

2025



Grupo Monteбалито
SEGUNDO SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

En el año 2025 la inmobiliaria Montebalito ha conseguido unos ingresos brutos de 7,4 millones de euros. Dichos 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.

En relación a las entregas de viviendas, en el año 2025 se han entregado cuatro viviendas de la promoción de Canido Cíes, cuatro de la promoción de Residencial Quintana que adquirió la matriz a la participada Residencial Quintana y un apartamento de la torre Veiramar II en República Dominicana.

Respecto a los ingresos por alquileres, los mismos han ascendido hasta los 958 miles de euros lo que supone un descenso de un 10% respecto del año anterior provocado por una disminución, por ventas, de los activos destinados al alquiler. Respecto al Edificio Iberia, a 31 de diciembre de 2025, dicho inmueble se encontraba ocupado al 100% estimándose unas rentas netas, a partir del año 2026, de 825 miles de euros lo que supone un incremento de un 23% respecto del año 2025.

Adicionalmente, se han reconocido ingresos diferidos por la venta de parcelas en el término municipal de Mogán en el año 2025 por importe de 2,2 millones de euros correspondiente al 57,63% del avance de obra de la Urbanización de la Cornisa Sur de Mogán.

En el año 2025, la filial Montebalito Canarias, S.A., vendió su participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L. por 1,7 millones de euros obteniendo un beneficio de 810 miles de euros.

El Grupo continua con las obras de construcción de un hotel de 85 habitaciones en la Cartuja de Sevilla sobre el que se ha formalizado 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.

Otras inversiones importantes que está acometiendo el Grupo y que va a permitir desarrollar operaciones significativas en el futuro, se corresponden con las obras de urbanización de las parcelas urbanísticas que tiene el Grupo en el municipio de Mogán (Las Palmas de Gran Canarias). 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.

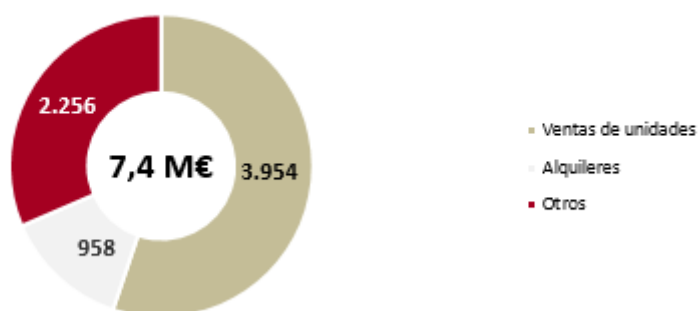
En Brasil se ha proyectado la promoción denominada Candela de 54 viviendas en Recife con un valor de venta estimado, como edificio terminado, de 3 millones de euros y se ha conseguido licencia para la

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 año 2025, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 7,4 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 6,4 millones de euros en volumen de ingresos lo que supone un 87% del total de ingresos.

a.- Actividad de Promoción

En el año de 2025, se han vendido 8 viviendas con un volumen de ingresos de 4,2 millones de euros frente a las 10 unidades vendidas y 4,2 millones de ingresos en el mismo periodo del año anterior. En el año 2024, se formalizó la venta de 15 parcelas urbanas en el término municipal de Mogán. El detalle de ventas es el siguiente:

País	2025		2024	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
Rafael de la Hoz			1	1.170
Garajes y trasteros Siete Palmas	2	35	3	48
Terrenos Balito			15	5.000
Residencial Cies	4	1.789	4	1.898
Residencial Quintana	4	2.043		
España	10	3.867	23	8.116
Edificio Bitácora	1	87	1	44
Brasil	1	87	1	44
Veiramar	1	280	4	1.099
República Dominicana	1	280	4	1.099
TOTAL	12	4.234	28	9.259

b.- Negocio Patrimonial

El volumen de ingresos por alquileres ha ascendido a 958 miles de euros lo que supone un descenso de un 10% respecto del año anterior. Dicha disminución está provocada por la disminución de los activos destinados a alquilar en República Dominicana por la venta de los mismos.

