

2024



Grupo Monteбалито
SEGUNDO SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

En el año 2024 la inmobiliaria Montebalito ha conseguido unos ingresos brutos de 10,3 millones de euros lo que supone un descenso de un 45% con respecto al mismo periodo del año 2023. Estos ingresos se han conseguido con ventas de promociones que ya habían sido finalizadas en periodos anteriores, así como por la venta de 15 parcelas ubicadas en Mogán (Las Palmas de Gran Canarias). Dicha de ingresos se explica por la disminución de ingresos de venta de unidades como por la baja de la actividad de construcción. Por lo que respecta a otros ingresos, se ha conseguido un incremento del justiprecio por la expropiación de una parte del Terreno de Tánger producida en el año 2016. Estos ingresos ascendieron 1,36 millones de euros.

En España, se han entregado 4 unidades de la promoción de Canido Cíes y 1 vivienda de la promoción de Rafael de la Hoz. En Brasil y República Dominicana se han entregado 1 unidad de las promociones de Bitácora y 4 de la promoción de Veiramar, respectivamente. Con respecto a la promoción de Quintana, las entregas de las unidades se están produciendo en el mes de febrero de 2025. También, en el año 2024 se han entregado 15 parcelas de la Fase II de Mogán (Las Palmas de Gran Canarias)

Por otro lado, el Grupo tiene concedido la licencia de construcción para la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid) y la construcción de un hotel de 85 habitaciones en la Cartuja de Sevilla, esta última promoción se espera empezar los trabajos de construcción en el año 2025.

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. 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. También en las Palmas, en el municipio de Arguineguín, se ha preparado proyecto básico para solicitud de licencia para 39 viviendas.

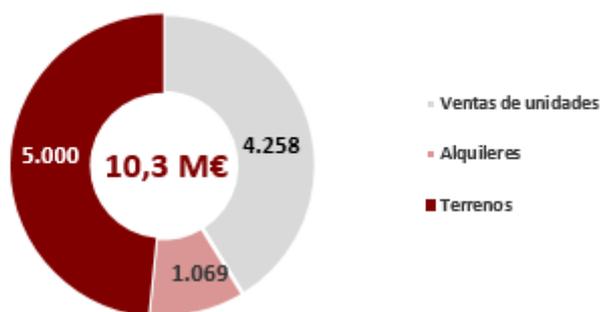
Respecto de las parcelas urbanísticas que tiene el Grupo en Mogán, comentar que salió publicada en el Boletín Oficial del Gobierno de Canarias, la normativa de contenido urbanístico del instrumento de planeamiento "Remodelación y Actualización del Plan Parcial Cornisa del Suroeste, zona de Las Colinas" promovida por Montebalito. Esta publicación, es el paso final necesario para que el Plan Parcial surta efecto, liberando la incertidumbre que existía por la indefinición de un planeamiento en vigor. En la práctica, se ha validado un instrumento de planeamiento dando legalidad a las licencias ya concedidas y abriendo la posibilidad de solicitar otras nuevas. La puesta en marcha de las licencias de construcción pasa previamente por finalizar las obras de urbanización y los servicios de abastecimiento.

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 2,5 millones de euros y se ha conseguido licencia para la construcción de 231 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 ha concluido la estructura de la torre principal, que consta de 23 plantas equivalentes a 23.000 metros cuadrados, 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 año 2024, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 10,3 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 8,2 millones de euros en volumen de ventas lo que supone un 80% del total de ingresos.

a.- Actividad de Promoción

En el año de 2024, el detalle de ventas es el siguiente:

País	31 DICIEMBRE 2024		31 DICIEMBRE 2023	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
General Vives			2	341
Ronda San Pedro			1	426
Terreno Canido Playa				850
Terreno Cabo Estay				160
Rafael de La Hoz	1	1.170	3	3.062
Garajes y treasteros Siete Palmas	3	48		
Terrenos Balito	15	5.000		
Residencial Cies	4	1.898	11	5.404
España	23	8.116	17	10.243
Port Vieux			1	60
Francia	0	0	1	60
Edificio Bitácora	1	44	26	749
Club Meridional			6	1.257
Brasil	1	44	32	2.006
Veiramar	4	1.099	5	1.400
República Dominicana	4	1.099	5	1.400
TOTAL	28	9.259	54	13.709

