

**2025**



Grupo Monteбалито  
**PRIMER SEMESTRE**

Evolución de los negocios

## I. INFORME DE GESTION

### **1. Desarrollo de negocio**

En el primer semestre del año 2025 la inmobiliaria Montebalito ha conseguido unos ingresos brutos de 3,4 millones de euros lo que supone un incremento de un 77,64% con respecto al mismo periodo del año 2024. Estos ingresos se han conseguido con ventas de promociones que ya habían sido finalizadas en periodos anteriores y al reconocimiento de la periodificación del beneficio diferido por la venta de 15 parcelas en el término municipal de Mogán del año 2024 ya que dicho beneficio se iría generando en función del avance de obra de la urbanización dónde se ubicaban dichas parcelas y que ascendía a un total de 3,9 millones de euros.

Hasta el primer semestre, se han entregado cuatro viviendas de la promoción de Canido Cíes y una de la promoción de Residencial Quintana que adquirió la matriz a la participada Residencial Quintana.

Por otro lado, el Grupo ha iniciado las obras de un hotel de 85 habitaciones en la Cartuja de Sevilla sobre el que existe un contrato de arrendamiento a 15 años una vez se produzca la entrega del hotel. Se espera que las obras terminen en el cuarto trimestre del año 2026.

Respecto a otros desarrollos en España, En Vigo, el edificio de Plaza de Compostela 17 está en proceso de obtención de licencia para la construcción de 11 viviendas. También, en Vigo, con la aprobación del Plan General Urbanístico de Vigo, se ha ampliado el uso a sector terciario del terreno de San Andrés de Comesaña y Esperanto.

En Las Palmas de Gran Canarias, en el terreno ubicado en San Bartolomé de Tirajana (San Agustín), se está proyectando un complejo de 55 apartamentos con equipamiento turístico con otros usos complementarios a través de una modificación menor del Plan Parcial. También en las Palmas, en el municipio de Arguineguín, se ha presentado el proyecto básico para la solicitud de licencia para 39 viviendas.

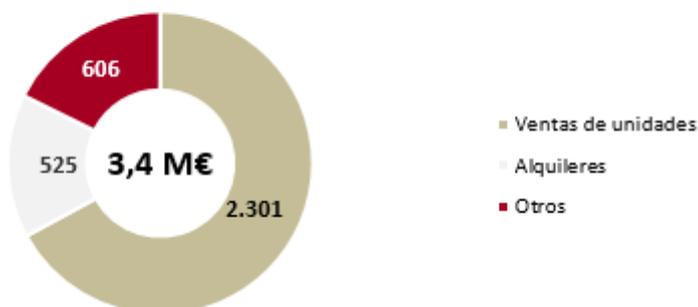
Respecto de las parcelas urbanísticas que tiene el Grupo en Mogán, Montebalito está acometiendo el proyecto de actualización y culminación de la urbanización de Calas de Gran Canaria Polígono 24, una vez finalizado y recepcionado, por el Ayuntamiento de Mogán, se podrán activar y solicitar nuevas licencias de construcción para el desarrollo de hoteles, apartamentos turísticos agrupados, complejos comerciales y villas residenciales.

En Brasil se ha empezado a construir la promoción Candela de 54 viviendas en Recife con un valor de venta estimado, como edificio terminado, de 3 millones de euros y se ha conseguido licencia para la construcción de 232 apartamentos en la Praia Dos Carneiros (Pernambuco), cuyo valor de venta, como edificio terminado, se estima en 20 millones de euros.

En República Dominicana, se están relanzado las ventas de unidades de las promociones de Veiramar I y II. Respecto a la torre Veiramar III, se concluyó la estructura de la torre principal, que consta de 23 plantas equivalentes a 23.000 metros cuadrados útiles, y se ha ejecutado la cimentación del edificio de parking, que constará de 703 plazas de garaje.

## 2. Cifra de Negocios

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el primer semestre del año 2025, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 3,4 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 2,9 millones de euros en volumen de ingresos lo que supone un 84,70% del total de ingresos.

### a.- Actividad de Promoción

En el primer semestre del año de 2025, se han vendido 5 viviendas con un volumen de ingresos de 2,3 millones de euros frente a las 4 unidades vendidas y 1,4 millones de ingresos en el mismo periodo del año anterior. El detalle de ventas es el siguiente:

País	JUNIO 2025		JUNIO 2024	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
Garajes y trasteros Siete Palmas	1	11		
Residencial Cíes	4	1.789	2	1.083
Quintana	1	501		
<b>España</b>	<b>6</b>	<b>2.301</b>	<b>2</b>	<b>1.083</b>
Edificio Bitácora	-	-	1	46
<b>Brasil</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>46</b>
Veiramar	-	-	1	274
<b>República Dominicana</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>274</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>2.301</b>	<b>4</b>	<b>1.403</b>

### b.- Negocio Patrimonial

En el primer semestre del año de 2025 se han obtenido rentas por alquileres por valor de 525 miles de euros lo que supone un decremento de un 0,57% respecto del mismo periodo del año anterior. Esto es como consecuencia de la reducción de alquileres en República Dominicana.