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	2025	2024
España	874	888
Edificio Iberia	788	758
Tamberlick	71	75
Otros	15	55
República Dominicana	84	181
Veiramar	84	181
TOTAL	958	1.069

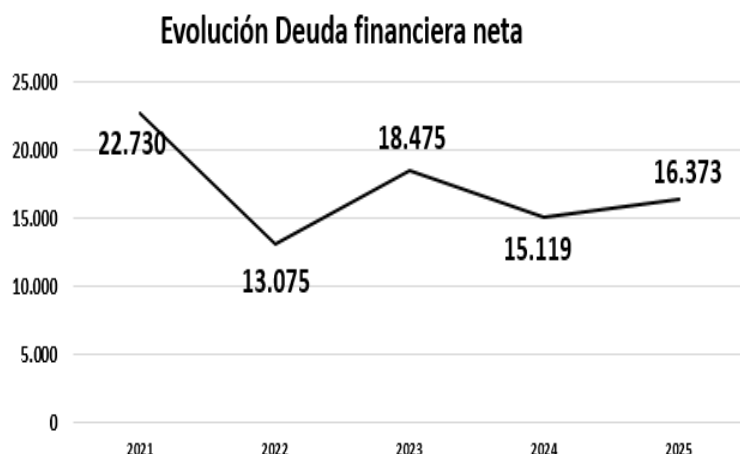
c.- Otros ingresos

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 31 de diciembre de 2025 asciende a 2,2 millones de euros, es decir, un 57,30% del total.

3. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en año 2025, el EBITDA ha sido positivo en 3.243 miles de euros frente a los 2.926 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. Esto supone una mejora del EBITDA de un 10,84%. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 3,5 millones de euros lo que supone un incremento de un 157% respecto al mismo periodo del año anterior a pesar de los efectos negativos de la conversión de moneda.

4. Financiación



En el año 2025, la deuda financiera neta alcanza los 16,3 millones de euros, lo que supone un aumento de un 8,30% respecto del año 2024. La ratio de deuda financiera respecto al GAV (loan to value) es de un 12,47%.

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 2025 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los datos se presentan en miles de euros.

1. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	35.200	39.735
I. Inmovilizado intangible.	-	90
II. Inmovilizado material.	4.489	124
III. Inversiones inmobiliarias.	21.870	21.656
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	3.735	4.334
V. Inversiones financieras a largo plazo.	772	8.585
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.335	4.945
B) ACTIVO CORRIENTE	70.867	62.599
II. Existencias.	56.091	54.903
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.299	2.590
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.444	2.785
V. Inversiones financieras a corto plazo.	10.581	647
VI. Periodificaciones a corto plazo.	110	122
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.342	1.551
TOTAL ACTIVO	106.067	102.334
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO	78.772	76.612
A-1) Fondos propios.	81.874	78.307
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	14.886	12.410
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(46.421)	(45.339)
VII. Resultado del ejercicio.	3.552	1.379
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(3.102)	(1.695)
B) PASIVO NO CORRIENTE	11.800	20.177
I. Provisiones a largo plazo.	-	-
II. Deudas a largo plazo.	7.374	13.291
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	-
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.768	2.971
V. Periodificaciones a largo plazo.	1.659	3.915
C) PASIVO CORRIENTE	15.494	5.544
II. Provisiones a corto plazo.	176	177
III. Deudas a corto plazo.	11.791	3.677
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	527	258
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.000	1.432
VI. Periodificaciones a corto plazo.	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	106.067	102.334

2. CUENTA DE RESULTADOS

	2025	2024	Var. (%)
Cifra de negocios	7.448	10.327	(27,88%)
Coste de ventas	(2.737)	(6.428)	(57,43%)
MARGEN BRUTO	4.711	3.899	20,84%
Otros ingresos	-	1.366	(100,00%)
Gastos de personal	(759)	(675)	12,48%
Resto de gastos de explotación	(1.764)	(1.813)	(2,70%)
Valoración Inmuebles de inversión	1.119	238	369,96%
Otros resultados	26	(89)	(129,28%)
EBITDA	3.243	2.926	10,84%
Deterioros, amortización y provisiones	2.952	(403)	(832,10%)
EBIT	6.195	2.523	145,54%
Ingresos financieros	75	96	(22,09%)
Gastos financieros	(787)	(684)	15,13%
Diferencias de cambio	(2.213)	361	(712,92%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	877	(415)	(311,36%)
RESULTADO FINANCIERO	(2.048)	(641)	219,33%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.147	1.882	120,38%
Impuesto sobre Beneficios	(595)	(502)	18,49%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	3.552	1.379	157,49%
SOCIOS EXTERNOS			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.552	1.379	157,49%

3. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: SEGUNDO SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Cifra de negocios	6.490	8.234	958	2.093	-	-	7.448	10.327
Coste de ventas	(2.479)	(5.084)	(258)	(1.344)	-	-	(2.737)	(6.428)
MARGEN BRUTO	4.011	3.150	700	749	-	-	4.711	3.899
Otros ingresos	-	1.366	-	-	-	-	-	1.366
Gastos de personal	(42)	(40)	(85)	(75)	(633)	(560)	(759)	(675)
Resto de gastos de explotación	(636)	(445)	(241)	(306)	(887)	(1.061)	(1.764)	(1.813)
Valoración Inmuebles de inversión	-	-	1.119	238	-	-	1.119	238
Resultado por enajenación de inmovilizado	(90)	-	-	-	-	-	(90)	-
Otros resultados	(15)	9	(1)	9	42	(107)	26	(89)
EBITDA	3.228	4.039	1.493	614	(1.478)	(1.728)	3.243	2.926
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	3.131	(270)	(4)	(7)	(176)	(126)	2.952	(403)
EBIT	6.359	3.769	1.490	607	(1.654)	(1.853)	6.195	2.523
Ingresos financieros	11	(3)	36	13	28	86	75	96
Gastos financieros	(418)	(309)	(106)	(123)	(264)	(252)	(787)	(684)
Diferencias de cambio	(1.858)	55	(564)	(120)	210	426	(2.213)	361
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	1.227	42	-	-	(350)	(457)	877	(415)
RESULTADO FINANCIERO	(1.038)	(214)	(634)	(230)	(376)	(197)	(2.048)	(641)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.321	3.555	855	377	(2.029)	(2.051)	4.147	1.882
Impuesto sobre Beneficios	(1.801)	(1.320)	(380)	(148)	1.586	966	(595)	(502)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	3.520	2.235	475	229	(444)	(1.085)	3.552	1.379

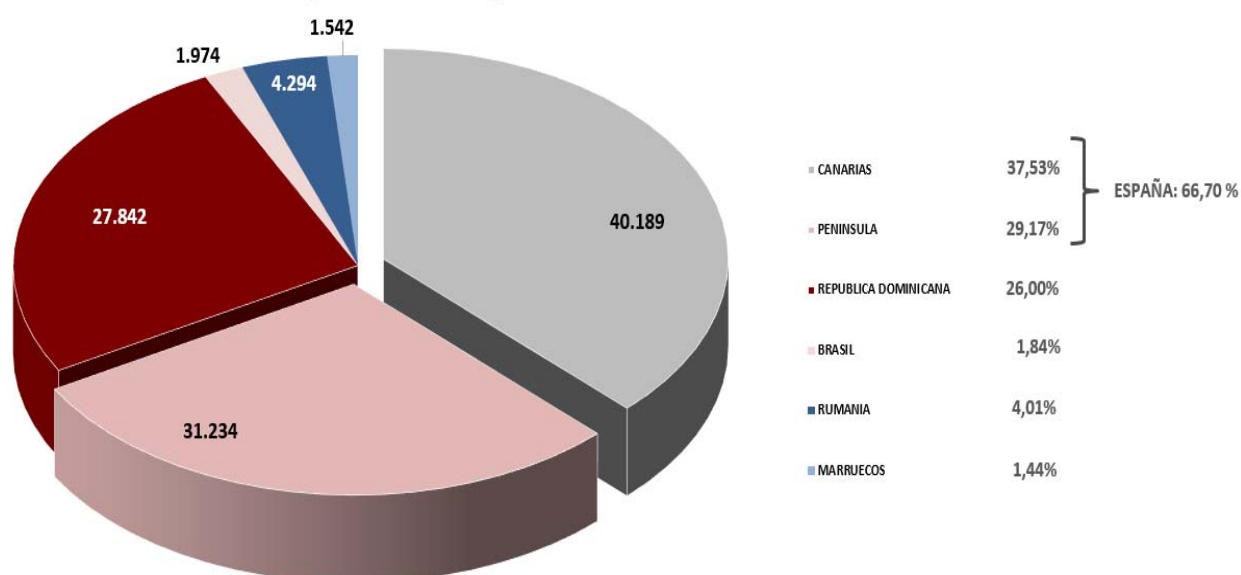
4. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA							
RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Resto		TOTAL
	2025	% TOTAL	2025	% TOTAL	2025	% TOTAL	2025
Deuda Finan. / GAV		13,71%		4,38%		40,55%	12,47%
GAV	29.616	22,56%	93.544	71,26%	8.116	6,18%	131.275
NAV	23.803	22,80%	77.421	74,16%	3.171	3,04%	104.395
NNAV	23.803	23,34%	74.993	73,55%	3.171	3,11%	101.967
NAV/acción	0,74	22,80%	2,42	74,16%	0,10	3,04%	3,26
NNAV/acción	0,74	23,34%	2,34	73,55%	0,10	3,11%	3,19

5. DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL GAV DEL GRUPO

DISTRIBUCION GEOGRAFICA GAV INMOBILIARIO GRUPO 2025

(miles de euros)



6. ESTRUCTURA FINANCIERA

(MILES DE EUROS)			
Resultados	2025	2024	Variación
INGRESOS BRUTOS	7.448	10.327	(27,88%)
Ventas Promoción	3.954	8.234	(51,98%)
Rentas Patrimonio	958	1.069	(10,39%)
Ventas Patrimonio	280	1.024	(72,69%)
Resto	2.256	-	-
EBITDA	3.243	2.926	10,84%
EBIT	6.195	2.523	145,54%
BAI	4.147	1.882	120,38%

BDI	3.552	1.379	157,49%
Estructura financiera	2025	2024	Variación
FONDOS PROPIOS	78.772	76.612	2,82%
NAV	104.395	100.252	4,13%
GAV	131.275	125.974	4,21%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	17.972	16.670	7,81%
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	3.474	3.943	(11,89%)
A.2 Préstamos promotor	4.683	4.414	6,09%
A.5 Otras deudas no bancarias (inc. Empresas del Grupo)	9.815	8.313	18,07%
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	1.599	1.551	3,07%
B.1 Tesorería	1.342	1.551	(13,48%)
B.2 Instrumentos de renta variable	257	0	213.541,73%
DEUDA FINANCIERA NETA (A - B)	16.373	15.119	8,30%
Loan to value (Deuda Financiera Neta/ GAV)	12,47%	12,00%	3,92%

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 31/12/2024	32.000	44.928	-	1.379	(1.695)	76.612
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
Saldo inicial ajustado 01/01/2025	32.000	44.928	-	1.379	(1.695)	76.612
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				3.552	-	3.552
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
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						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	1.395	-	(1.379)	(1.407)	(1.392)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		1.379		(1.379)		-
3. Otras variaciones		16			(1.407)	(1.392)
Saldo final al 31/12/2025	32.000	46.322	-	3.552	(3.102)	78.772



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 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.

	2025	2024	Var. (%)
Cifra de negocios	7.448	10.327	(27,88%)
Coste de ventas	(2.737)	(6.428)	(57,43%)
MARGEN BRUTO	4.711	3.899	20,84%
Otros ingresos	-	1.366	(100,00%)
Gastos de personal	(759)	(675)	12,48%
Resto de gastos de explotación	(1.764)	(1.813)	(2,70%)
Valoración Inmuebles de inversión	1.119	238	369,96%
Otros resultados	26	(89)	(129,28%)
EBITDA	3.243	2.926	10,84%
Deterioros, amortización y provisiones	2.952	(403)	(832,10%)
EBIT	6.195	2.523	145,54%
Ingresos financieros	75	96	(22,09%)
Gastos financieros	(787)	(684)	15,13%
Diferencias de cambio	(2.213)	361	(712,92%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	877	(415)	(311,36%)
RESULTADO FINANCIERO	(2.048)	(641)	219,33%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.147	1.882	120,38%
Impuesto sobre Beneficios	(595)	(502)	18,49%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	3.552	1.379	157,49%
SOCIOS EXTERNOS			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.552	1.379	157,49%

