

Alcalá, 63
28014 – Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es



MONTEBALITO, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
Montebalito, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Montebalito, S.A.** (la Sociedad dominante) y **sus sociedades dependientes** (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado del patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de los activos inmobiliarios

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales figuran registrados, dependiendo de su finalidad, en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" (cualquier otro fin distinto de la venta en el curso ordinario de sus operaciones), por importe de 25.444 miles de euros (véase nota 10) y "Existencias" por importe de 56.091 miles de euros (véase nota 14), del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025, y representan el 23,98% y el 52,87%, respectivamente del total de activos del Grupo.

Tal como se describe en la nota 4.d) de la memoria consolidada adjunta, los activos incluidos en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" se encuentran registrados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la opción contemplada en la NIC 40, ascendiendo la variación neta positiva de valor razonable registrada en la cuenta de resultados del ejercicio 2025 a 1.119 miles de euros (véase nota 10). Por su parte, los activos registrados en el epígrafe de "Existencias" se valoran al menor entre el coste de adquisición y el valor neto realizable, que el Grupo determina al cierre de cada ejercicio (véase nota 4.g).

El Grupo toma como valores de referencia del valor razonable y del valor neto realizable de dichos activos, las valoraciones realizadas por un experto externo contratado por la dirección de la Sociedad Dominante, quien realiza dichas valoraciones de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) (véase notas 4.d y 4.g).

Hemos considerado que la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias es una cuestión clave de nuestra auditoría dada la significatividad de su importe sobre el conjunto de las cuentas anuales consolidadas y porque la determinación del valor razonable supone la realización de estimaciones relevantes que conllevan la aplicación de juicios significativos por parte de la dirección de la Sociedad Dominante. Cambios en las asunciones utilizadas para realizar estas estimaciones podrían conducir a una variación relevante en la valoración de dichos activos y, en consecuencia, tener impactos importantes en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con esta cuestión han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento y evaluación de los procedimientos realizados por la dirección para la contratación de los expertos, así como para supervisar el trabajo realizado,
- Comprobación de la objetividad, competencia y capacidad del experto externo contratado por el Grupo, mediante la obtención de una confirmación directa del experto sobre dichos aspectos y la constatación con evidencia externa de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría,
- Hemos obtenido los informes de valoración realizados por el experto realizando, entre otros, se han realizado los siguientes procedimientos:
 - Comprobación de la exactitud de los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones, facilitadas por la dirección al experto externo contratado, verificando la documentación soporte justificativa y que son conformes con las características urbanísticas de los activos valorados.

- Comprobación de la adecuación y razonabilidad de los procedimientos y metodologías utilizadas en las valoraciones, que estas efectivamente han sido realizadas de acuerdo con las RICS, y la precisión aritmética de los cálculos. Asimismo, hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas en dichas valoraciones.
- Sobre una muestra de activos, hemos evaluado la razonabilidad de la valoración, tomando en consideración la información disponible en el sector y las transacciones de activos similares a los poseídos por el Grupo.
- Sobre la base de las valoraciones realizadas por el experto, hemos comprobado el correcto registro contable de la dotación o reversión de la provisión por deterioro de existencias y que las inversiones inmobiliarias se han registrado por el valor razonable que se desprende de los informes de valoración realizados.

Adicionalmente, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria adjunta de las cuentas anuales consolidadas están adecuadamente soportados y son conformes a los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones a los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de **Montebalito S.A. y sociedades dependientes** del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la Entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de **Montebalito S.A.** son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 29 de abril de 2026.

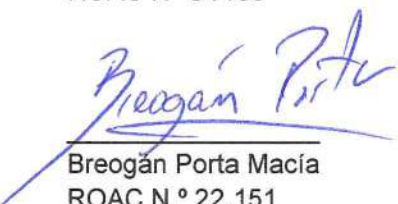
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 24 de junio de 2025 nos nombró auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante para el período de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Madrid 29 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189



Breogán Porta Macía
ROAC N.º 22.151



FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/07260

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**MONTEBALITO, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado correspondientes
al ejercicio 2025 junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:

- Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
- Cuenta de Resultados Consolidada correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024
- Memoria Consolidada del ejercicio 2025

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A 31 DE
DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresado miles de euros)

ACTIVO	NOTA	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		35.200	39.733
I. Inmovilizado intangible.	7	-	90
II. Inmovilizado material.	9	914	124
III. Inversiones inmobiliarias.	10	25.444	21.656
2. Construcciones.		25.444	21.656
IV. Inversiones contabilizadas por el método de la participación	12	300	920
V. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		3.435	3.413
VI. Inversiones financieras a largo plazo.	13	772	8.585
VII. Activos por impuestos diferidos.		4.335	4.945
B) ACTIVO CORRIENTE		70.892	62.599
I. Existencias.	14	56.091	54.904
1. Materias primas y otros aprovisionamientos.		26.326	24.225
2. Productos en curso.		25.158	24.649
3. Productos terminados.		4.605	6.027
4. Anticipos a proveedores.		2	3
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	15	1.299	2.590
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	16	1.444	2.785
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	16	10.581	647
V. Periodificaciones a corto plazo.	17	135	122
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	18	1.342	1.551
TOTAL ACTIVO (A+B)		106.092	102.332