En el siguiente cuadro, se incluyen los ingresos por alquiler, tanto de activos clasificados como inmuebles de inversión, así como el alquiler de terrenos o viviendas clasificadas como existencias.

País	JUNIO 2025	JUNIO 2024
<b>España</b>	<b>477</b>	<b>426</b>
Edificio Iberia	426	361
Tamberlick	36	38
Otros	15	27
<b>República Dominicana</b>	<b>48</b>	<b>102</b>
Veiramar	48	102
<b>TOTAL</b>	<b>525</b>	<b>528</b>

### c.- Otros ingresos

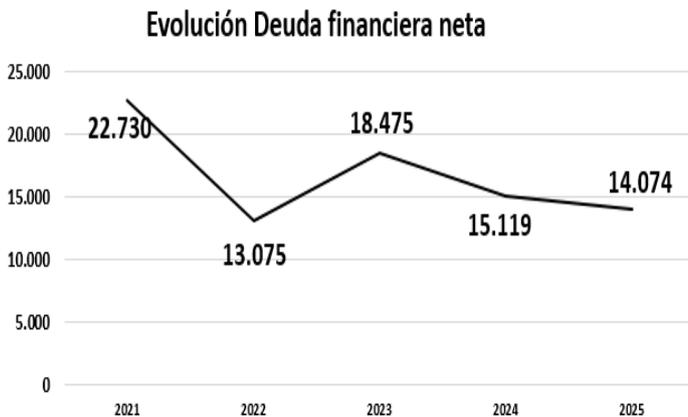
En esta partida se incluye la periodificación del beneficio diferido por la venta de 15 parcelas en el término municipal de Mogán del año 2024. Dicho beneficio se iría generando en función del

avance de obra de la urbanización dónde se ubicaban dichas parcelas y que ascendía a un total de 3,9 millones de euros. El importe devengado a 30 de junio de 2025 asciende a 606 miles de euros, es decir, un 15,50% del total.

### 3. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en primer semestre del año 2025, el EBITDA ha sido positivo en 222 miles de euros a los 978 miles de euros del año anterior donde se registraron ingresos extraordinarios de 1,3 millones por la mejora del justiprecio en la expropiación de una parte del terreno ubicado en Tánger. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 961 miles de euros lo que supone un incremento de un 56,24% respecto al mismo periodo del año anterior.

### 4. Financiación



En el primer semestre del año 2025, la deuda financiera neta alcanza los 14 millones de euros, lo que supone un descenso de un 7% respecto del final del año 2024. La ratio de deuda financiera respecto al GAV (loan to value) es de un 11,38%, una de las más bajas del sector.

## **II. INFORMACION FINANCIERA**

De acuerdo con lo expuesto en la introducción, la información financiera del grupo se presenta dividida en cinco apartados:

1. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
2. Promoción Inmobiliaria
3. Construcción (a efectos comparativos ya que esta actividad no se realiza en la actualidad)
4. Resto de actividades y negocios.

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad hasta el 30 de junio de 2025 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior o con el cierre del año 2024. Los datos se presentan en miles de euros.

**1. BALANCE DE SITUACION**

<b>ACTIVO (miles de euros)</b>	<b>GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2025</b>	<b>GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>42.286</b>	<b>39.735</b>
I. Inmovilizado intangible.	90	90
II. Inmovilizado material.	3.187	124
III. Inversiones inmobiliarias.	21.139	21.656
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	4.581	4.334
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.534	8.585
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.755	4.945
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>59.066</b>	<b>62.599</b>
II. Existencias.	53.298	54.903
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.461	2.590
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.714	2.785
V. Inversiones financieras a corto plazo.	868	647
VI. Periodificaciones a corto plazo.	101	122
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.624	1.551
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>101.352</b>	<b>102.334</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)</b>	<b>GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2025</b>	<b>GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>75.999</b>	<b>76.612</b>
A-1) Fondos propios.	79.276	78.307
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	14.879	12.410
IV. Resultados de ejercicios anteriores.	(46.421)	(45.339)
V. Resultado del ejercicio.	960	1.379
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(3.276)	(1.695)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.285</b>	<b>20.177</b>
I. Provisiones a largo plazo.	-	-
II. Deudas a largo plazo.	11.129	13.291
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.848	2.971
V. Periodificaciones a largo plazo.	3.308	3.915
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.068</b>	<b>5.544</b>
I. Provisiones a corto plazo.	177	177
II. Deudas a corto plazo.	5.951	3.677
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	285	258
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.655	1.432
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>101.352</b>	<b>102.334</b>

**2. CUENTA DE RESULTADOS**

	<b>JUNIO 2025</b>	<b>JUNIO 2024</b>	<b>Var. (%)</b>
Cifra de negocios	3.432	1.932	77,69%
Coste de ventas	(1.975)	(1.213)	62,79%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.457</b>	<b>718</b>	<b>102,88%</b>
Otros ingresos	-	1.356	(100,00%)
Gastos de personal	(380)	(328)	15,60%
Resto de gastos de explotación	(728)	(704)	3,39%
Valoración Inmuebles de inversión	(95)	-	-
Otros resultados	(32)	(64)	(49,71%)
<b>EBITDA</b>	<b>222</b>	<b>978</b>	<b>(77,28%)</b>
Deterioros, amortización y provisiones	1.884	(70)	(2.773,28%)
<b>EBIT</b>	<b>2.106</b>	<b>907</b>	<b>132,14%</b>
Ingresos financieros	53	64	(16,61%)
Gastos financieros	(380)	(248)	53,38%
Diferencias de cambio	(818)	302	(370,77%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	99	(429)	(122,97%)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(311)</b>	<b>235,86%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.060</b>	<b>596</b>	<b>77,90%</b>
Impuesto sobre Beneficios	(100)	19	(633,08%)
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>960</b>	<b>615</b>	<b>55,93%</b>