a.- Importe de la cifra de negocios

En el año 2025 la inmobiliaria Montebalito ha conseguido unos ingresos brutos de 7,4 millones de euros lo que supone una reducción de un 27,88% con respecto al año 2024. Esta disminución se debe a que en el año 2024 se produjeron las ventas de 15 parcelas urbanas en el término municipal de Mogán por importe de 8,9 millones de euros de los cuales solo se reconocieron 5 millones de euros (diferimiento de ingresos por grado de avance). El área de promoción es la que más ha aportado con unos 3,95 millones de euros en volumen de ingresos lo que supone un 53,09% del total de ingresos.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	2025	2024		2025	2024
Ventas	6.490	9.258	(29,90%)	87,14%	89,65%
Viviendas terminadas	3.954	3.112	27,08%	53,09%	30,13%
Inmuebles de inversión	280	1.099	(74,57%)	3,75%	10,64%
Venta terrenos		5.000	(100,00%)	-	48,42%
Otrs ventas		47	(100,00%)	-	0,46%
Otros ingresos	2.256		-	30,29%	-
Alquileres	958	1.069	(10,38%)	12,86%	10,35%
TOTAL	7.448	10.327	(27,88%)	100,00%	100,00%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	2025	2024		2025	2024
PAISES					
España	6.997	9.004	(22,29%)	93,94%	87,19%
Brasil	87	43	103,31%	1,17%	0,41%
Rep.Dominicana	364	1.280	(71,54%)	4,89%	12,40%
TOTAL	7.448	10.327	(27,88%)	100,00%	100,00%

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 31 de diciembre de 2025 asciende a 2,25 millones de euros, es decir, un 57,36% del total.

c.- Gastos de Personal

En el año 2025, los costes de personal han aumentado en un 12,48% provocado por un incremento de personal respecto del mismo periodo del año anterior.

d- Otros gastos de explotación

En el año 2025, los gastos de explotación han disminuido en un 2,70%.

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

Costes de Explotación (miles de euros)	2025	2024	%
Actividad Inmobiliaria	241	306	(21,41%)
España	201	258	(22,36%)
República Dominicana	40	48	(15,87%)
Actividad Promoción	636	445	42,77%
España	228	42	437,27%
Brasil	129	123	5,39%
República Dominicana	162	204	(20,45%)
Rumania	13	72	(82,42%)
Marruecos	104	5	1.921,90%
Otras Actividades	887	1.061	(16,41%)
España	862	1.034	(16,59%)
Alemania	5	0	2.031,69%
Francia	11	20	(41,78%)
Chile	1	1	29,87%
Panamá	7	7	7,84%
TOTAL	1.764	1.813	(2,71%)

e.- Valoración Inmuebles de inversión.

El detalle de la valoración de los inmuebles clasificados como inmuebles en renta, es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Edificio Iberia	503	520
Apartamentos Veiramar	479	(367)
Tamberlick	137	85
TOTAL	1.119	238

f.- Reversión de deterioros de existencias.

A consecuencia, principalmente, de una ampliación de uso a sector terciario de la parcela de San Andrés de Comesaña, la aprobación definitiva del nuevo Plan General Urbanístico de Vigo, las obras de urbanización de las parcelas de la fase II ubicadas en el término municipal de Mogán y el cambio de uso de la parcela de Serban Voda en Rumanía, los valores de tasación de los activos han mejorado sustancialmente. En este sentido, el Grupo ha revertido deterioros de existencias por importe neto de 4 millones de euros aproximadamente. El detalle es el siguiente:

ACTIVO	IMPORTE (miles de euros)
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	464
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	401
Parcelas Comerciales DTM fase II	709
Parcelas Hoteleras MC Fase II	2
Secretario Artiles	4
Suerte de la Cruz	23
El Molar	254
Siete Palmas	5
Locales Caideros	2
San Agustín	84
Eurocan	30
Residencial Cíes	33
Comesaña	1.204
Poio	47
Serban Voda	639
Terreno Tánger	63
TOTAL	3.964

g.- Gastos financieros

Los gastos financieros han aumentado con respecto al año anterior en un 15,13% a consecuencia de mayores tipos de interés de los préstamos formalizados en el año anterior y por un incremento de la deuda media dispuesta.