Las Notas 1 a 32 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

(*) Se presenta únicamente a efectos comparativos

PASIVO	NOTA	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		78.773	76.612
A-1) Fondos propios.	19	81.885	78.307
I. Capital.		32.000	32.000
II. Prima de emisión.		77.857	77.857
III. Reservas.		14.897	12.410
1. Legal y estatutarias.		4.635	4.635
2. Otras reservas.		28.767	29.388
3. Reservas en sociedades consolidadas		(18.505)	(21.613)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(46.421)	(45.339)
VI. Resultado del ejercicio.		3.552	1.379
A-2) Ajustes por cambios de valor.		(3.112)	(1.695)
B) PASIVO NO CORRIENTE		11.801	20.177
I. Deudas a largo plazo.		7.374	13.291
1. Deuda con entidades de crédito.	20	3.574	6.629
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	8, 21	771	-
3. Otros pasivos financieros.	21	3.029	6.662
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		-	-
III. Pasivos por impuesto diferido.		2.768	2.971
IV. Periodificaciones a largo plazo.		1.659	3.915
C) PASIVO CORRIENTE		15.518	5.543
I. Provisiones a corto plazo.	24	176	177
II. Deudas a corto plazo.		11.815	3.677
1. Deuda con entidades de crédito.	20	4.583	1.728
2. Acreedores por arrendamiento financiero.	8, 21	118	89
3. Otros pasivos financieros.	21	7.114	1.860
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		527	258
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	22	3.000	1.431
1. Proveedores.		16	17
2. Acreedores varios.		1.968	322
3. Pasivos por impuesto corriente.		160	194
4. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	23	374	647
5. Anticipos de clientes.		482	251
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		106.092	102.332

Las Notas 1 a 32 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

(*) Se presenta únicamente a efectos comparativos.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2025 Y
2024

(Expresadas en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	25.1	7.190	8.983
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	25.2	4.022	(1.748)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	10	2.083	
Aprovisionamientos	25.3	(5.184)	(3.087)
Otros ingresos de explotación	25.5	-	1.366
Gastos de personal	25.4	(759)	(675)
Otros gastos de explotación	25.5	(2.032)	(2.311)
Valorización de inversiones inmobiliarias	25.7	1.119	238
Amortización del inmovilizado		(181)	(168)
Excesos de provisiones		-	13
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	25.6	(90)	-
Otros resultados	25.8	27	(89)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.195	2.522
Ingresos financieros	25.9	75	96
Gastos financieros	25.10	(787)	(684)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	25.11	3	14
Diferencias de cambio	25.12	(2.213)	361
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	25.14	645	(414)
RESULTADO FINANCIERO		(2.277)	(627)
Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	25.13	229	(14)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.147	1.881
Impuesto sobre beneficios	23	(595)	(502)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.552	1.379
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	12.2	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		3.552	1.379
Resultado atribuido a la entidad dominante	26	3.552	1.379
BENEFICIO POR ACCIÓN			
Básico		0,11	0,04
Diluido		0,11	0,04

Las Notas 1 a 32 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2025

(*) Se presenta únicamente a efectos comparativos

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

A) ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
2025 Y 2024

(Expresado en miles de euros)

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS GRUPO MONTEBALITO	2025	2024
RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	3.552	1.379
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	3.552	1.379

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2024

(Expresado en 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 final 31/12/2023	32.000	43.683	(14)	1.082	(1.457)	75.294
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial ajustado al 01/01/2024	32.000	43.683	(14)	1.082	(1.457)	75.294
Total ingresos/ (gastos) reconocidos	-	-	-	1.379	-	1.379
Operaciones con socios o propietarios	-	-	14	-	-	14
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	14	-	-	14
Otras variaciones de patrimonio neto	-	1.245	-	(1.082)	(238)	(75)
Distribución del Rdo. del ejercicio anterior	-	1.082	-	(1.082)	-	-
Otros ajustes	-	163	-	-	(238)	(75)
Saldo final al 31/12/2024	32.000	44.928	-	1.379	(1.695)	76.612

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2025

(Expresado en 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 final 31/12/2024	32.000	44.928	-	1.379	(1.695)	76.612
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial ajustado al 01/01/2025	32.000	44.928	-	1.379	(1.695)	76.612
Total ingresos/ (gastos) reconocidos	-	-	-	3.552	-	3.552
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	1.405	-	(1.379)	(1.417)	(1.391)
Distribución del rdo. del ejercicio anterior	-	1.379	-	(1.379)	-	-
Otros ajustes	-	26	-	-	(1.417)	(1.391)
Saldo final al 31/12/2025	32.000	46.333	-	3.552	(3.112)	78.773

Las Notas 1 a 32 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambio en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(*) Se presenta únicamente a efectos comparativos