### 3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

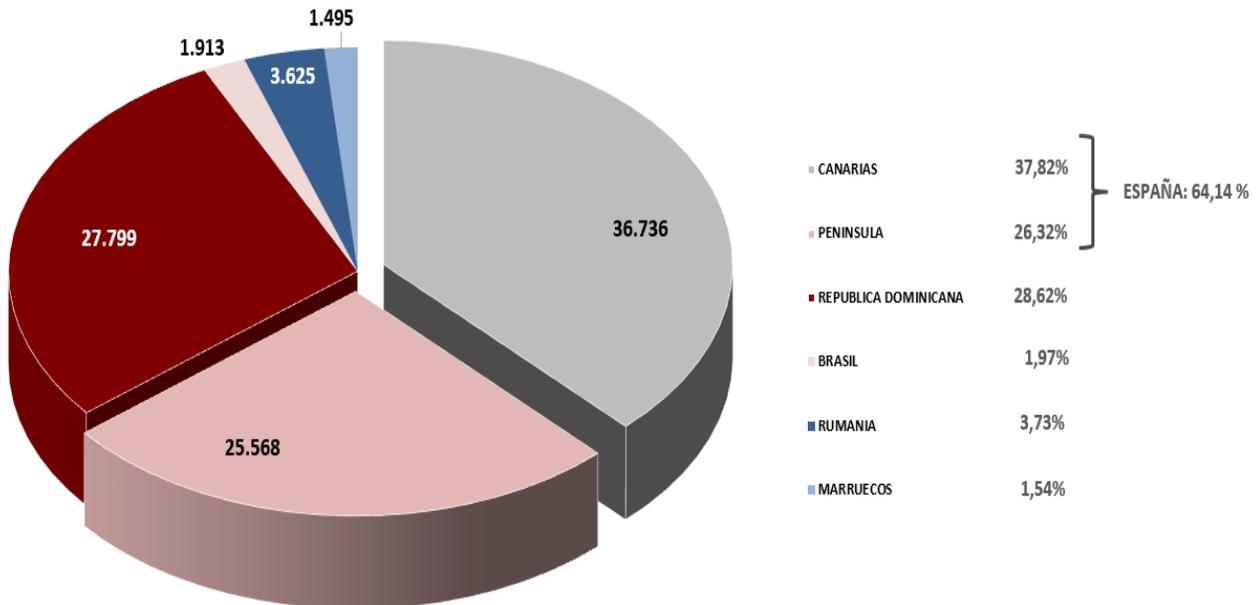
CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS:PRIMER SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Cifra de negocios</b>	<b>2.442</b>	<b>1.167</b>	<b>990</b>	<b>764</b>	-	-	<b>3.432</b>	<b>1.932</b>
Coste de ventas	(1.975)	(866)	-	(347)	-	-	(1.975)	(1.213)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>467</b>	<b>301</b>	<b>990</b>	<b>417</b>	-	-	<b>1.457</b>	<b>718</b>
Otros ingresos	-	1.356	-	-	-	-	-	1.356
Gastos de personal	(21)	(20)	(45)	(37)	(314)	(271)	(380)	(328)
Resto de gastos de explotación	(374)	(328)	(92)	(117)	(261)	(259)	(728)	(704)
Valoración Inmuebles de inversión	-	-	(95)	-	-	-	(95)	-
Otros resultados	(33)	(2)	-	(4)	1	(58)	(32)	(64)
<b>EBITDA</b>	<b>39</b>	<b>1.307</b>	<b>758</b>	<b>259</b>	<b>(575)</b>	<b>(588)</b>	<b>222</b>	<b>978</b>
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	1.947	(43)	(2)	(3)	(61)	(25)	1.884	(70)
<b>EBIT</b>	<b>1.986</b>	<b>1.264</b>	<b>756</b>	<b>256</b>	<b>(636)</b>	<b>(613)</b>	<b>2.106</b>	<b>907</b>
Ingresos financieros	-	-	37	11	16	53	53	64
Gastos financieros	(209)	(68)	(55)	(62)	(116)	(118)	(380)	(248)
Diferencias de cambio	(963)	34	(333)	(10)	478	279	(818)	302
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	263	8	-	-	(164)	(437)	99	(429)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(909)</b>	<b>(26)</b>	<b>(351)</b>	<b>(61)</b>	<b>213</b>	<b>(224)</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(311)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.077</b>	<b>1.238</b>	<b>406</b>	<b>195</b>	<b>(423)</b>	<b>(837)</b>	<b>1.060</b>	<b>596</b>
Impuesto sobre Beneficios	(273)	(27)	-	15	173	31	(100)	19
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>804</b>	<b>1.211</b>	<b>406</b>	<b>209</b>	<b>(250)</b>	<b>(806)</b>	<b>960</b>	<b>615</b>