Respecto a la venta de terrenos de Balito, el importe global ha sido de 8,9 millones de euros. Sin embargo, para el cobro total de las mismas, existe una condición resolutoria en la que se indica que es responsabilidad de la Promotora del Sector urbanístico donde se ubican dichas parcelas, Montebalito, S.A., la terminación de todas las obras de urbanización dónde se encuentran dichas parcelas. Se estima que el coste de la urbanización total de la fase II, entre las que se encuentran dichas parcelas, es de 3,9 millones de euros que se pagará de manera aplazada mediante las distintas certificaciones de obra que se vayan realizando por lo que dichos ingresos se irán reconociendo según el grado de avance de las mismas.

b.- Negocio Patrimonial

En el año de 2024 se han obtenido rentas por alquileres por valor de 1,1 millones de euros lo que supone un decremento de un 4,14% respecto del mismo periodo del año anterior. Esto es como consecuencia de una reducción de los activos puestos en alquiler.

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	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
España	888	872
Edificio Iberia	758	742
Tamberlick	75	75
Otros	55	55
Brasil	0	12
Club Meridional	0	12
República Dominicana	181	231
Veiramar	181	231
TOTAL	1.069	1.115

c.- Construcción

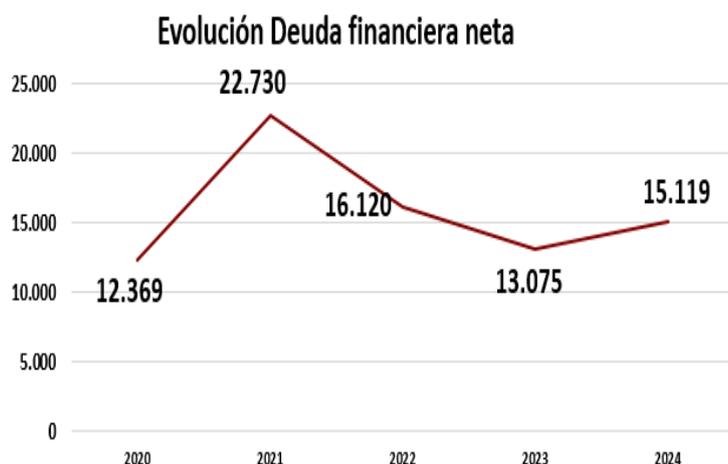
En el año 2024 se ha procedido a la venta de la totalidad de las participaciones de la filial Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L. por lo que no se han considerado ingreso alguno por esta actividad.

País	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
España	-	4.082
Valdivia	-	4.082
TOTAL	-	4.082

3. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en el año 2024, el EBITDA ha sido positivo en 2,9 millones de euros frente al EBITDA negativo de 121 del año anterior. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 1,38 millones de euros superiores a los del mismo periodo del año anterior que fueron de 1,1 millones de euros.

4. Financiación



En el año 2024, la deuda financiera neta alcanza los 15,1 millones de euros, lo que supone un aumento de un 15,63% respecto del final del año 2023. La ratio de deuda financiera respecto al GAV (loan to value) es de un 12,96%, 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 31 de diciembre de 2024 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior o con el cierre del año 2023. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.825	31.677
I. Inmovilizado intangible.	90	91
II. Inmovilizado material.	124	347
III. Inversiones inmobiliarias.	21.656	22.709
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	4.334	4.337
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.585	362
VI. Activos por impuestos diferidos.	5.035	3.831
B) ACTIVO CORRIENTE	62.599	65.010
II. Existencias.	54.903	56.327
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.590	3.002
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.785	1.930
V. Inversiones financieras a corto plazo.	647	1.180
VI. Periodificaciones a corto plazo.	122	98
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.551	2.473
TOTAL ACTIVO	102.424	96.687
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023
A) PATRIMONIO NETO	76.595	75.295
A-1) Fondos propios.	78.290	76.751
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	12.393	10.719
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	-	(14)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(45.339)	(44.893)
VII. Resultado del ejercicio.	1.379	1.082
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(1.695)	(1.457)
III. Otros.	(1.695)	(1.457)
B) PASIVO NO CORRIENTE	20.177	15.031
II. Deudas a largo plazo.	13.291	11.263
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	2.090
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.971	1.677
V. Periodificaciones a largo plazo.	3.915	-
C) PASIVO CORRIENTE	5.652	6.362
II. Provisiones a corto plazo.	177	679
III. Deudas a corto plazo.	3.677	2.360
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	258	8
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.539	3.314
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	102.424	96.687