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
2025 Y 2024

(Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.669	(2.823)
Resultado antes de impuestos		4.147	1.881
Ajustes del resultado:		(6.100)	(1.878)
Amortización del inmovilizado		181	168
Otros ajustes del resultado	Nota 18	(6.281)	(2.046)
Cambios en el capital corriente		3.622	(2.826)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.348)	1.306
Pagos por inversiones:			
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(1.491)	(2)
Otros activos financieros		(2.467)	(855)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		(25)	-
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		215	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		280	1.344
Otros activos financieros		2.065	723
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión			
Cobros de intereses		75	95
Cobro de dividendos		-	1
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		877	835
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:		-	14
Enajenación		-	14
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		1.664	1.505
Emisión		3.299	7.963
Devolución y amortización		(1.635)	(6.458)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación		(787)	(684)
Pagos de intereses		(787)	(684)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(1.407)	(238)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		(209)	(920)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO		1.551	2.473
Variaciones perímetro		-	(2)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		1.342	1.551

Las Notas 1 a 32 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

(*) Las cifras del ejercicio 2024, se presentan únicamente a efectos comparativos.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2025 **DE MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Actividad

Montebalito, S.A. (Sociedad Dominante o la Sociedad) fue constituida el 3 de septiembre de 1972. Su domicilio social está situado en la calle Profesor Agustín Millares Carló 10, Las Palmas de Gran Canaria. El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

“Constituye su objeto social:

1. La promoción de toda clase de actividades inmobiliarias y la promoción, explotación, construcción y compraventa, por sí o por medio de terceros y por cuenta propia o ajena y bajo cualquier título, de solares, terrenos o inmuebles destinados a viviendas, apartamentos turísticos, locales industriales o de negocio, hoteles y moteles, residencias, chalets, urbanizaciones, fincas rústicas, pecuarias, o forestales y cualquier otra.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación de otras sociedades con objeto análogo.”

Montebalito, S.A. y sus sociedades dependientes (El Grupo o Grupo Montebalito) constituyen un grupo integrado por empresas que desarrollan su actividad en el sector inmobiliario. Su centro principal de actividades se encuentra en Madrid (España).

El Grupo realiza las actividades de promoción y patrimonio en renta a partir de las propiedades inmobiliarias descritas a continuación:

Propiedad	País	Propiedad	País
Promoción inmobiliaria y otras		Promoción inmobiliaria y otras	
Parcelas Balito	España	Comesaña	España
Residencial Elite	España	Poio	España
San Agustín	España	Tamberlick	España
Suelo El Cotillo	España	Esperanto	España
Eurocan	España	Serban Voda	Rumanía
Secretario Artilles	España	Porchella	República Dominicana
Caideros	España	Veiramar	República Dominicana
El Molar	España	Terreno Club Meridional Dois	Brasil
Plaza Compostela 17	España	Bitácora	Brasil
Residencial Cies	España	Candela	Brasil
Quintana	España	Terreno Tánger	Marruecos
Collado Villalba	España	Inmuebles en renta	
Suerte de la Cruz	España	Edificio Iberia	España
Siete Palmas	España	Edificio Tamberlick	España
Las Rozas	España	La Cartuja	España
Xardón	España	Apartamentos Veiramar	República Dominicana
Pobra Caramiñal	España		

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

El detalle de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2025, junto con el porcentaje de participación del grupo en cada una, es el siguiente:

Sociedad Participada	Actividad	Sociedad Tenedora	% de Particip. Directa	% de Particip. Indir.	Titular de la participación indirecta	Coste neto en libros de la Sociedad al 31/12/25	Método de Consolidación Aplicado	Auditores
						(Miles euros)		
Monteillunum, S.A.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		(931)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Montebalito Europa, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	87%	13%	Montebalito Canarias, S.A.	36.690	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
San Agustín Realty, S.L.U.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	-	100%	Montebalito Europa, S.L.	6.743	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Montebalito Canarias, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		8.733	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Patrimonial Balito, S.L.U.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-		7.007	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Antioquia, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		(145)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Palermo, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		(4)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Viridiana, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		385	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Quintana, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	50%	-		491	Puesta en equivalencia	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Apolo, S.L.U.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		1.889	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Playful Space, S.L.	Turístico	Montebalito, S.A.	100%	-		(85)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Risco Canario, S.L.	Turístico	Montebalito, S.A.	25%			24	Puesta en equivalencia	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Meridional Gallega, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		12.310	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Cies, S.I.	Promotora	Montebalito, S.A.		100%	Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L.	3.362	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Caramiñal, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.		100%	Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L.	6	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Plaza de Compostela 17, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.		100%	Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L.	4.209	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Desarrollos Turísticos Mogán, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%			10.116	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Montebalito German Fund GmbH	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-		860	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Talia Development Two, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	-	100%	Montebalito Europa, S.L.	(3.311)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
SARI Meridional Pyrenees	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		609	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Montebalito Brasil, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.		100%	Inmobiliaria Astra, S.A.	(96)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Club Meridional Dois, S.L.	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.		100%	Metambiente Panamá, S.A.	643	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Invercasa Emprendimientos Inmobiliarios, S.L.	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.		100%	Metambiente Panamá, S.A.	(64)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Residencial Candela, S.L.	Promotora	Invercasa Emprendimientos Inmobiliarios, S.L.		100%	Invercasa Emprendimientos Inmobiliarios, S.L.	27	Puesta en equivalencia	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Meridional Marruecos	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		3.176	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Astra, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		7.775	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Inmobiliaria Peninsular, S.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%			(65)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Metambiente Panamá, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	100%	-		5.907	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Veiramar, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	100%	-		413	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)
Inversiones Veiramar	Promotora	Veiramar, S.A.	-	100%	Veiramar, S.A.	(14)	Global	Forvis Mazars (Revisión Limitada)

En el ejercicio 2024, Montebalito S.A. vendió las participaciones de la sociedad Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L, a un tercero ajeno del Grupo y se procedió a la liquidación de la sociedad Talia Developments One SRL y a la fusión de la sociedad Inverluxo con Invercasa permaneciendo esta última.

