>	<b>(2.183)</b>	<b>7.007</b>	<b>16.734</b>
INGRESOS FINANCIEROS	101	0	32	46	603	113	28	28	1.152	1.824	1.916	2.011
GASTOS FINANCIEROS	(193)	(17)	(1.064)	(311)	(1.440)	(1.828)	(5)	(5)	(2.021)	(1.469)	(4.723)	(3.630)
RESULTADOS POR VENTA	231	0	1.600	0	0	0	0	0	(6.954)	(316)	(5.123)	(316)
VARIACION VALOR RAZONABLE	0	0	0	0	0	0	0	0	(13.860)	(8.838)	(13.860)	(8.838)
DIFERENCIAS DE CAMBIO	0	0	(546)	(778)	0	0	0	0	0	0	(546)	(778)
<b>TOTAL R. FINANCIERO</b>	<b>138</b>	<b>(17)</b>	<b>22</b>	<b>(1.042)</b>	<b>(837)</b>	<b>(1.715)</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>(21.683)</b>	<b>(8.799)</b>	<b>(22.336)</b>	<b>(11.551)</b>
<b>CASH FLOW</b>	<b>7.983</b>	<b>498</b>	<b>(979)</b>	<b>1.664</b>	<b>1.115</b>	<b>13.719</b>	<b>(382)</b>	<b>286</b>	<b>(23.066)</b>	<b>(10.983)</b>	<b>(15.330)</b>	<b>5.183</b>
AMORTIZACIONES	(1)	(24)	(37)	(38)	(2)	(2.683)	(2)	0	(110)	0	(151)	(2.745)
PROVISIONES	(1.166)	0	(632)	0	(1.675)	(7)	0	0	0	0	(3.473)	(7)
<b>RDO. ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.816</b>	<b>474</b>	<b>(1.648)</b>	<b>1.625</b>	<b>(562)</b>	<b>11.029</b>	<b>(384)</b>	<b>286</b>	<b>(23.176)</b>	<b>(10.983)</b>	<b>(18.954)</b>	<b>2.431</b>
IMPUESTO SOCIEDADES	(2.096)	(154)	585	(399)	32	(1.100)	115	(93)	7.072	2.263	5.708	517
<b>RDO. DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>4.720</b>	<b>320</b>	<b>(1.063)</b>	<b>1.226</b>	<b>(530)</b>	<b>9.928</b>	<b>(269)</b>	<b>193</b>	<b>(16.104)</b>	<b>(8.720)</b>	<b>(13.246)</b>	<b>2.948</b>
SOCIOS EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTADOS EJERCICIO EN CURSO</b>	<b>4.720</b>	<b>320</b>	<b>(1.063)</b>	<b>1.226</b>	<b>(530)</b>	<b>9.928</b>	<b>(269)</b>	<b>193</b>	<b>(16.104)</b>	<b>(8.720)</b>	<b>(13.247)</b>	<b>2.948</b>

**Cuenta de Resultados consolidada del Grupo Montebalito a 31 de diciembre**  
**(Miles de euros)**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Variación</b>
<b>Importe neto cifra de negocio</b>	44.475	28.966	53,54%
<b>Margen Bruto</b>	5.214	21.297	-75,52%
<b>EBITDA (Resultado de Explotación - Amortiz. - Deteriores - Intereses)</b>	7.005	16.734	-58,14%
<b>EBIT (EBITDA + Amortiz + Deteriores)</b>	-16.147	13.982	-215,48%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	-18.954	2.431	-879,69%
<b>Resultado después de impuestos</b>	-13.247	2.984	-543,92%
<b>Amortizaciones y Deteriores</b>	-15.652	-2.752	468,73%
<b>Cash Flow</b>	-7.802	5.183	-250,53%

La cifra de negocio del 2009 asciende a 44.475 miles de euros que representa un 53,54% de incremento sobre el periodo anterior con el siguiente detalle.

Los dos parques que se encuentran totalmente terminados y funcionando al 100% son los de Bargas de 5,2Mwp y el de La Carolina de 2,08Mwp. Siguiendo la política del grupo se encuentran en un proceso avanzado de venta.

En el área inmobiliaria los hechos más destacados han sido:

- Aprobación final del comité técnico del ayuntamiento de Bucarest del proyecto de Serban Boda.
- Entrega de llaves e inicio de la comercialización de los apartamentos de Residenz (Rumania).
- Se obtiene la cédula de habitabilidad de la promoción Vista Parque en las Palmas de Gran Canaria
- Se alcanza el 80% de la promoción Elite también de Las Palmas de Gran Canaria. El área de renovables se convierte en la más rentable de la sociedad aportando un resultado después de impuestos de 4.836m de euros que representa un 12% sobre la cifra de negocios. El ROE de los fondos invertidos en la construcción de los parques es superior al 50%.

El área de promoción inmobiliaria se ha visto afectada por la crisis del sector. De hecho no sólo no se ha devengado ningún ingreso en el ejercicio si no que se han producido anulaciones de ventas en las promociones de Canarias que llevan a registrar una cifra de negocio negativa por importe de 301 miles de euros. El retraso en la finalización de las promociones impide registrar el importe de las ventas en firme; estas ventas y el beneficio asociado se registrarán en el primer trimestre del año 2009.