2. CUENTA DE RESULTADOS

	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023	Var. (%)
Cifra de negocios	10.327	18.906	(45,38%)
Coste de ventas	(6.428)	(15.712)	(59,09%)
MARGEN BRUTO	3.899	3.193	22,08%
Otros ingresos	1.366	3	51.750,44%
Gastos de personal	(675)	(1.599)	(57,78%)
Resto de gastos de explotación	(1.813)	(1.833)	(1,10%)
Valoración Inmuebles de inversión	238	501	(52,49%)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	(7)	(100,00%)
Otros resultados	(89)	(380)	(76,54%)
EBITDA	2.926	(121)	(2.518,03%)
Deterioros, amortización y provisiones	(404)	2.150	(118,77%)
EBIT	2.523	2.029	24,31%
Ingresos financieros	96	177	(45,80%)
Gastos financieros	(684)	(662)	3,35%
Diferencias de cambio	361	160	125,11%
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(415)	(32)	1.194,23%
RESULTADO FINANCIERO	(641)	(356)	80,23%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.881	1.673	12,42%
Impuesto sobre Beneficios	(502)	(592)	(15,13%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.379	1.082	27,50%
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.379	1.082	27,50%

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: SEGUNDO SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Cifra de negocios	8.234	11.348	2.093	3.476		4.082	-	0	10.327	18.906
Coste de ventas	(5.084)	(9.527)	(1.344)	(2.795)		(3.390)	-	(0)	(6.428)	(15.712)
MARGEN BRUTO	3.150	1.821	749	680	-	692	-	0	3.899	3.193
Otros ingresos	1.366	0	-	-		2	-	-	1.366	3
Gastos de personal	(40)	(57)	(75)	(75)		(937)	(560)	(530)	(675)	(1.599)
Resto de gastos de explotación	(246)	(317)	(432)	(575)		32	(1.134)	(973)	(1.813)	(1.833)
Valoración Inmuebles de inversión	85	105	154	396		-	-	-	238	501
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	(7)	-	-		-	-	-	-	(7)
Otros resultados	9	(423)	9	8		21	(107)	15	(89)	(380)
EBITDA	4.323	1.122	404	434	-	(189)	(1.801)	(1.489)	2.926	(121)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	(271)	2.120	(7)	(7)		(42)	(126)	79	(404)	2.150
EBIT	4.053	3.242	396	427	-	(231)	(1.926)	(1.409)	2.523	2.029
Ingresos financieros	(3)	7	13	1		0	86	169	96	177
Gastos financieros	(309)	(283)	(123)	(131)		(8)	(252)	(239)	(684)	(662)
Diferencias de cambio	55	338	(120)	(805)		-	426	628	361	160
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	42	143	-	-		(1)	(457)	(174)	(415)	(32)
RESULTADO FINANCIERO	(214)	204	(230)	(935)	-	(9)	(197)	384	(641)	(356)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.838	3.446	167	(508)	-	(240)	(2.124)	(1.025)	1.881	1.673
Impuesto sobre Beneficios	(1.268)	(411)	(148)	(179)		47	914	(49)	(502)	(592)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	2.570	3.036	18	(687)	-	(193)	(1.210)	(1.074)	1.379	1.082