En el año 2025, se constituyó la sociedad Desarrollos Playa de Balito, S.L. (ahora Risco Canario, 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%. Adicionalmente, 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.

Todas las sociedades que conforman el perímetro de consolidación cierran su ejercicio contable el 31 de diciembre.

Las partidas del estado de situación financiera consolidado y del estado de resultados consolidado de las sociedades extranjeras más significativas incluidas en la consolidación se convierten a euros aplicando los siguientes tipos de cambio:

SOCIEDAD	MONEDA	TC cierre/€	TC medio/€
Inmobiliaria Astra, S.A.	Peso chileno	1.057,8600	1.074,0283
Montebalito Brasil, S.A.	Real Brasileño	6,4338	6,3097
Invercasa, S.R.L.	Real Brasileño	6,4338	6,3097
Club Meridional Dois, S.L.	Real Brasileño	6,4338	6,3097
Metambiente Panamá, S.A.	Dólar estadounidense	1,1746	1,1301
Veiramar, S.A.	Peso dominicano	74,1020	69,6361
Inversiones Veiramar, S.A.	Peso dominicano	74,1020	69,6361
Inmobiliaria Meridional Marruecos, S.A.	Dirham	10,7113	10,5474
Talia Development Two, SRL	Leu rumano (Ron)	5,0969	5,0401

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), siendo de aplicación las NIIF vigentes a fecha de hoy, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como con el Código de Comercio, la normativa de obligado cumplimiento aprobado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y el resto de normativa española que resulte de aplicación.

De acuerdo con dicha regulación, en el ámbito de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, y en la elaboración de estas cuentas consolidadas del Grupo, cabe destacar los siguientes aspectos:

Las NIIF se aplican en la elaboración de la información financiera consolidada del Grupo. Los estados financieros de las sociedades individuales que forman parte del Grupo, se elaboran y presentan de acuerdo con lo establecido en la normativa contable de cada país.

En las Notas 3 y 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Estado de Resultados Consolidado
- Estados del Resultado Global Consolidados
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados
- Estados de Flujos de Efectivo Consolidados
- Memoria Consolidada

Los criterios contables y normas de valoración aplicados por el Grupo se han aplicado de forma uniforme en todas las transacciones, eventos y conceptos, de los ejercicios 2025 y 2024.

La preparación de Estados Financieros Consolidados conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También, exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 3.g se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Consolidados.

Los estados financieros adjuntos del ejercicio 2025, han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Durante el ejercicio 2025 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales consolidadas.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2025:

- NIC 21 (Modificación) “Ausencia de convertibilidad”: Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.

Dicha norma se ha tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2025, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo, ni en las cifras, ni en la presentación y desglose de la información, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el IFRS Interpretations Committee, pero no han entrado todavía en vigor, aunque se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 7 (Modificación) y NIIF 9 (Modificación) “Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros”, aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2026, Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.
- NIIF 7 (Modificación) y NIIF 9 (Modificación) “Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza”, aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2026. Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.
- Mejoras anuales de las NIIF (volumen 11), con el objetivo de aclarar o corregir posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, y otros aspectos menores, aplicación obligatoria de ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2026.
- NIIF 18 “Presentación y desglose en los estados financieros”. Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.

En cualquier caso, los administradores de la Sociedad dominante están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas si bien consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

d) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”. Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea. El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.
- Modificaciones a NIIF 9 “Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública”. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea. Esta modificación tiene como objetivo simplificar las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades.
- Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria”. Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, si bien las modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea. Esta modificación aclara cómo una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es. Establece un método consistente de conversión para mejorar la comparabilidad y la utilidad de la información financiera.

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea, si bien el Grupo está actualmente analizando los impactos de estas modificaciones, de los análisis realizados hasta la fecha estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

e) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Montebalito del ejercicio 2025 (en adelante el Grupo), que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y de las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 31 de marzo de 2025.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el Patrimonio Neto y de los Flujos de Efectivo Consolidados que se han producido en el Grupo, en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las Cuentas Anuales Consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 18 de junio de 2025. Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo y las Cuentas Anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2025, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas Cuentas Anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

f) Moneda Funcional

La moneda funcional en el entorno en el que opera el grupo es el Euro. Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en miles de euros, salvo que se indique expresamente lo contrario.

g) Comparación de la Información

De acuerdo con las NIIF, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Estado de Situación Financiera Consolidado, Estado de Resultados Consolidados, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, siendo ambas cifras comparables y homogéneas.