#### 4. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA							
RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Resto		TOTAL
	JUNIO 2025	% TOTAL	JUNIO 2025	% TOTAL	JUNIO 2025	% TOTAL	JUNIO 2025
Deuda Finan. / GAV		13,37%		4,45%		43,91%	11,38%
GAV	27.765	22,45%	88.070	71,20%	7.853	6,35%	123.687
NAV	22.672	23,06%	73.131	74,37%	2.532	2,57%	98.335
NNAV	22.672	23,69%	70.494	73,66%	2.532	2,65%	95.698
NAV/acción	0,71	23,06%	2,29	74,37%	0,08	2,57%	3,07
NNAV/acción	0,71	23,69%	2,20	73,66%	0,08	2,65%	2,99

#### 5. DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL GAV DEL GRUPO

DISTRIBUCION GEOGRAFICA GAV INMOBILIARIO GRUPO JUNIO 2025  
(miles de euros)



## 6. ESTRUCTURA FINANCIERA

<b>(MILES DE EUROS)</b>			
<b>Resultados</b>	<b>JUNIO 2025</b>	<b>JUNIO 2024</b>	<b>Variación</b>
<b>INGRESOS BRUTOS</b>	<b>3.432</b>	<b>1.932</b>	<b>77,67%</b>
Ventas Promoción	2.301	1.167	97,16%
Rentas Patrimonio	525	528	(0,63%)
Ventas Patrimonio	-	236	(100,00%)
Resto	606	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>222</b>	<b>978</b>	<b>(77,29%)</b>
<b>EBIT</b>	<b>2.106</b>	<b>907</b>	<b>132,14%</b>
<b>BAI</b>	<b>1.060</b>	<b>596</b>	<b>77,89%</b>
<b>BDI</b>	<b>960</b>	<b>615</b>	<b>55,93%</b>
<b>Estructura financiera</b>	<b>JUNIO 2025</b>	<b>DICIEMBRE 2024</b>	<b>Variación</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>75.999</b>	<b>76.612</b>	<b>(0,80%)</b>
<b>NAV</b>	<b>98.335</b>	<b>100.252</b>	<b>(1,91%)</b>
<b>GAV</b>	<b>123.687</b>	<b>125.974</b>	<b>(1,82%)</b>
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)</b>	<b>15.928</b>	<b>16.670</b>	<b>(4,45%)</b>
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	3.712	3.943	(5,86%)
A.2 Préstamos promotor	3.920	4.414	(11,19%)
A.5 Otras deudas no bancarias (inc. Empresas del Grupo)	8.296	8.313	(0,21%)
<b>ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)</b>	<b>1.879</b>	<b>1.551</b>	<b>21,09%</b>
B.1 Tesorería	1.624	1.551	4,70%
B.2 Instrumentos de renta variable	254	-	211.497,21%
<b>DEUDA FINANCIERA NETA (A - B)</b>	<b>14.049</b>	<b>15.119</b>	<b>(7,07%)</b>
<b>Loan to value (Deuda Financiera Neta/ GAV)</b>	<b>11,36%</b>	<b>12,00%</b>	<b>(5,36%)</b>

## 7. VARIACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS

Uds.: Miles de euros

<b>CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO</b>	<b>Fondos propios</b>				<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>Total Patrimonio neto</b>
	<b>Capital</b>	<b>Prima de emisión y Reservas</b>	<b>Acciones y particip. en patrimonio propias</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>		
<b>Saldo inicial 31/12/2024</b>	<b>32.000</b>	<b>44.928</b>	<b>-</b>	<b>1.379</b>	<b>(1.695)</b>	<b>76.612</b>
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
<b>Saldo inicial ajustado 01/01/2025</b>	<b>32.000</b>	<b>44.928</b>	<b>-</b>	<b>1.379</b>	<b>(1.695)</b>	<b>76.612</b>
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>				<b>960</b>	<b>-</b>	<b>960</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						-
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						-
3. Distribución de dividendos/prima de emisión						-
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)						-
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>1.387</b>	<b>-</b>	<b>(1.379)</b>	<b>(1.581)</b>	<b>(1.573)</b>
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		1.379		(1.379)		-
3. Otras variaciones		8			(1.581)	(1.573)
<b>Saldo final al 30/06/2025</b>	<b>32.000</b>	<b>46.315</b>	<b>-</b>	<b>960</b>	<b>(3.276)</b>	<b>75.999</b>



Grupo Montebalito  
**PRIMER SEMESTRE**

Notas Explicativas

## **1. PRINCIPIOS CONTABLES**

### **Estados financieros consolidados**

Los Estados Financieros Consolidados adjuntos han sido elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto a las últimas Cuentas Anuales aprobadas.

### **Estados financieros individuales**

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria tercera, la sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de tercera aplicación una cuenta de reservas.

## **2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales aprobadas, correspondientes al ejercicio 2024.

### 3. CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO MONTEBALITO

A continuación, se presenta la cuenta de resultados de una manera más analítica comparada con el mismo ejercicio del año anterior.