h.- Diferencias de cambio

En el año 2025 los impactos de las diferencias de cambio han sido de -2.213 miles de euros frente a los 361 miles de euros del año anterior. Dicha diferencia se ha producido por las siguientes variaciones de tipos de cambio:

	Variación anual
Dólar / euro	(13,46%)
Peso dominicano / euro	(17,55%)
Euro / Peso chileno	2,94%
Real Brasileño / Euro	(0,49%)
Ron / Euro	(2,51%)

i.- Deterioro y resultados de instrumentos financieros

En esta partida se incluyen el resultado por ajuste de deterioro del crédito que ostenta MonteBAlito, S.A. 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.

En el año 2025 la sociedad MonteBAlito Canarias vendió su 50% de participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín por 1,7 millones de euros obteniendo un beneficio de 810 miles de euros.

j.- Resultado participaciones puestas en equivalencia.

En el año 2025, los resultados de las participadas que consolidan por puesta en equivalencia han sido de 230 miles de euros, frente a los 10 miles de euros del mismo periodo del año anterior. Dicho resultado ha sido aportado, en mayor medida, por la sociedad Residencial Quintana.

k.- EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en año 2025, el EBITDA ha sido positivo en 3.243 miles de euros frente a los 2.926 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 3.552 miles de euros lo que supone un incremento de un 157% respecto al mismo periodo del año anterior.

4. BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	35.200	39.735
I. Inmovilizado intangible.	-	90
II. Inmovilizado material.	4.489	124
III. Inversiones inmobiliarias.	21.870	21.656
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	3.735	4.334
V. Inversiones financieras a largo plazo.	772	8.585
VI. Activos por impuestos diferidos.	4.335	4.945
B) ACTIVO CORRIENTE	70.867	62.599
II. Existencias.	56.091	54.903
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.299	2.590
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.444	2.785
V. Inversiones financieras a corto plazo.	10.581	647
VI. Periodificaciones a corto plazo.	110	122
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.342	1.551
TOTAL ACTIVO	106.067	102.334
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO	78.772	76.612
A-1) Fondos propios.	81.874	78.307
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	14.886	12.410
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(46.421)	(45.339)
VII. Resultado del ejercicio.	3.552	1.379
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(3.102)	(1.695)
B) PASIVO NO CORRIENTE	11.800	20.177
I. Provisiones a largo plazo.	-	-
II. Deudas a largo plazo.	7.374	13.291
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	0
IV. Pasivos por impuesto diferido.	2.768	2.971
V. Periodificaciones a largo plazo.	1.659	3.915
C) PASIVO CORRIENTE	15.494	5.544
II. Provisiones a corto plazo.	176	177
III. Deudas a corto plazo.	11.791	3.677
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	527	258
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.000	1.432
VI. Periodificaciones a corto plazo.	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	106.067	102.334

a. Inmovilizado material e inmaterial

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

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

Inmovilizado Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	2025	2024		
Derechos de traspaso	889	89	889	-
Otro inmovilizado material	25	35	25	-
Inmovilizado en curso	3.574		7.695	4.121
Total	4.488	124	8.609	4.121

En el segundo trimestre del año 2025 se reclasificó de la partida de existencias a inmovilizado en curso el terreno ubicado en La Cartuja (Sevilla) para el desarrollo de un Hotel de 4 estrellas. Por lo que respecta al inmovilizado en curso, el mismo se corresponde con la obra en curso del Hotel de la Cartuja. La valoración de dicho activo ha sido realizada por el experto independiente ATValor con fecha 31 de diciembre 2025.

b. Inversiones Inmobiliarias

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

EDIFICIOS	País	m²	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			2025	2024		
Edificio Iberia	España	3.932	16.559	16.056	3.254	890
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	2.804	3.821	4.247		290
Tamberlick	España	782	1.490	1.353		95
TOTAL		7.518	21.870	21.656	3.254	1.275

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente ATValor con fecha 31 de diciembre 2025.

c. Inversiones contabilizadas por el método de la participación.