h) Corrección de errores

No se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 diciembre de 2024.

i) Principios de Consolidación

Las cuentas anuales consolidadas engloban los estados financieros de Montebalito, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025. Los estados financieros de las sociedades dependientes están preparados para el mismo ejercicio contable que los de la Sociedad Dominante, usando políticas contables uniformes. Cuando resulta necesario, se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia entre políticas contables que pudiera existir.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación están consolidadas desde la fecha en la que se transmite el control de la empresa al Grupo, y el cese de su consolidación se realiza desde el momento en el que el control es transferido fuera del Grupo. En aquellos casos en los que hay una pérdida de control sobre una sociedad dependiente, las cuentas anuales consolidadas incluyen los resultados de la parte del ejercicio durante el que el Grupo mantuvo el control sobre la misma.

Sociedades Dependientes:

Las Sociedades Dependientes en las que el Grupo posee el control, se han consolidado por el método de integración global y participación. En la mayoría de los casos, se ha consolidado por integración global, integrándose en los Estados Financieros Consolidados la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y Flujos de Efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intragrupo. Solo en el caso de tres sociedades se han integrado por el método de participación.

El Grupo considera que mantiene el control en una sociedad cuando tiene la capacidad suficiente para establecer sus políticas financieras y operativas, de forma que pueda obtener beneficios de sus actividades.

La consolidación de las operaciones de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

1. En la fecha de adquisición o aportación, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición o del valor de aportación de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es asignada, en la medida de lo posible, a activos intangibles o materiales o da lugar a un fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, esta se registra con abono al Estado de Resultados Consolidado.
2. Los activos intangibles de vida útil definida puestos de manifiesto en las combinaciones de negocios se amortizan en función de su vida útil y los fondos de comercio puestos de manifiesto, en su caso, en las combinaciones de negocios no se amortizan; si bien, se revisan, al menos, anualmente para analizar la necesidad de un posible saneamiento.
3. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas por integración global se presenta, respectivamente, en los epígrafes "Patrimonio Neto - Intereses minoritarios" del Estado de Situación Financiera Consolidado y "Resultado del ejercicio - Resultado atribuido a intereses minoritarios" del Estado de Resultados Consolidado.
4. La conversión de los Estados Financieros de las sociedades extranjeras con moneda funcional distinta del euro se ha realizado aplicando el método del tipo de cambio de cierre. Este método consiste en la conversión de:
 - a) Los activos y pasivos utilizando el tipo de cambio vigente en la fecha de cierre de los Estados Financieros.
 - b) Las partidas de las Cuentas de Resultados utilizando el tipo de cambio medio del ejercicio.

c) El Patrimonio Neto se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o al tipo de cambio medio del ejercicio de su generación (tanto en el caso de los resultados acumulados como de las aportaciones realizadas), según corresponda.

5. Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación, así como los posibles márgenes en ellas incorporados.

Una vez que el Grupo posee el control de las sociedades adquiridas, se consideran las modificaciones posteriores por venta o adquisición de participaciones adicionales que no modifican la condición de control como operaciones de compra-venta de minoritarios imputando la diferencia entre el precio de compra-venta y el valor patrimonial de los minoritarios adquiridos o enajenados como variación del patrimonio atribuido a la Sociedad Dominante.

Sociedades asociadas, contabilizadas por el método de la participación

A 31 de diciembre de 2025, Montebalito, S.A. ostenta, de manera directa o indirecta, el 50% del capital social de Residencial Quintana, S.L. y el 25% del capital social de Risco Canario, S.L. así como el 40% del capital social de Residencial Candela. Estas tres sociedades se incorporan al Grupo mediante el método de la participación.

A 31 de diciembre de 2024 Montebalito, S.A. ostentaba, de manera directa o indirecta, el 50% de las participaciones de Residencial Quintana, S.L. y de las participaciones de Desarrollos Turísticos Arguineguín, S.L. así como el 40% de las participaciones de Residencial Candela. Estas tres sociedades se incorporan al Grupo mediante el método de la participación.

Entidades multigrupo:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha integrado sociedad alguna por el método de entidades multigrupo.

Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2024,

– Salidas del perímetro de consolidación:

Con fecha 14 de marzo de 2024 se procedió a la venta del 100% de las participaciones de la sociedad Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L., a una empresa ajena al Grupo, por el precio de 1 euro, siendo ese mismo el resultado de la venta.

Con fecha 27 de agosto de 2024 se procedió a liquidación de la sociedad Talia Developments One, SRL.

Durante el ejercicio 2025,

– Salidas del perímetro de consolidación:

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.

– Entradas en el perímetro de consolidación:

El día 3 de abril de 2025 se constituyó la sociedad Desarrollos Playa de Balito, S.L. (ahora Risco Canario, 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%.

j) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. En las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los mismos para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones con un efecto más significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas hacen referencia a:

- La vida útil de los activos materiales (ver nota 4.b).
- Clasificación de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias).

El Grupo analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado en el ámbito temporal del plan de negocio. El Grupo gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio a 3 años aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplica las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las Notas 4.d y 4.g.