	JUNIO 2025	JUNIO 2024	Var. (%)
Cifra de negocios	3.432	1.932	77,69%
Coste de ventas	(1.975)	(1.213)	62,79%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.457</b>	<b>718</b>	<b>102,88%</b>
Otros ingresos	-	1.356	(100,00%)
Gastos de personal	(380)	(328)	15,60%
Resto de gastos de explotación	(728)	(704)	3,48%
Valoración Inmuebles de inversión	(95)	-	-
Otros resultados	(32)	(64)	(49,71%)
<b>EBITDA</b>	<b>222</b>	<b>978</b>	<b>(77,30%)</b>
Deterioros, amortización y provisiones	1.884	(70)	(2.773,53%)
<b>EBIT</b>	<b>2.106</b>	<b>908</b>	<b>132,04%</b>
Ingresos financieros	53	64	(16,61%)
Gastos financieros	(380)	(248)	53,38%
Diferencias de cambio	(818)	302	(370,77%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	99	(429)	(122,97%)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(311)</b>	<b>235,86%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.060</b>	<b>596</b>	<b>77,78%</b>
Impuesto sobre Beneficios	(100)	19	(633,08%)
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>960</b>	<b>615</b>	<b>56,08%</b>

#### a.- Importe de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios en el primer semestre del año 2025 ha alcanzado la cifra de 3,4 millones de euros lo que supone un incremento del 77,64% sobre los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 2,9 millones de euros en volumen de ingresos lo que supone un 84,70% del total de ingresos.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	JUNIO 2025	JUNIO 2024		JUNIO 2025	JUNIO 2024
<b>Ventas</b>	<b>2.907</b>	<b>1.404</b>	<b>107,05%</b>	<b>84,70%</b>	<b>72,67%</b>
Viviendas terminadas	2.301	1.127	104,17%	67,05%	58,33%
Inmuebles de inversión		277	(100,00%)	-	14,34%
Otros ingresos	606		-	17,66%	-
<b>Alquileres</b>	<b>525</b>	<b>528</b>	<b>(0,57%)</b>	<b>15,30%</b>	<b>27,33%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.432</b>	<b>1.932</b>	<b>77,64%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

A continuación, se detalla los ingresos brutos por área geográfica:

Cífra de negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	JUNIO 2025	JUNIO 2024		JUNIO 2025	JUNIO 2024
<b>PAISES</b>					
España	3.384	1.510	124,11%	98,60%	78,16%
Brasil	-	47	(100,00%)	0,00%	2,43%
República Dominicana	48	375	(87,21%)	1,40%	19,41%
<b>TOTAL</b>	<b>3.432</b>	<b>1.932</b>	<b>77,64%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### b.- Otros ingresos

En esta partida se incluye la periodificación del beneficio diferido por la venta de 15 parcelas en el término municipal de Mogán del año 2024. Dicho beneficio se iría generando en función del avance de obra de la urbanización dónde se ubicaban dichas parcelas y que ascendía a un total de 3,9 millones de euros. El importe devengado a 30 de junio de 2025 asciende a 606 miles de euros, es decir, un 15,50% del total.

#### c.- Gastos de Personal

En el primer semestre del año 2025, los costes de personal han aumentado en un 15,60% provocado por un incremento de personal respecto del mismo periodo del año anterior.

#### d- Otros gastos de explotación

En el primer semestre del año 2025, los gastos de explotación han aumentado en un 3,48%.

A continuación, se detalla el comparativo de costes de explotación según rama de actividad y por países.

Costes de Explotación (miles de euros)	JUNIO 2025	JUNIO 2024	%
<b>Actividad Inmobiliaria</b>	<b>92</b>	<b>117</b>	<b>(21,10%)</b>
España	75	80	(5,69%)
República Dominicana	17	37	(55,39%)
<b>Actividad Promoción</b>	<b>374</b>	<b>328</b>	<b>14,13%</b>
España	113	91	24,49%
Francia	6	11	(47,09%)
Chile	-	1	(100,00%)
Brasil	68	82	(17,28%)
República Dominicana	72	115	(37,41%)
Rumania	11	24	(52,41%)
Marruecos	104	4	2.500,57%
<b>Otras Actividades</b>	<b>261</b>	<b>259</b>	<b>0,92%</b>
España	255	254	0,54%
Panamá	6	5	20,00%
<b>TOTAL</b>	<b>728</b>	<b>704</b>	<b>3,42%</b>

**e.- Reversión de deterioros de existencias.**

A consecuencia de una ampliación de uso a sector terciario de la parcela de San Andrés de Comesaña, por la aprobación definitiva del nuevo Plan General Urbanístico de Vigo y, por otra parte, atendiendo al avance de las obras de urbanización de las parcelas de la fase II ubicadas en el término municipal de Mogán, el Grupo ha procedido a realizar una valoración de dichos activos a fin de adaptar dichos valores a la realidad. En este sentido, el Grupo ha recuperado deterioro por importe de 1,9 millones de euros, según el siguiente detalle:

	Reversión realizada (m€)
Parcelas Residenciales Fase II	667
Parcelas comerciales Fase II	709
Terreno San Andrés de Comesaña	540
<b>TOTAL</b>	<b>1.916</b>

**f.- Gastos financieros**

Los gastos financieros han aumentado con respecto al año anterior en un 53,38% a consecuencia de mayores tipos de interés de los préstamos formalizados en el año anterior.