Inversiones por puesta en equivalencia		
Tipo	2025	2024
Risco Canario Investment, S.L.	24	-
Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín	-	901
Residencial Quintana	248	2
Residencial Candela	27	17
Total inversiones a l/p	299	920

En el año 2025, la filial Montebalito Canarias, S.A., vendió su participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L. por 1,7 millones de euros obteniendo un beneficio de 810 miles de euros.

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	2025	2024
Precio Aplazado venta parcelas Mogán	-	8.415
Precio Aplazado venta participaciones	631	-
Fianzas y depósitos constituidos	141	170
Total inversiones a l/p	772	8.585

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. Esta partida se ha reclasificado a corto plazo (ver apartado i sobre inversiones financieras a corto plazo).

El precio de la venta de las participaciones de Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín por parte de Montebalito Canarias quedó aplazado a tres años y el mismo se irá compensando con la ejecución, por parte del comprador, de obras del Grupo.

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 1.953 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)	2025		
Elemento	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	33.444	43.993	10.549
RUMANIA	4.294	4.294	-
Servan Boda (Bucarest)	4.294	4.294	-
ESPAÑA	25.883	34.148	8.265
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	1.463	1.740	277
Parcelas Balito Hoteleras MC Fase II	843	1.500	657
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	4.174	7.216	3.042
Parcelas Comerciales DTM Fase II	4.663	4.796	133
Suerte de la cruz (Mogán)	159	159	-
San Agustín (Maspalomas)	6.442	6.442	-
Suelo El Cotillo	902	902	-
El Molar (Madrid)	1.701	1.813	112
Villalba	1.278	2.611	1.333
Las Rozas	31	76	45
Esperanto	378	2.633	2.255
Xardón	1.326	1.604	278
Pobra Caramiñal	393	526	133
Comesaña	1.971	1.971	-
Poio	159	159	-
BRASIL	226	1.580	1.354
Terreno Club Meridional 2	226	1.580	1.354
REPUBLICA DOMINICANA	1.499	2.429	930
Porchella	1.499	2.429	930
MARRUECOS	1.542	1.542	-
Terreno Tánger	1.542	1.542	-
INMUEBLES TERMINADOS	4.605	6.587	1.982
ESPAÑA	3.169	4.319	1.150
Siete Palmas (Las Palmas)	67	69	2
Locales Caideros (Mogán)	21	21	-
Secretario Artilas (Las Palmas)	308	503	195
Eurocan	273	273	-
Elite	7	9	2
Semisótano Tamberlick	423	498	75
Residencial Cies	1.615	2.220	605
Residencial Quintana	455	726	271
REPUBLICA DOMINICANA	1.194	1.874	680
Veiramar I y II	1.194	1.874	680
BRASIL	242	394	152
Bitácara	242	394	152
INMUEBLES EN CURSO	18.040	26.930	8.890
ESPAÑA	5.348	7.212	1.864
Plaza Compostela 17	5.348	7.212	1.864

REPÚBLICA DOMINICANA	12.692	19.718	7.026
Veiramar III	12.692	19.718	7.026
TOTAL EXISTENCIAS	56.089	77.510	21.422

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente ATValor con fecha 31 de diciembre 2025.

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 €)	
	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	410	607
Deudores varios	43	1.464
Anticipos al personal	-	-
Activos por impuesto corriente	16	23
Otros créditos con Administraciones Públicas	829	496
Total	1.299	2.590

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)	2025	2024
Saldos deudores	1.444	2.785
Saldos acreedores	527	258

i. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	2025	2024
Precio Aplazado venta parcelas Mogán	8.415	-
Renta Variable	257	-
Créditos a empresas	1.385	519
Fianzas y depósitos constituidos	524	128
TOTAL	10.581	647

Dentro de los créditos a empresas se encuentran e saldo pendiente de cobro por la venta de las participaciones de Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín por importe de 847 miles de euros que están pendientes de compensar por certificaciones futuras. Adicionalmente, existen 538 miles de euros pendientes de cobro por créditos a terceros pendientes de devolución.