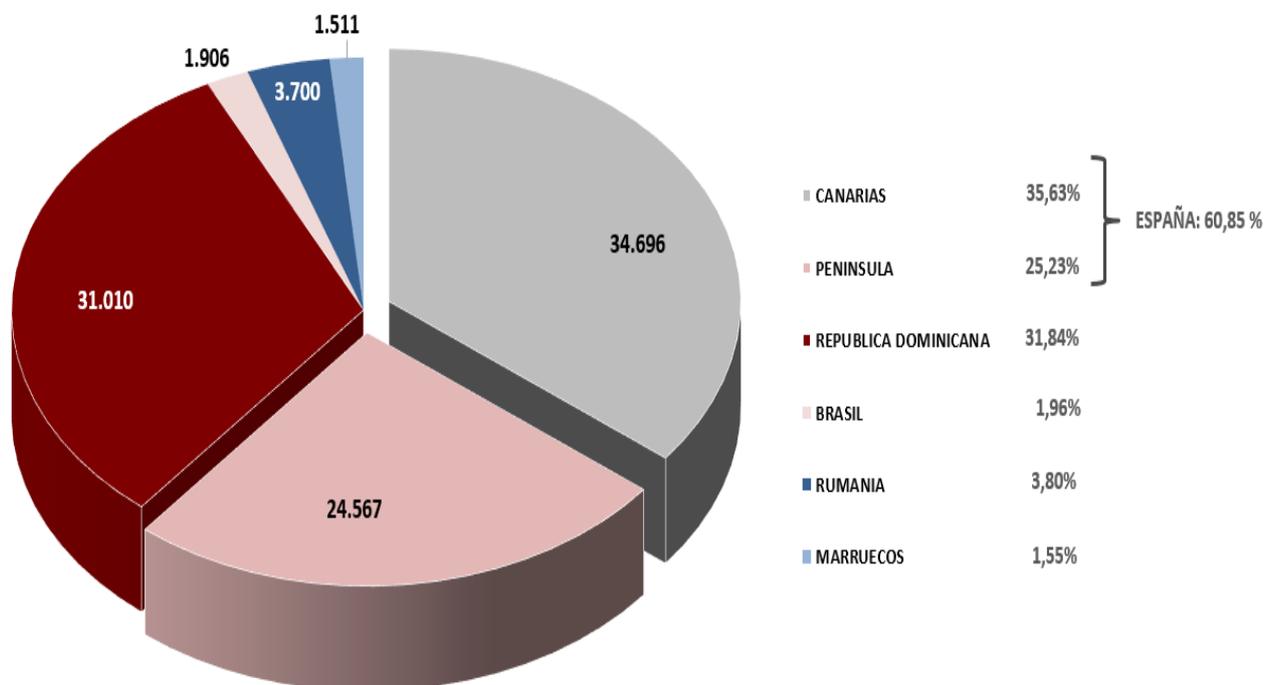
4. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Resto		TOTAL
	31 DICIEMBRE 2024	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2024	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2024	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2024
Deuda Finan. / GAV		18,02%		4,40%		60,10%	12,96%
GAV	21.886	17,02%	100.351	78,04%	6.344	4,93%	128.582
NAV	16.499	15,97%	85.270	82,52%	1.569	1,52%	103.338
NNAV	16.499	16,35%	82.842	82,09%	1.569	1,56%	100.911
NAV/acción	0,52	15,97%	2,66	82,52%	0,05	1,52%	3,23
NNAV/acción	0,52	16,35%	2,59	82,09%	0,05	1,56%	3,15

5. DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL GAV DEL GRUPO

DISTRIBUCION GEOGRAFICA GAV INMOBILIARIO GRUPO DICIEMBRE 2024
(miles de euros)



6. ESTRUCTURA FINANCIERA

(MILES DE EUROS)			
Resultados	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	Variación
INGRESOS BRUTOS	10.327	18.906	(45,38%)
Ventas Promoción	3.112	11.348	(72,58%)
Rentas Patrimonio	1.069	1.116	(4,23%)
Ventas Patrimonio	6.146	2.359	160,51%
Ventas Construcción	-	4.082	(100,00%)
EBITDA	2.926	(121)	(2.518,03%)
EBIT	2.523	2.029	24,31%
BAI	1.881	1.673	12,42%
BDI	1.379	1.082	27,50%
Estructura Financiera	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	Variación
FONDOS PROPIOS	76.595	75.295	1,73%
NAV	103.338	98.839	4,55%
GAV	128.582	120.231	6,95%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	16.670	15.775	5,67%
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	3.944	4.397	(10,30%)
A.2 Préstamos promotor	4.413	3.972	11,10%
A.4 Otras deudas bancarias	-	325	(100,00%)
A.5 Otras deudas no bancarias (inc. Empresas del Grupo)	8.313	7.081	17,40%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	1.551	2.700	(42,54%)
B.1 Tesorería	1.551	2.473	(37,27%)
B.2 Instrumentos de renta variable	-	227	(99,95%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A - B)	15.119	13.075	15,63%
Loan to value (Deuda Financiera/ GAV)	12,96%	13,12%	(1,19%)

7. VARIACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo inicial 31/12/2023	32.000	43.684	(14)	1.082	(1.457)	75.295
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
Saldo inicial ajustado 01/01/2024	32.000	43.684	(14)	1.082	(1.457)	75.295
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				1.379	-	1.379
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	14	-	-	14
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)			14			14
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	1.227	-	(1.082)	(238)	(93)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		1.082		(1.082)		-
3. Otras variaciones		145			(238)	(93)
Saldo final al 31/12/2024	32.000	44.911	-	1.379	(1.695)	76.595

2024



Grupo Monteбалито
SEGUNDO 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 formuladas, correspondientes al ejercicio 2023.

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.

	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023	Var. (%)
Cifra de negocios	10.327	18.906	(45,38%)
Coste de ventas	(6.428)	(15.712)	(59,09%)
MARGEN BRUTO	3.899	3.193	22,08%
Otros ingresos	1.366	3	51.750,44%
Gastos de personal	(675)	(1.599)	(57,78%)
Resto de gastos de explotación	(1.813)	(1.833)	(1,10%)
Valoración Inmuebles de inversión	238	501	(52,49%)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	(7)	(100,00%)
Otros resultados	(89)	(380)	(76,54%)
EBITDA	2.926	(121)	(2.518,03%)
Deterioros, amortización y provisiones	(404)	2.150	(118,77%)
EBIT	2.523	2.029	24,31%
Ingresos financieros	96	177	(45,80%)
Gastos financieros	(684)	(662)	3,35%
Diferencias de cambio	361	160	125,11%
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(415)	(32)	1.194,23%
RESULTADO FINANCIERO	(641)	(356)	80,23%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.881	1.673	12,42%
Impuesto sobre Beneficios	(502)	(592)	(15,13%)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.379	1.082	27,50%
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.379	1.082	27,50%

a.- Importe de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios en el año 2024 ha alcanzado la cifra de 14,2 millones de euros lo que supone una disminución de un 24,67% sobre los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 13 millones de euros en volumen de ventas lo que supone un 92,50 % del total de ventas.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023		31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
Ventas	9.258	13.709	(32,47%)	89,65%	72,51%
Viviendas terminadas	3.112	10.339	(69,90%)	30,13%	54,69%
Inmuebles de inversión	1.099	2.360	(53,43%)	10,64%	12,48%
Venta terrenos	5.000	1.010	395,05%	48,42%	5,34%
Otras ventas	47	-	-	0,46%	0,00%
Alquileres	1.069	1.115	(4,14%)	10,35%	5,90%
Construcción	-	4.082	(100,00%)	0,00%	21,59%
TOTAL	10.327	18.906	(45,38%)	100,00%	100,00%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023		31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
PAISES					
España	9.004	15.197	(40,75%)	87,19%	80,38%
Brasil	43	2.018	(97,88%)	0,41%	10,67%
República Dominicana	1.280	1.631	(21,52%)	12,40%	8,63%
Francia		60	(100,00%)	0,00%	0,32%
TOTAL	10.327	18.906	(45,38%)	100,00%	100,00%

Respecto a la venta de terrenos de Balito, el importe global ha sido de 8,9 millones de euros. Sin embargo, para el cobro total de las mismas, existe una condición resolutoria en la que se indica que es responsabilidad de la Promotora del Sector urbanístico donde se ubican dichas parcelas, Montebalito, S.A., la terminación de todas las obras de urbanización dónde se encuentran dichas parcelas. Se estima que el coste de la urbanización total de la fase II, entre las que se encuentran dichas parcelas, es de 3,9 millones de euros que se pagará de manera aplazada mediante las distintas certificaciones de obra que se vayan realizando por lo que dichos ingresos se irán reconociendo según el grado de avance de las mismas.