**g.- Diferencias de cambio**

En el primer semestre del año 2025 el impacto de las diferencias de cambio ha sido de -818 miles de euros frente a los 302 miles de euros del año anterior. Dicha diferencia se ha producido

**h.- Deterioro y resultados de instrumentos financieros**

En esta partida se incluyen el resultado por ajuste de deterioro del crédito que ostenta MonteBAlito frente a su antigua filial Valdivia Obras Proyectos y Construcciones al traspasar las bases imponibles negativas que ostentaba esta última tras la salida del perímetro de consolidación fiscal.

**i.- Resultado participaciones puestas en equivalencia.**

A 30 de junio de 2025, los resultados de las participadas que consolidan por puesta en equivalencia han sido de 264 miles de euros, frente a los 2 miles de euros del mismo periodo del año anterior. Dicho resultado ha sido aportado, en mayor medida, por la sociedad Residencial Quintana.

**j.- EBITDA y Resultado Neto**

En relación al EBITDA, en primer semestre del año 2025, el EBITDA ha sido positivo en 222 miles de euros a los 978 miles de euros del año anterior donde se registraron

ingresos extraordinarios de 1,3 millones por la mejora del justiprecio en la expropiación de una parte del terreno ubicado en Tánger. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 961 miles de euros lo que supone un incremento de un 56,24% respecto al mismo periodo del año anterior.

#### 4. BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2025	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>42.286</b>	<b>39.735</b>
I. Inmovilizado intangible.	90	90
II. Inmovilizado material.	3.187	124
III. Inversiones inmobiliarias.	21.139	21.656
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	4.581	4.334
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.534	8.585
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.755	4.945
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>59.066</b>	<b>62.599</b>
II. Existencias.	53.298	54.903
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.461	2.590
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.714	2.785
V. Inversiones financieras a corto plazo.	868	647
VI. Periodificaciones a corto plazo.	101	122
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.624	1.551
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>101.352</b>	<b>102.334</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO JUNIO 2025	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>75.999</b>	<b>76.612</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	<b>79.276</b>	<b>78.307</b>
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	14.879	12.410
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(46.421)	(45.339)
VII. Resultado del ejercicio.	960	1.379
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor.</b>	<b>(3.276)</b>	<b>(1.695)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.285</b>	<b>20.177</b>
I. Provisiones a largo plazo.	-	-
II. Deudas a largo plazo.	11.129	13.291
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	(0)	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.848	2.971
V. Periodificaciones a largo plazo.	3.308	3.915
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.068</b>	<b>5.544</b>
II. Provisiones a corto plazo.	177	177
III. Deudas a corto plazo.	5.951	3.677
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	285	258
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.655	1.432
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>101.352</b>	<b>102.334</b>

**a. Inmovilizado material e inmaterial**

La composición del inmovilizado inmaterial y material se detalla a continuación:

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024		
Concesiones	64	64	64	-
Aplicaciones Informáticas	26	26	26	-
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>-</b>

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024		
Derechos de traspaso	952	89	952	-
Otro inmovilizado material	30	35	30	-
Inmovilizado en curso	2.205		5.828	3.623
<b>Total</b>	<b>3.187</b>	<b>124</b>	<b>6.810</b>	<b>3.623</b>

En el segundo trimestre se ha reclasificado de la partida de existencias a inmovilizado en curso el terreno ubicado en La Cartuja (Sevilla).

**b. Inversiones Inmobiliarias**

El detalle de los activos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

EDIFICIOS	País	m <sup>2</sup>	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024		
Edificio Iberia	España	3.932	16.056	16.056	3.452	971
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	2.804	3.731	4.247		96
Tamberlick	España	782	1.353	1.353		42
<b>TOTAL</b>		<b>7.518</b>	<b>21.139</b>	<b>21.656</b>	<b>3.452</b>	<b>1.109</b>

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente ATValor con fecha 31 de diciembre 2024. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

**c. Inversiones contabilizadas por el método de la participación.**

Inversiones contabilizadas por el método de la participación		
Nombre	30 junio 2025	31 diciembre 2024
Residencial Quintana	259	2
Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L.	890	900
Candela Incorporação Imobiliária	19	19
<b>Total</b>	<b>1.168</b>	<b>921</b>

**d. Inversiones financieras a largo plazo**
*d.1. Inversiones con empresas del Grupo y Asociadas*

Montebalito, S.A. ostenta un crédito a largo plazo, con garantía hipotecaria, frente a la empresa vinculada Construber por importe de 3.413 miles de euros. Dicho crédito nace como consecuencia de la compra, por parte de Montebalito, del 20% del crédito que la entidad financiera Bank Of America ostenta frente a la sociedad vinculada Construber en el marco de un acuerdo financiero entre acreedor y deudor para la consecución del plan de recuperación de esta última.

