

**Grupo Monteбалито**  
**Evolución de los negocios**



**Primer semestre 2013**

## **I.- Introducción**

Durante el año 2013 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 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 Realía. 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 2013.

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS ACUMULADO JUNIO 2013	AREA RENOVABLES		PATRIMONIO EN RENTA		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>								
1. Importe neto de la cifra de negocios.	2.897	2.911	404	1.109	323	1.064	3.623	5.084
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		(11)			(189)	(955)	(189)	(966)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.								
4. Aprovisionamientos.								
5. Otros ingresos de explotación.	59	22			0		59	22
6. Gastos de personal.	(111)	(104)			(158)	(158)	(269)	(262)
7. Otros gastos de explotación.	(562)	(379)	(309)	(418)	(720)	(2.258)	(1.591)	(3.055)
8. Valoración inmuebles de inversión				(920)			0	(920)
8. Amortización del inmovilizado.	(1.318)	(1.202)			(28)	(68)	(1.346)	(1.270)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.								
10. Excesos de provisiones.								
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	627	(146)		(4)	(0)	(274)	627	(424)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>1.592</b>	<b>1.091</b>	<b>95</b>	<b>(233)</b>	<b>(772)</b>	<b>(2.649)</b>	<b>915</b>	<b>(1.791)</b>
12. Ingresos financieros.	4	9			6	4	9	13
13. Gastos financieros.	(182)	(340)	(293)	(1.141)	(375)	(1.302)	(851)	(2.783)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.					(462)	(1.641)	(462)	(1.641)
15. Diferencias de cambio.					(64)	(242)	(64)	(242)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.								
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>(179)</b>	<b>(331)</b>	<b>(293)</b>	<b>(1.141)</b>	<b>(896)</b>	<b>(3.181)</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(4.653)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>1.413</b>	<b>760</b>	<b>(198)</b>	<b>(1.374)</b>	<b>(1.668)</b>	<b>(5.830)</b>	<b>(453)</b>	<b>(6.444)</b>
17. Impuesto sobre beneficios.		(215)		199	(19)	1.930	(19)	1.914
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>1.413</b>	<b>545</b>	<b>(198)</b>	<b>(1.175)</b>	<b>(1.687)</b>	<b>(3.900)</b>	<b>(472)</b>	<b>(4.530)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.								
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.413</b>	<b>545</b>	<b>(198)</b>	<b>(1.175)</b>	<b>(1.687)</b>	<b>(3.900)</b>	<b>(472)</b>	<b>(4.530)</b>
<b>A.6) SOCIOS EXTERNOS</b>								
<b>A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>1.413</b>	<b>545</b>	<b>(198)</b>	<b>(1.175)</b>	<b>(1.687)</b>	<b>(3.900)</b>	<b>(472)</b>	<b>(4.530)</b>