b.- Otros ingresos

En esta partida se incluye el ajuste del justiprecio por la expropiación de una parte del terreno de Tánger por parte de la ONCF de Marruecos. Dicho ajuste asciende a 1,35 millones de euros.

c.- Gastos de Personal

En el año 2024, los costes de personal han disminuido en un 58% ocasionado por la salida del Grupo de la constructora.

d- Otros gastos de explotación

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

Costes de Explotación (miles de euros)	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023	%
Actividad Inmobiliaria	229	372	(38,49%)
España	181	289	(37,45%)
Alemania	-	2	(88,39%)
República Dominicana	48	81	(40,99%)
Actividad Promoción	561	596	(5,91%)
España	78	8	873,53%
Francia	20	29	(32,73%)
Chile		36	(100,00%)
Brasil	183	257	(28,74%)
República Dominicana	204	246	(17,27%)
Rumania	72	17	321,04%
Marruecos	5	3	71,88%
Otras Actividades	1.023	865	18,26%
España	1.017	842	20,78%
Panamá	6	23	(73,91%)
TOTAL	1.813	1.833	(1,11%)

e.- Gastos financieros

Los gastos financieros se han incrementado con respecto al año anterior en un 2% por un incremento de los intereses de los préstamos.

f.- Diferencias de cambio

En el año 2024 el impacto de las diferencias de cambio ha sido de unas ganancias de 361 miles de euros frente a las ganancias de 160 miles de euros del año anterior.

g.- Deterioro y resultados de instrumentos financieros

En esta partida se incluyen el resultado por la pérdida del crédito que ostenta Montebalito frente a su antigua filial Valdivia Obras Proyectos y Construcciones tras la salida del perímetro Mercantil.

h.- EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en el año 2024, ha sido de 2.926 miles de euros frente al EBITDA negativo de 121 miles de euros del año anterior. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 1.379 miles de euros frente a las ganancias de 1.082 miles de euros del mismo periodo del año anterior.

4. BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE	39.825	31.677
I. Inmovilizado intangible.	90	91
II. Inmovilizado material.	124	347
III. Inversiones inmobiliarias.	21.656	22.709
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	4.334	4.337
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8.585	362
VI. Activos por impuestos diferidos.	5.035	3.831
B) ACTIVO CORRIENTE	62.599	65.010
II. Existencias.	54.903	56.327
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.590	3.002
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.785	1.930
V. Inversiones financieras a corto plazo.	647	1.180
VI. Periodificaciones a corto plazo.	122	98
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.551	2.473
TOTAL ACTIVO	102.424	96.687
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2024	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023
A) PATRIMONIO NETO	76.595	75.295
A-1) Fondos propios.	78.290	76.751
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	12.393	10.719
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	-	(14)
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(45.339)	(44.893)
VII. Resultado del ejercicio.	1.379	1.082
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(1.695)	(1.457)
III. Otros.	(1.695)	(1.457)
B) PASIVO NO CORRIENTE	20.177	15.031
II. Deudas a largo plazo.	13.291	11.263
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	0	2.090
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.971	1.677
V. Periodificaciones a largo plazo.	3.915	-
C) PASIVO CORRIENTE	5.652	6.362
II. Provisiones a corto plazo.	177	679
III. Deudas a corto plazo.	3.677	2.360
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	258	8
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.539	3.314
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	102.424	96.687

a. Inmovilizado material e inmaterial

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

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023		
Concesiones	64	64	64	-
Aplicaciones Informáticas	26	27	26	-
Total	90	91	90	-

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023		
Deerechos de traspaso	89	245	89	-
Otro inmovilizado material	35	102	35	-
Total	124	347	124	-

b. Inversiones Inmobiliarias

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

EDIFICIOS	País	m ²	VALORACIÓN (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023		
Edificio Iberia	España	3.932	16.056	15.536	3.641	971
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	2.804	4.248	5.905		362
Tamberlick	España	782	1.353	1.268		42
TOTAL		7.518	21.656	22.709	3.641	1.375