*d.2. Otras inversiones financieras a largo plazo.*

El detalle de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente:

<b>Inversiones a l/p (miles de €)</b>		
<b>Tipo</b>	<b>JUNIO 2025</b>	<b>DICIEMBRE 2024</b>
Precio Aplazado venta parcelas Mogán	8.415	8.415
Fianzas y depósitos constituidos	119	170
<b>Total inversiones a l/p</b>	<b>8.534</b>	<b>8.585</b>

El saldo pendiente de cobro por las parcelas de Mogán, se corresponde con el precio aplazado por la venta de 15 parcelas por parte de Desarrollos Turísticos Mogán. El precio de compraventa (8,9 millones de euros) incluía la exigibilidad de urbanizar la fase donde se encuentran las parcelas vendidas y cuyo pago se realizaría en función de las certificaciones de obra realizadas hasta el 15 de diciembre de 2026 fecha estipulada para la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Mogán.

**e. Activos por impuestos diferidos**

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales, deducciones pendientes de aplicar, así como créditos por pérdidas a compensar. Por lo que respecta a los créditos fiscales por pérdidas pendientes de compensar, el Grupo tiene activados 1.186 miles de euros que el Grupo estima que es posible su recuperabilidad en los plazos legales aplicables según el Plan de Negocio del Grupo y el amplio margen temporal para su recuperación.

**f. Existencias**

Este apartado recoge las inversiones en activos dedicados a la promoción inmobiliaria que se compone de suelos y promociones de viviendas situadas en España, Rumania, República Dominicana, Brasil, Francia y Marruecos. El detalle de esta partida, junto con su valoración, es la siguiente:

(miles de euros)	JUNIO 2025			
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
<b>1.- TERRENOS</b>		<b>29.099</b>	<b>36.401</b>	<b>7.303</b>
<b>RUMANIA</b>		<b>3.625</b>	<b>3.625</b>	<b>-</b>
Servan Boda (Bucarest)		3.625	3.625	-
<b>ESPAÑA</b>		<b>22.170</b>	<b>27.357</b>	<b>5.187</b>
Parcelas Balito residenciales MC		1.274	1.690	416
Parcelas Balito comerciales MC		553	1.379	826
Parcelas Balito Residenciales DTM		3.758	6.403	2.645
Parcelas Balito Hoteleras DTM		3.883	3.883	-
Suerte de la cruz (Mogán)		136	136	-
San Agustín (Maspalomas)		6.359	6.359	-
El Molar (Madrid)		1.447	1.514	67
Villalba		1.273	2.246	973
Las Rozas		31	73	42
Esperanto		376	407	31
Xardón		1.279	1.388	109
Pobra Caramiñal		388	465	77
Comesaña		1.302	1.302	-
Poio		111	112	1
<b>BRASIL</b>		<b>224</b>	<b>1.488</b>	<b>1.264</b>
Terreno Club Meridional 2		224	1.488	1.264
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>		<b>1.585</b>	<b>2.437</b>	<b>852</b>
Porchella		1.585	2.437	852
<b>MARRUECOS</b>		<b>1.495</b>	<b>1.495</b>	<b>-</b>
Terreno Tánger		1.495	1.495	-
<b>INMUEBLES TERMINADOS</b>		<b>5.641</b>	<b>7.689</b>	<b>2.048</b>
<b>ESPAÑA</b>		<b>4.104</b>	<b>5.460</b>	<b>1.356</b>
Siete Palmas (Las Palmas)		89	89	-
Locales Caideros (Mogán)		19	19	-
Secretario Artiles (Las Palmas)		304	470	166
Eurocan		243	243	-
Elite		7	9	2
Semisótano Tamberlick		423	498	75
Residencial Cies		1.623	2.042	419
Residencial Quintana		1.396	2.090	694
<b>REPUBLICA DOMINICANA</b>		<b>1.264</b>	<b>1.804</b>	<b>540</b>
Veiramar		1.264	1.804	540
<b>BRASIL</b>		<b>273</b>	<b>425</b>	<b>152</b>
Bitácora		273	425	152
<b>INMUEBLES EN CURSO</b>		<b>18.554</b>	<b>26.078</b>	<b>7.524</b>
<b>ESPAÑA</b>		<b>5.136</b>	<b>6.250</b>	<b>1.114</b>
Plaza Compostela 17		5.136	6.250	1.114
<b>REPÚBLICA DOMINICANA</b>		<b>13.418</b>	<b>19.828</b>	<b>6.410</b>
Veiramar III		13.418	19.828	6.410
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>		<b>53.294</b>	<b>70.168</b>	<b>16.874</b>

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente ATValor con fecha 31 de diciembre 2024. A diferencia de los activos que se detallan a continuación, según los administradores, las valoraciones no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

Respecto a los activos que han sufrido variación, a consecuencia de una ampliación de uso a sector terciario de la parcela de San Andrés de Comesaña, por la aprobación definitiva del nuevo Plan General Urbanístico e Vigo y, por otra parte, atendiendo al

avance de las obras de urbanización de las parcelas de la fase II ubicadas en el término municipal de Mogán, el Grupo ha procedido a realizar una valoración de dichos activos a fin de adaptar dichos valores a la realidad. En este sentido, ha recuperado deterioros por importe de 1,9 millones de euros, según el siguiente detalle:

	Reversión realizada (m€)
Parcelas Residenciales Fase II	667
Parcelas comerciales Fase II	709
Terreno San Andrés de Comesaña	540
<b>TOTAL</b>	<b>1.916</b>