- La valoración de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias para determinar la posible pérdida por deterioro de los mismos (ver notas 4.a, 4.b, 4d y 4g).
- Estimación de valores razonables de inversiones inmobiliarias (ver nota 4.d).
- Evaluación de la viabilidad del grupo y valoración de activos por impuesto diferido estimando la existencia de beneficios fiscales futuros contra los cuales compensar los derechos fiscales generados, de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los administradores de la Sociedad Dominante. Las principales estimaciones realizadas se corresponden con los precios de venta futuros de acuerdo con los valores de tasación actuales (ver nota 4.i).
- La evaluación y análisis efectuado por la dirección de la Sociedad Dominante y sus Administradores en relación con las principales implicaciones que pueda tener las incertidumbres macroeconómicas, así como conflictos geopolíticos actuales, sobre la actividad de la Sociedad Dominante y sobre las presentes cuentas anuales consolidadas.
- Provisiones sobre riesgos (Nota 4.j) y Nota 24
- Ingresos por construcción (Nota 4.i)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

k) Principio de empresa en funcionamiento.

El Grupo, durante el ejercicio 2025, ha obtenido unos beneficios de 3.522 miles de euros frente a unas ganancias de 1.379 miles de euros del año anterior. El fondo de maniobra es positivo en los ejercicios 2025 y 2024 por importes de 55.374 y 57.056 miles de euros, respectivamente, que incluyen existencias por importe de 56.091 y 54.904 miles de euros, de las cuales 7.068 y 5.275 miles de euros son de ciclo corto y 49.023 y 49.629 miles de euros son de ciclo largo.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2025 el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias por importe de 8.157 miles de euros (8.357 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 27.319 miles de euros (25.720 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 20,72% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2025 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito:

- En Madrid, el Grupo tiene concedida la licencia de construcción para la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid).
- El Grupo continúa 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 Galicia, 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 la Puebla del Caramiñal hay licencia para construir 11 viviendas y un local.
- 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. Adicionalmente, se ha adquirido en la isla de Fuerteventura un terreno con licencia para la construcción de 12 viviendas y un local.
- 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.

De este modo, durante este ejercicio 2025, la Dirección del Grupo, ha revisado en profundidad el cumplimiento del Plan de Negocio del Grupo cuya línea de ejecución básica pasa por la obtención de liquidez para concentrarse y aprovechar las oportunidades de negocio que presenta el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo, hecho que se busca mediante la aceleración de la rotación de sus activos inmobiliarios.

Finalmente, indicar el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 3,19 €, que supone un margen de un 186,55% sobre la cotización a 31 de diciembre de 2025, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

Por consiguiente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la actividad normal del Grupo a lo largo del próximo ejercicio está garantizada. Por lo tanto, a la hora de formular las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Este principio contable asume que el Grupo tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

l) Agrupación de partidas.

En el supuesto de existir partidas que han sido objeto de agrupación en el Estado de Situación Financiera Consolidado, en el Estado de Resultados Consolidado, en el Estado de Resultado Global Consolidado, en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto y en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidados, la desagregación figura en otros apartados de la memoria consolidada.

m) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales consolidadas u otros asuntos, el Grupo, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio 2025 han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, son objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo producen rendimientos para el Grupo.

Según lo indicado anteriormente, la amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible de esta memoria consolidada.

El Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en el punto b) de esta nota.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. Se capitalizan los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado siempre que sean mano de obra directa.

Se capitalizan los gastos financieros correspondientes a endeudamiento específicamente asignado a proyectos de inversión en inmovilizado durante la fase de construcción.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la Estado de Resultados Consolidado del ejercicio en que se incurren.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan normalmente de forma lineal con contrapartida en la Estado de Resultados Consolidado en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, según el siguiente detalle:

	Coeficiente
Inmuebles:	2%
Otras Instalaciones Técnicas y Mobiliario	10%-12%
Equipos proceso de información	12%

Los porcentajes de amortización no han variado respecto al ejercicio anterior.

Deterioro de valor de inmovilizado material e intangible

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material e intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. El Grupo evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material, o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, el Grupo determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento del inmovilizado.

El importe recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer debido a la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la Estado de Resultados consolidado, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Asimismo, en el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que, en su caso, se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido por haber dejado de existir total o parcialmente las circunstancias que la motivaron. Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes al fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la Estado de Resultados consolidado, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

El importe de la reversión de la pérdida de valor de una UGE, se distribuye entre los activos de la misma, exceptuando el fondo de comercio, prorrateando en función del valor contable de los activos, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la Estado de Resultados consolidado.

En concreto, el Grupo determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inmovilizado material de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

Al cierre del ejercicio 2025 el Grupo ha realizado un test de deterioro para todos sus terrenos e inmuebles clasificados en las categorías de inmovilizado material a partir de los valores aportados por tasaciones realizadas por expertos independientes. El grupo tiene la política de rotar cada cierto tiempo sus empresas tasadoras. En este contexto, las tasaciones de los inmuebles para el ejercicio 2025, han sido realizadas, principalmente, por la tasadora independiente AT Valor.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC).

c) Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menor) y arrendamientos de bajo valor.