Edificios	Valoración (miles de euros)					
	2023	Altas	Bajas	Ajuste valor	Tipo de cambio	2024
Edificio Iberia	15.536			520		16.056
Apartamentos Veiramar	5.905		(1.344)	(366)	53	4.248
Tamberlick	1.268			85		1.353
TOTAL	22.709	0	(1.344)	238	53	21.656

Las valoraciones de los inmuebles de inversión han sido realizadas por el experto independiente AT Valor con fecha 31 de diciembre 2024.

c. Inversiones contabilizadas por el método de la participación.

Inversiones contabilizadas por el método de la participación		
Nombre	30 junio 2024	31 diciembre 2023
Residencial Quintana	2	2
Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L.	902	900
Candela Incorporacio Inmobiliaria	18	22
Total	920	924

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:

Inversiones a l/p (miles de €)		
Tipo	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
Precio aplazado venta parcelas Mogán	8.415	
Fianzas y depósitos constituidos	170	362
Total inversiones a l/p	8.585	362

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 1.780 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)	31 diciembre 2024				
	Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método valoración
1.- TERRENOS		29.036	39.973	10.937	
RUMANIA		3.700	3.700	-	
Servan Boda (Bucarest)		3.700	3.700	-	Residual
ESPAÑA		21.845	30.571	8.726	
Parcelas Balito residenciales MC		589	697	108	Flujos de caja
Parcelas Balito comerciales MC		492	1.379	887	Flujos de caja
Parcelas Balito Residenciales DTM		3.753	6.398	2.645	Flujos de caja
Parcelas Balito Hoteleras DTM		2.826	2.826	-	Flujos de caja
Suerte de la cruz (Mogán)		136	136	-	Comparables
San Agustín (Maspalomas)		6.359	6.359	-	Residual
El Molar (Madrid)		1.447	1.514	67	Residual
Villalba		1.274	2.246	972	Residual
Cartuja		2.043	5.828	3.785	Flujos de caja
Las Rozas		31	73	42	Comparables
Esperanto		374	407	33	Comparables
La Pastora		1.273	1.382	109	Comparables
Pobra Caramiñal		377	454	77	Comparables
Comesaña		760	760	-	Comparables
Poio		111	112	1	Comparables
BRASIL		218	1.481	1.263	
Terreno Club Meridional 2		218	1.481	1.263	Residual
REPUBLICA DOMINICANA		1.762	2.710	948	
Porchella		1.762	2.710	948	Residual
MARRUECOS		1.511	1.511	-	
Terreno Tánger		1.511	1.511	-	Residual
INMUEBLES TERMINADOS		6.027	7.679	1.652	
ESPAÑA		4.350	5.248	898	
Siete Palmas (Las Palmas)		102	104	2	Comparables
Locales Caideros (Mogán)		19	19	-	Comparables
Secretario Artilles (Las Palmas)		304	470	166	Comparables
Eurocan		243	243	-	Comparables
Elite		7	9	2	Comparables
Semisótano Tamberlick		423	498	75	Comparables
Residencial Cies		3.252	3.905	653	Residual
REPUBLICA DOMINICANA		1.404	2.006	602	
Veiramar		1.404	2.006	602	Comparables
BRASIL		273	425	152	
Bitácora		273	425	152	Comparables
INMUEBLES EN CURSO		19.840	28.081	8.241	
ESPAÑA		4.921	6.035	1.114	
Plaza Compostela 17		4.921	6.035	1.114	Comparables
REPÚBLICA DOMINICANA		14.919	22.046	7.127	
Veiramar III		14.919	22.046	7.127	Residual
TOTAL EXISTENCIAS		54.903	75.733	20.830	

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

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 €)	
	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	607	2.390
Deudores varios	1.464	66
Anticipos al personal	0	1
Activos por impuesto corriente	23	58
Otros créditos con Administraciones Públicas	496	488
Total	2.590	3.002

En deudores varios se encuentra la cantidad pendiente de pago por la ONCF (ferrocarril de Marruecos) por el incremento del justiprecio acordado con ellos. A fecha de este documento dicha cantidad se encuentra depositada en el colegio de abogados para su recepción.