**g. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El detalle de esta partida se corresponde con:

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	(miles de €)	
	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	403	607
Deudores varios	459	1.464
Anticipos al personal	2	-
Activos por impuesto corriente	23	23
Otros créditos con Administraciones Públicas	574	496
<b>Total</b>	<b>1.461</b>	<b>2.590</b>

**h. Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas y préstamos con empresas del Grupo a corto plazo.**

Los saldos con las empresas del grupo o asociadas, son los siguientes:

(miles de euros)	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024
<b>Saldos deudores</b>	<b>5.127</b>	<b>6.198</b>
<b>Saldos acreedores</b>	<b>285</b>	<b>258</b>

**i. Inversiones financieras a corto plazo.**

La partida de inversiones financieras a corto plazo se compone de:

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024
Renta Variable	254	-
Créditos a empresas	485	519
Fianzas y depósitos constituidos	128	128
<b>TOTAL</b>	<b>868</b>	<b>647</b>

**j. Provisiones a corto plazo**

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>177</b>	<b>177</b>
Indemnizaciones clientes	122	122
Otras responsabilidades	55	55
<b>TOTAL</b>	<b>177</b>	<b>177</b>

**k. Endeudamiento Financiero**

*a. Préstamos y créditos bancarios*

El detalle de los créditos bancarios del Grupo MonteBAlito es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)			
		Tipo de interés	Vencimiento	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024
				Total	Total
<b>Financiación Patrimonio</b>				<b>3.712</b>	<b>3.943</b>
UNICAJA	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	3.452	3.640
UNICAJA	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	260	303
<b>Financiación promoción</b>				<b>3.920</b>	<b>4.414</b>
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 2,50%	28/07/2054	585	1.256
STRONHOLD	Préstamo	12,00%	16/12/2026	3.335	3.158
<b>Total</b>				<b>7.632</b>	<b>8.357</b>

Las garantías prestadas por el Grupo para hacer frente a los pagos de dichos préstamos, a 30 de junio de 2025, son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	3.452	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
CAIXA RURAL GALEGA	Hipotecario	585	Promoción Residencial Cies
STRONHOLD	Hipotecario	3.335	Promoción Plaza de Compostela 17
<b>TOTAL</b>		<b>7.372</b>	

El Grupo no tiene acuerdos con entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad del Grupo frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

*b. Otros pasivos financieros a l/p y c/p*

Las partidas más importantes que se incluyen en este epígrafe se corresponden con:

(miles de euros)	JUNIO 2025	DICIEMBRE 2024
Préstamos empresas no financieras	6.937	6.529
Fianzas recibidas y otros	130	44
Acreedores por arrendamiento financiero.	830	89
<b>Otros pasivos financieros a l/p</b>	<b>7.897</b>	<b>6.662</b>
Préstamos empresas no financieras	1.354	1.781
Fianzas recibidas y otros pasivos	77	79
Acreedores por arrendamiento financiero.	121	89
<b>Otros pasivos financieros a C/p</b>	<b>1.552</b>	<b>1.949</b>
<b>Total</b>	<b>9.449</b>	<b>8.611</b>

**Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de esta partida, en miles de euros, se explica en el siguiente cuadro:

	<b>JUNIO 2025</b>	<b>DICIEMBRE 2024</b>
Proveedores	18	16
Proveedores empresas grupo	4	1
Acreeedores varios	680	300
Remuneraciones pendientes de pago	10	23
Pasivos por impuesto corriente	95	194
Otras deudas con las administraciones públicas	550	647
Anticipos de clientes	298	251
<b>Total</b>	<b>1.655</b>	<b>1.432</b>

**l. Avales y garantías comprometidos con terceros**

Hasta la fecha de este informe el Grupo no tiene avales significativos prestados frente a terceros.

**m. Autocartera**

Durante el primer semestre, el Grupo no ha realizado operaciones de autocartera.

**n. Información bursátil**

Los parámetros bursátiles y su evolución, se reflejan en los siguientes datos:

Cotización a 31 de diciembre de 2024 (euros/acción)	1,32
Cotización a 30 de junio 2025 (euros/acción)	1,5
Variación Cotización (%)	13,64%
Capitalización Bursátil a 30 junio 2025 (miles de euros)	48.000
Cotización máxima hasta el 30 de junio 2025	1,52
Cotización mínima hasta el 30 de junio 2025	1,28
Efectivo medio diario hasta 30 junio 2025 (euros)	5.225
Volumen medio diario negociado hasta 30 junio 2025 (acciones)	3.755

**o. Variaciones en el perímetro de consolidación**

El día 3 de abril de 2025 se constituyó la sociedad Desarrollos Playa de Balito, S.L. cuyo objeto es la ejecución y explotación de los servicios accesorios a la playa de Balito. El Capital Social de la sociedad es de 50.000 euros repartidos en 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Montebalito, S.A. ostenta el 50% de las participaciones de la sociedad. El restante 50% de las participaciones las ostenta la sociedad del Grupo Marina Élite, S.L. El método de consolidación utilizado ha sido el de integración proporcional.

**p. Hechos posteriores al cierre**

No existen hechos posteriores relevantes.