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento /rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de los activos por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de vida útil estimada.

d) Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Los inmuebles de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Los beneficios o pérdidas derivadas de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surjan, dentro del epígrafe “Valoración del valor razonable de inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultados Consolidado. Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costes de ejecución y gastos financieros. En el momento que dicho activo entra en explotación se registra a valor razonable.

En el ejercicio 2025 la metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha sido por descuento de flujos de caja y por el método de comparación. En el caso de descuentos de flujo, se capitalizan las rentas netas de mercado para cada inmueble y se actualizan los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, además de tomar, también, como referencia la localización del inmueble y los precios de venta para inmuebles de misma categoría. Los inmuebles se valoran de forma individual.

Las tasaciones realizadas en 2025 y 2024, tanto de los inmuebles ubicados en España como en el extranjero, han sido realizadas por la tasadora independiente AT Valor.

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo Montebalito se valoran según la jerarquía de nivel 3.

En el caso de los edificios Veiramar en República Dominicana, el método de valoración utilizado por el experto independiente ha sido el de método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble, todo ello debido a la variabilidad del nivel de ocupación anual de los arrendamientos por tratarse de viviendas vacacionales.

El grupo tiene clasificados como inmuebles de inversión aquellos destinados a la obtención de rentas futuras, así como aquellos que están siendo construidos para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, este último es el caso del Hotel de La Cartuja. Para los inmuebles destinados a la obtención de rentas, como es el caso del Edificio Iberia y las oficinas de Tamberlick, la metodología empleada en la valoración ha sido la de valorar por descuentos de flujos de caja (rentas), que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones de riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. En el caso del inmueble en curso de construcción, el mismo está valorado a coste.

Las hipótesis base de los estudios de valoración del experto independiente ha sido el siguiente:

Hipótesis base	Renta media m2	Tasa Actualización	% gastos de Propiedad sobre rentas	Coefficiente ocupación
Edificio Iberia	16,43	5,75%	3%	98%
Edificio Tamberlick	13,56	6,25%	15%	70%
Veiramar (1)	10,32	6,00%	6%	90%

(1) Las tasaciones realizadas por AT Valor se realizan por el método de comparación. La propia entidad ha realizado un estudio alternativo siguiendo los criterios de flujos de caja descritos en el resumen anterior.

El experto que ha realizado las valoraciones, solo ha tenido en cuenta la tasa de ocupación para los ubicados en España (Edificio Iberia y Tamberlick) en la determinación del valor razonable. Sin embargo, para los inmuebles de Veiramar dicha tasa de ocupación no se ha tenido en cuenta ya que los mismos se han valorado por comparabilidad con otros inmuebles de la zona por tratarse de viviendas vacacionales.

El impacto resultante por una posible variación de las tasas de descuento de rentas, ocupación y de los gastos de explotación es el siguiente:

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de un cuarto de punto en tasas de descuento	Aumento de un cuarto de punto en tasas de descuento
Edificio Iberia	16.560	316	(308)
Edificio Tamberlick	1.490	27	(27)
Veiramar	3.820	80	(78)
Total	21.870	423	(413)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	16.560	10	(10)
Edificio Tamberlick	1.490	6	(6)
Veiramar	3.820	6	(6)
Total	21.870	22	(22)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	16.560	(347)	347
Edificio Tamberlick	1.490	(34)	34
Veiramar	3.820	(190)	190
Total	21.870	(571)	(571)

En el caso de inmuebles en curso de construcción, no se ha realizado análisis de sensibilidad, en la medida que están valorados a coste, conforme con la normativa contable aplicable hasta su puesta en marcha, estando su valor razonable por encima de su coste.

La tasa de ocupación real de los inmuebles clasificados como inmuebles de inversión, a 31 de diciembre de 2025, ha sido de:

	Tasa de Ocupación
Edificio Iberia	100%
Tamberlick	76%
Veiramar	19%

La tasa de ocupación, se ha incorporado en la obtención del valor razonable para los inmuebles ubicados en España (Edificio Iberia y Tamberlick). Sin embargo, en el resto de inmuebles dicha tasa de ocupación no se ha tenido en cuenta ya que los mismos se han valorado por comparabilidad con otros inmuebles de la zona por tratarse de viviendas vacacionales. Para el caso del Edificio Iberia y Tamberlick, la tasa de ocupación que se ha tenido en cuenta, a efectos de la valoración, ha sido de un 98% y de un 70% respectivamente.

En la valoración de los edificios catalogados como inmuebles de inversión se ha tenido en cuenta el valor total del inmueble, incluidos los terrenos sobre los que se ubican. El Grupo, para determinar el valor de los terrenos asociados a dichos inmuebles toma en cuenta el porcentaje que representa el valor del terreno sobre el valor total del inmueble en función de los valores catastrales de dichos inmuebles. Dicha diferencia, por tanto, está explicada por el simple hecho del aumento de valor del inmueble.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC).

e) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

Arrendamientos financieros

El Grupo clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, el Grupo registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Estado de Resultados Consolidados del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el Estado de Situación Financiera Consolidado como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

Arrendamientos operativos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras presentan el valor razonable de los bienes arrendados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. Los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en sus cuentas de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias se aplican los criterios descritos en las Notas 4 c).

f) Instrumentos financieros

El Grupo únicamente reconoce un instrumento financiero en su Estado de Situación Financiera Consolidado cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

El Grupo determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del Estado de Situación Financiera Consolidado.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. A coste amortizado
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)
3. Valor razonable con cambios en el estado de resultados consolidados.