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)	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Saldos deudores	2.785	1.930
Saldos acreedores	258	2.099

i. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Renta Variable	0	227
Créditos a empresas	519	290
Fianzas y depósitos constituidos	128	663
TOTAL	647	1.180

j. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Provisiones a corto plazo	177	679
Indemnizaciones clientes	122	172
Otras responsabilidades	55	507
TOTAL	177	679

En el año 2023 hubo sentencia en favor de la Comunidad de Propietarios de Residencial Élite y en contra de la sociedad Montebalito Canarias donde condena a esta última a pagar 438 miles de euros en concepto de indemnización, intereses y costas como consecuencia de una reclamación por defectos en la construcción de dicha edificación. Dicha cantidad fue satisfecha en el primer trimestre de 2024.

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	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023
				Total	Total
Financiación Patrimonio				3.944	4.397
UNICAJA	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	3.641	4.013
UNICAJA	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	303	384
Financiación promoción				4.413	3.972
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 2,50%	28/07/2054	1.256	1.972
BANCO CAMINOS	Préstamo promotor	2,95%	03/02/2025	-	2.000
STRONHOLD	Préstamo	12,00%	16/12/2026	3.157	
Financiación construcción				-	325
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	11/05/2028	-	98
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	30/04/2026	-	57
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	-	21
SABADELL	Línea Confirming			-	149
Total				8.357	8.694

Las garantías prestadas por el Grupo para hacer frente a los pagos de dichos préstamos, a 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	3.641	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
CAIXA RURAL GALEGA	Hipotecario	1.256	Promoción Residencial Cies
STRONHOLD	Hipotecario	3.157	Promoción Plaza de Compostela 17
TOTAL		8.054	

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.

Adicionalmente, Montebalito responde solidariamente de los préstamos bancarios de la participada Residencial Quintana, S.L. (50% de participación) cuyo importe dispuesto asciende a 5,5 millones de euros.

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)	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
Préstamos empresas no financieras	6.497	3.000
Fianzas recibidas y otros	133	145
Acreedores por arrendamiento financiero.		89
Otros pasivos financieros a l/p	2.130	3.234
Préstamos empresas no financieras	1.784	1.500
Fianzas recibidas y otros pasivos	108	41
Acreedores por arrendamiento financiero.	89	156
Otros pasivos financieros a C/p	1.982	1.697
Total	8.611	4.931

Dentro de los préstamos de empresas no financieras, se encuentra:

(miles de euros)	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	TIPO DE INTERÉS	FECHA AMORTIZACION
IMESA	3.781	4.500	4,5%	31 diciembre 2027
GRUPO SATOCAN	4.500		1,5%	15 diciembre 2026
TOTAL	8.281	4.500		

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	31 DICIEMBRE 2024	31 DICIEMBRE 2023
Proveedores	16	156
Proveedores emp grupo	1	2
Acreedores varios	315	1.072
Remuneraciones pendientes de pago	23	11
Pasivos por impuesto corriente	285	0
Otras deudas con las administraciones públicas	648	1.447
Anticipos de clientes	251	626
Total	1.539	3.314

I. Aavales y garantías comprometidos con terceros

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

m. Autocartera

diciembre 2023		Compras		Ventas		junio 2024	
Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)	Nº	Importe (miles €)
10.000	14			14	10.000	-	-

n. Información bursátil

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

Cotización a 31 de diciembre de 2023 (euros/acción)	1,46
Cotización a 31 de diciembre 2024 (euros/acción)	1,32
Variación Cotización (%)	(9,59%)
Capitalización Bursátil a 31 de diciembre 2024 (miles de euros)	42.240
Cotización máxima hasta el 31 de diciembre 2024	1,5
Cotización mínima hasta el 31 de diciembre 2024	1,28
Efectivo medio diario hasta 30 de diciembre 2024 (euros)	25.137
Volumen medio diario negociado hasta 30 junio 2024 (acciones)	18.257

o. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.