DETALLE NAV POR NEGOCIOS (miles de euros)		ACTIVO	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	EQUITY	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES	NNAV
<b>Negocio Renovables</b>									
- Parques Villabrázaro (5,5 MW)	MR	7.863		681	7.182		7.182	0	7.182
- Parque La Carolina (2,1 MW)	MR	4.365	7.444		(3.079)		(3.079)	0	(3.079)
- Parque Taracena (3 MW)	MR	7.375		1.632	5.743	3.625	9.368	(1.088)	8.281
- Parque Basilicata (1,5 MW)	MR	767			767	945	1.712	(255)	1.457
- Parque Basilicata (1 MW)	MR	2.182		1.595	587	619	1.205	(167)	1.038
- Tejado La Moa (0,1 MW)	MR	2.514			2.514		2.514	0	2.514
- Suelo Anzi	MR	142			142		142		142
- Suelo Fama	MR	260			260		260		260
<b>Subtotal Negocio Renovables</b>		<b>25.467</b>	<b>7.444</b>	<b>3.908</b>	<b>14.115</b>	<b>5.189</b>	<b>19.303</b>	<b>(1.510)</b>	<b>17.794</b>
<b>Negocio patrimonial</b>									0
- Haussmann 132, Paris	ME	16.500	6.316		10.184		10.184	0	10.184
- Dessauer Strasse, Berlín	ME	7.797	4.207	511	3.079		3.079	0	3.079
- Schonhauser, Berlín	ME	7.596	2.733	421	4.442		4.442	0	4.442
- Schildhorn	ME	4.088	2.561	381	1.146		1.146	0	1.146
- Sede Las Palmas: General Vives 35		369			369	115	484	(35)	450
<b>Subtotal Negocio Patrimonial</b>		<b>36.350</b>	<b>15.817</b>	<b>1.313</b>	<b>19.220</b>	<b>115</b>	<b>19.335</b>	<b>(35)</b>	<b>19.301</b>
<b>Otros Negocios</b>									0
<b>Promociones y Activos para la venta</b>									0
- Promoción Élite, S. Fernando.	MC	10.242	9.544		698	1.519	2.217	(456)	1.761
- Villas Tauro, Mogán.	MTB	3.823	2.796		1.027		1.027	0	1.027
- Dos aptos. y local, Las Palmas	MC	396	201		195		195	0	195
- Suelo Turístico: Playa Balito	MTB	7.984	16.793		(8.809)	1.650	(7.159)	(495)	(7.654)
- Suelo Comercial: Maspalomas	MC	6.485			6.485		6.485	0	6.485
- Suelo Industrial: Hellín	MR	657		798	(141)		(141)	0	(141)
- Suelo Industrial: El Molar	MTB	1.932			1.932		1.932	0	1.932
- Suelo Oficinas: Bucarest	ME	5.635			5.635	271	5.906	(43)	5.863
- Otros suelos y restos	MC	1.836			1.836	68	1.904	(20)	1.884
<b>Subtotal Promoción y activos para venta</b>		<b>38.990</b>	<b>29.334</b>	<b>798</b>	<b>8.858</b>	<b>3.508</b>	<b>12.366</b>	<b>(1.014)</b>	<b>11.352</b>
<b>Otros activos y pasivos</b>									0
- Acciones Realía Business S.A.	MTB	1.638	1.638		0		0	0	0
- Impuestos diferidos	MTB	5.924		3.894	2.031		2.031	0	2.031
- Resto de circulante	MTB	3.594		5.963	(2.369)		(2.369)	0	(2.369)
- Tesorería	MTB	4.626	3.266		1.360		1.360	0	1.360
- Deuda corporativa	MTB			61	(61)		(61)	0	(61)
- Devolución Prima a accionistas	MTB			4.704	(4.704)		(4.704)	0	(4.704)
- Provisiones largo plazo				1.557	(1.557)		(1.557)	0	(1.557)
<b>Subtotal Otros activos y pasivos</b>		<b>15.782</b>	<b>4.904</b>	<b>16.179</b>	<b>(5.300)</b>	<b>0</b>	<b>(5.300)</b>	<b>0</b>	<b>(5.300)</b>
<b>TOTAL BALANCE</b>		<b>116.589</b>	<b>57.499</b>	<b>22.198</b>	<b>36.892</b>	<b>8.812</b>	<b>45.704</b>	<b>(2.559)</b>	<b>43.145</b>

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2013	% TOTAL	2013	% TOTAL	2013	% TOTAL	2013
Loan to value	37,03%		46,98%		87,88%		63,55%
GAV	30.655	24,45%	36.465	29,08%	58.280	46,48%	125.401
NAV	19.303	42,24%	19.335	42,30%	7.066	15,46%	45.704
NNAV	17.794	41,24%	19.301	44,73%	6.051	14,02%	43.145
NNAV/acción	1,19	41,24%	1,29	44,73%	0,40	14,02%	2,88

RATIOS	Actividad de Renovables		Actividad Patrimonial		Resto de actividades y		TOTAL
	2012	% TOTAL	2012	% TOTAL	2012	% TOTAL	2011
NNAV/acción	1,24	41,40%	1,24	42,35%	0,48	16,25%	2,92