Respecto de las fianzas y depósitos constituidos, destacar 411 miles de euros correspondientes a depósitos retenidos pendientes de disposición por la indemnización en la expropiación de parte del terreno en Tánger.

j. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	2025	2024
Provisiones a corto plazo	176	177
Indemnizaciones clientes	122	122
Otras responsabilidades	54	55
TOTAL	176	177

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	2025	2024
				Total	Total
Financiación Patrimonio				3.474	3.943
UNICAJA	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	3.254	3.640
UNICAJA	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	220	303
Financiación promoción				4.683	4.414
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 2,50%	28/07/2054	581	1.256
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 1,50%	08/07/2040	585	-
STRONHOLD	Préstamo	12,00%	24/04/2026	3.517	3.158
Total				8.157	8.357

Las garantías prestadas por el Grupo para hacer frente a los pagos de dichos préstamos, a 31 de diciembre de 2025, son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	3.254	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
CAIXA RURAL GALEGA	Hipotecario	581	Promoción Residencial Cies
STRONHOLD	Hipotecario	3.517	Promoción Plaza de Compostela 17
CAJAMAR	Hipotecario	585	Hotel en curso La Cartuja
TOTAL		7.937	

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)	2025	2024
Préstamos empresas no financieras	2.801	6.529
Fianzas recibidas y otros	224	44
Acreedores por arrendamiento financiero.	771	89
Otros pasivos financieros a l/p	3.796	6.662
Préstamos empresas no financieras	7.014	1.781
Fianzas recibidas y otros pasivos	80	79
Acreedores por arrendamiento financiero.	118	89
Otros pasivos financieros a C/p	7.212	1.949
Total	11.008	8.611

Los préstamos con empresas no financieras, se corresponden con:

(miles de euros)	2025	2024	TIPO DE INTERÉS	FECHA AMORTIZACION
IMESA	3.291	3.781	4,5%	31 diciembre 2031
GRUPO SATOCAN	6.524	4.529	1,5%	15 diciembre 2026
TOTAL	9.815	8.310		

El préstamo con el Grupo Satocán se compensaría con el saldo pendiente de cobro por parte del Grupo en la venta de las parcelas de Mogán una vez se haya cumplido con el compromiso de entrega de la Urbanización de la Cornisa Sur por parte del Ayuntamiento de Mogán.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	2025	2024
Proveedores	16	16
Proveedores emp grupo	30	1
Acreedores varios	1.917	300
Remuneraciones pendientes de pago	21	23
Pasivos por impuesto corriente	-	194
Otras deudas con las administraciones públicas	534	647
Anticipos de clientes	482	251
Total	3.000	1.432

El saldo de acreedores se compone, principalmente, por saldos pendientes de pago por certificaciones de urbanización de la zona de Balito (645 miles de euros) y de las obras del Hotel de la Cartuja (122 miles de euros). Dichos saldos se encuentran cancelados a fecha de este informe. Por otro lado, existen 400 miles de euros pendientes de pago por la compra de un terreno en Fuerteventura con licencia para construir 12 estudios residenciales y que han quedado aplazados a junio de 2026.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2026 se han provisionado costes por certificaciones pendientes de recibir de las obras de urbanización y del Hotel de La Cartuja, por importe de 350 miles de euros.

l. Avals y garantías comprometidos con terceros

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

m. Autocartera

En el año 2015, 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 diciembre de 2024 (euros/acción)	1,32
Cotización a 31 diciembre 2025 (euros/acción)	1,71
Variación Cotización (%)	29,55%
Capitalización Bursátil a 31 diciembre 2025 (miles de euros)	54.720
Cotización máxima hasta el 31 diciembre 2025	1,93
Cotización mínima hasta el 31 diciembre 2025	1,28
Efectivo medio diario hasta 31 diciembre 2025 (euros)	6.655
Volumen medio diario negociado hasta 31 diciembre 2025 (acciones)	4.208

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. En la constitución de la sociedad, el Capital Social suscrito fue de 50.000 euros repartidos en 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal. En ese momento, MonteBAlito, S.A. ostentaba el 50% de las participaciones de la sociedad. Con fecha 29 de septiembre de 2025 dicha sociedad aumento su capital en otros 50.000 euros y en la que MonteBAlito, S.A. no acudió a la suscripción por lo que su participación se redujo al 25%.

Con fecha 4 de diciembre de 2025, MonteBAlito Canarias, S.A. vendió la totalidad del 50% de su participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L.

p. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.