Los costes están en línea de lo esperado a excepción de la dotación por depreciación de la moneda rumana que asciende 778 miles de euros.



Los inmuebles de inversión obtienen unos ingresos elevados coherentes con el alto nivel de ocupación de los edificios, al estar los gastos en los niveles esperados de no ser por la depreciación sufrida en los inmuebles de inversión ubicados en las islas Canarias que asciende a 1,5 millones de euros y a la dotación por depreciación de los swaps contratados por importe de 1,6 millones de euros.

La actividad hotelera ha incrementado sus ingresos en un 16% por la entrada en funcionamiento de nuevas habitaciones, sin embargo, no se ha logrado la ocupación prevista al bajar el nivel de ocupación provocado por la crisis financiera. Así se ha pasado del break even obtenido el año anterior a unas pérdidas de 269 miles de euros. La gestión de la línea de negocio ha puesto en marcha planes para incrementar esa tasa de ocupación sobre todo en la época estival.

Por último la gestión de la cartera de valores ha producido una pérdida de 22 millones de euros por la bajada generalizada del valor de los títulos admitidos a cotización, aunque como se ha dicho al principio las pérdidas hubieran sido mayores de haber permanecido en poder de Montebalito los títulos que componían la cartera de valores de 2007.

### **Estructura Financiera**

<b>MAGNITUDES FINANCIERAS (Miles de euros)</b>			
<b>Estructura Financiera</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>% Variación</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>80.043</b>	<b>98.018</b>	<b>-18,34%</b>
<b>ENDEUDAMIENTO BANCARIO NETO</b>	<b>80.717</b>	<b>50.208</b>	<b>60,77%</b>
<i>Créditos Hipotecarios Subrogables</i>	27.234	20.872	30,48%
<i>Créditos Hipotecarios</i>	24.707	19.036	29,79%
<i>Financiación Parques Fotovoltaicos</i>	21.845	32.254	-32,27%
<i>Leasing</i>	5.567	5.817	-4,30%
<i>Pólizas de Crédito</i>	15.000	43.713	-65,69%
<i>Avales</i>	5.699		
<i>Cartera de valores pignoradas o garantías de préstamos</i>	11.340	61.387	-81,53%
<i>Imposiciones a plazo</i>	5.699		
<i>Tesorería</i>	2.296	10.097	-77,26%
<b>Rentabilidad</b>			
<b>ROE (beneficio neto/Capitales Propios)</b>	<b>-19,32%</b>	<b>3,04%</b>	<b>-735,53%</b>

Las deudas con entidades financieras ascienden a 84,5M€ que representa una disminución de 37,2M€ con respecto al 31 de diciembre de 2007. En el ejercicio 2008 se han realizado pagos por amortizaciones parciales o totales por importe de 48.905 miles de euros, principalmente, procedente de la cancelación de préstamos asociados a los parques fotovoltaicos como por la cancelación de pólizas de crédito asociadas a la cartera de renta variable.

Se ha producido un incremento del endeudamiento bancario neto, respecto del ejercicio anterior, del 60% motivado por un incremento de los créditos que financian las promociones de viviendas y por la falta de venta de las mismas que no permiten la subrogación sobre dichos créditos.

Por lo que respecta a los créditos hipotecarios el aumento es del 29,79% si bien es cierto que a finales del ejercicio 2007 se había producido la venta de 136 Bungalows en Canarias y el edificio de Haussman 132 que hizo que disminuyera la deuda. En el ejercicio 2008 se han contratado 3 créditos hipotecarios por la adquisición de tres edificios en Berlín.

Otra de las causas por las que el endeudamiento neto ha aumentado ha sido por la crisis bursátil que han hecho disminuir el valor de los instrumentos de renta variable que garantizaban dichos pasivos.

	2008	2007	% Variación
<b>Promoción Residencial</b>			
Ventas	(301)	9.873	-103,05%
Coste de ventas	(55)	(6.507)	-99,15%
<b>Patrimonio</b>			
Ingresos por alquiler	2.945	2.564	14,86%
Ingresos Brutos Por ventas		59.100	-100,00%
Ingresos Negocio Hotelero	1.885	1.622	16,16%
<b>Energías Renovables</b>			
Ingresos por generación de energía	927		
Ingresos por ventas de plantas	38.448		
Otros ingresos	1.412	908	55,51%

#### **Retribución al accionista**

El Consejo de Administración de la sociedad decidió abonar en concepto de devolución de prima de emisión la cantidad de 2 céntimos de euro por acción, cantidad que se hizo efectiva el pasado 15 de febrero aplazándose el pago de 44 céntimos de euro restantes para el 15 de noviembre de 2009 incluyéndose este punto en la próxima Junta de Accionistas. Hasta la fecha de este documento se ha devuelto prima de emisión por importe de 0,17 euros por acción de los 0,46 céntimos aprobados para el 2008.