**MAGNITUDES FINANCIERAS (miles de euros)**

<b>Resultados</b>	<b>junio 2013</b>	<b>junio 2012</b>
INGRESOS (CNN + Venta de patrimonio)	3.623	5.084
EBITDA (Recurrente: Bº de explotación - Amortización - Provisiones)	1.634	(97)
EBIT (Recurrente: Bº de Explotación)	915	(1.791)
RECURSOS GENERADOS	792	(2.867)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	(453)	(6.444)
BENEFICIO NETO	(472)	(4.530)
<b>Estructura Financiera</b>	<b>marzo 2013</b>	<b>diciembre 2012</b>
FONDOS PROPIOS (*)	36.893	37.747
ENDEUDAMIENTO NETO	51.579	55.080
Crédito Hipotecarios Subrogables	9.745	10.096
Créditos Hipotecarios	18.614	18.883
Financiación Parques fotovoltaicos	7.444	7.534
Leasing		4.857
Pólizas de crédito o préstamos de financ corriente	21.696	21.850
Avales con retención de tesorería	344	488
Tesorería	(3.738)	(5.641)
Depósitos	(888)	(887)
Cartera de Valores	(1.638)	(2.100)
<b>Rentabilidad</b>		
ROE	(1,28%)	(12,00%)

## EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS.

### *a.- Negocio de Renovables*

El Margen bruto del negocio de renovables se ha mantenido, prácticamente, inalterado y todo a pesar que los primeros 5 meses del año no han sido muy buenos en cuanto a producción. La causa por la que el margen bruto ha permanecido inalterado se debe a que en el primer semestre del año anterior las instalaciones de Italia empezaron a producir a partir del mes de abril. De no haber ocurrido esto, el margen bruto hubiera disminuido en torno a un 14% que se corresponde con la pérdida de producción de los parques españoles.

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

- En el primer semestre del año 2013 la producción de los parques fotovoltaicos, en España, han disminuido un 14% motivado por una reducción de las horas de sol de los primeros meses del año.
- Deterioro de los saldos deudores de Urbas Guadahermosa por importe de 462 miles de euros..

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

	Villabrázaro		La Carolina		Taracena		Basilicata		Total	
	junio 2013	junio 2012	junio 2013	junio 2012	junio 2013	junio 2012	junio 2013	junio 2012	junio 2013	junio 2012
<b>Producción eléctrica</b>	<b>3.893.138</b>	<b>4.350.715</b>	<b>1.309.461</b>	<b>1.651.268</b>	<b>2.196.748</b>	<b>2.578.885</b>	<b>1.682.948</b>	<b>0</b>	<b>9.082.295</b>	<b>8.580.868</b>
- A tarifa 0,4658970	1.327.596	1.480.273							1.327.596	1.480.273
- A tarifa 0,3200000	2.565.541	2.870.442	1.309.461	1.651.268					3.875.002	4.521.710
- A tarifa 0,273178					2.196.748	2.578.885			2.196.748	2.578.885
- A tarifa 0,2346							1.682.948	477.408	1.682.948	477.408
<b>Total ingresos (miles €)</b>	<b>1.391</b>	<b>1.543</b>	<b>447</b>	<b>542</b>	<b>577</b>	<b>694</b>	<b>467</b>	<b>112</b>	<b>2.882</b>	<b>2.891</b>
<b>Gastos:</b>										
- Alquileres	10	10	7	6	11	11	9	0	37	27
- Seguridad	4	4	11	6	1	8	2	0	19	18
- Mantenimiento	36	140	18	20	20	0	30	0	104	160
- Seguros	7	8	8	10	0	0	8	0	23	18
- Suministros	4	8	3	0	9	2	8	0	24	10
<b>Total gastos</b>	<b>61</b>	<b>170</b>	<b>47</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>21</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>207</b>	<b>233</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>1.330</b>	<b>1.373</b>	<b>400</b>	<b>500</b>	<b>535</b>	<b>673</b>	<b>411</b>	<b>112</b>	<b>2.675</b>	<b>2.658</b>

Según se observa la producción de electricidad ha disminuido de manera sustancial, en torno a un 14%, en los parques españoles. Esto ha significado una disminución de los ingresos de 364 miles de euros.

Esto se ha producido por una disminución de las horas de sol en toda la península. Sin embargo, el efecto negativo de estos primeros meses se corregirá con un aumento de los ingresos en los meses posteriores ya que el límite de horas se ampliará a final de año cuando lo venía haciendo a partir de octubre en condiciones normales.

Por otro lado, también se observa la activa gestión de gastos que ha permitido reducir estos importes entre ejercicios en un 42%.

En el ejercicio 2013 se aplica la tasa del 7% sobre la producción por lo que los gastos por tributos en este primer trimestre han ascendido a 175 miles de euros.

Además, el grupo ha recuperado provisión por deterioro de los parques de Villabrázaro y La Carolina, como consecuencia de la revisión de las Actas de Puesta en marcha, por importe de 627 miles de euros. Dicho recuperación, se debe a los test realizados a dichos parques sobre el estudio de flujos de efectivo a una tasa de descuento del 11%.

El margen de este Negocio se completa con la producción del techo en La Moa, que ha facturado 15 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. Este proyecto se estima que salga inscrito en el próximo cupo de potencia, por lo que su construcción se acometería durante 2013.

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

La venta de los edificios ubicados en Berlin (Menzel, Korsorer y Kastanien) en el año 2012 y la falta de rentas del edificio de Haussman (París) han provocado una disminución tanto de las rentas por alquiler (64%) como de los gastos asociados a la explotación (26%) 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 en el primer trimestre del año 2013 queda de la siguiente manera:

EDIFICIOS	m <sup>2</sup>	COSTE	TASACIÓN	FINANCIACION	SWAP	RENTAS ANUALES
Hausmann 132, Paris	2.529	10.928	16.500	6.316	--	
Dessauer Strasse, Berlín	4.427	7.391	7.797	4.207	511	480
Schonhauser, Berlín	2.363	6.300	7.596	2.733	421	400
Schildhorn	2.636	4.175	4.088	2.561	381	215
<b>Total</b>	<b>11.955</b>	<b>28.794</b>	<b>35.981</b>	<b>15.817</b>	<b>1.313</b>	<b>1.095</b>



Las tasaciones de dichos inmuebles han sido realizadas por Euroval y se corresponden con las realizadas a 31 de diciembre de 2012.

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

En el primer semestre de 2013 se ha producido la venta de dos viviendas una de la promoción de Eurocan por importe de 128 miles de euros y otra de la promoción de Residencial Élite por importe de 236 miles de euros.

Los gastos de explotación vinculados a esta cartera son los correspondientes a comunidades, mantenimientos e impuestos locales y comisiones por venta, que ascendieron 156 miles de euros incluyendo el pago de las plusvalías por el traspaso de la propiedad del terreno de San Agustín de la sociedad Meridional Canarias, S.A. a Altos de Balito II, S.L. Dentro de los gastos de explotación se encuentran recogidos pérdidas por deterioro de operaciones comerciales el saldo de Urbas Guadahermosa por importe de 462 miles de euros como consecuencia de la deuda que mantiene la sociedad Urbas Guadahermosa con Montebalito, S.A. por el mismo importe. El Grupo considera dudoso su cobro. Dicha cantidad se corresponde con un anticipo en el año 2007 sobre la compra de licencias en el municipio de Csatejada y que finalmente no se llevó a cabo.

El ajuste de valor de la cartera de valores de Realia ha sido de una pérdida de 462 miles de euros.

La estrategia del grupo continúa siendo reducir los saldos de esta actividad mediante campañas de venta y acuerdos con entidades financieras que permitan reducir la deuda y los gastos financieros asociados y que permitan reforzar los negocios que se han considerado estratégicos.