Esta clasificación dependerá del modo en que una entidad gestione sus instrumentos financieros (instrumentos de patrimonio, créditos, valores representativos de deuda, entre otros), su modelo de negocio y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará a coste amortizado. Los activos financieros del Grupo corresponden en gran parte a créditos y valores representativos de deuda y, por tanto, se valoran a coste amortizado, es decir, coste inicial menos cobros del principal más rendimientos devengados en función de su tipo de interés efectivo pendientes de cobro, ajustado por cualquier pérdida por deterioro reconocida, si en su caso procediera la misma.

- El tipo de interés efectivo consiste en la tasa que iguala el coste inicial a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente de la inversión. Las cuentas por cobrar de deudores comerciales propias del tráfico habitual del Grupo se registran por su valor nominal corregido por las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de su vida.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y se reciclan a estado de resultados consolidado en su venta.
- Fuera de los escenarios anteriores, la regla general es que el resto de activos se valoren a su valor razonable con cambios en el estado de resultados consolidado. Se clasificarán con este método, principalmente los instrumentos de patrimonio, salvo que en el momento inicial se clasifiquen a efectos de su valoración como valor razonable con cambios en otro resultado integral.

No obstante, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

- Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (Patrimonio), si bien en caso de venta del instrumento no se permite la imputación al estado de resultados consolidado de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

Un activo financiero también puede ser designado para ser valorado a valor razonable con cambios en el estado de resultados consolidado, si de esta manera se reduce o elimina una asimetría contable “Fair Value Option”.

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales el Grupo pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los Flujos de Efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Estado de Resultados Consolidado, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2025, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Estos activos a efectos de valoración se valoran a “coste amortizado”.

Inversiones a coste amortizado

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que el Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Estado de Resultados Consolidado, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados consolidados.

Un activo/pasivo financiero se clasifica dentro de esta categoría a efectos de valoración cuando:

- a) Se adquirió/emitió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Estado de Resultados Consolidado del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Estado de Resultados Consolidado del ejercicio.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los Flujos de Efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

Clasificación de deudas entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, se clasifican como deudas corrientes aquellas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo.

g) Existencias

Este epígrafe del estado de situación financiera recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha actividad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias, los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integran en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Terrenos y solares

Destinados a promociones inmobiliarias. Se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor neto de realización en el supuesto que éste fuese inferior. En caso de que el coste en libros sea superior a su valor neto de realización, se reduce este hasta llegar al mencionado valor dotando, en su caso, el deterioro correspondiente.

Promociones en curso y promociones construidas

Los trabajos en curso, así como los edificios ya finalizados se valoran al coste de producción que incluye los solares, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en el Estado de Resultados Consolidado del periodo en que se incurren.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de “Obra en curso de construcción” a “Inmuebles terminados” correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Se consideran existencias de ciclo corto aquellas en las que la fecha prevista de venta se estima igual o inferior al año.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, el deterioro correspondiente.

Deterioro de valor de existencias

Al cierre del ejercicio, el Grupo realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en el Estado de Resultados Consolidado, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción.

Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en el Estado de Resultados Consolidado.

Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con cargo o abono al epígrafe “Aprovisionamientos” del Estado de Resultados Consolidado. Estos cálculos de deterioro se efectúan de forma individual.

En concreto, el Grupo determina al final de cada ejercicio el valor neto realizable de las existencias tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La valoración realizada por el experto independiente se ha realizado de acuerdo a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC). En el ejercicio 2025 la metodología utilizada por el experto independiente para determinar el valor neto realizable de las existencias del Grupo ha sido por descuento de flujos de caja, por el método de comparación y método residual. En el caso de descuentos de flujos, se capitalizan las rentas netas de mercado para cada inmueble y se actualizan los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado. En el caso de aplicar el método de comparación, se considera como referencia la localización del inmueble y los precios de venta para inmuebles de misma categoría. Y en el caso de aplicar el método residual, el valor será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado. Los inmuebles se valoran de forma individual.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha registrado una reversión de deterioros netos por importe de 3,96 millones de euros, como consecuencia de cambios de uso o ampliación del mismo de (i) determinados activos ubicados en Vigo, (ii) por las obras de urbanización de las parcelas de la fase II ubicadas en el término municipal de Mogán y (iii) el cambio de uso de la parcela de Serban Voda en Rumanía. En este sentido, los valores de tasación de los activos han mejorado sustancialmente. En el año 2024 se registraron deterioros netos por importe de 208 miles de euros

h) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio de contado vigentes en las fechas en que se realizan.

Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados financieros en la Estado de Resultados Consolidado.

Asimismo, la conversión de los saldos a cobrar o a pagar a la fecha de cierre en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los estados financieros de las Sociedades Dependientes que forman parte del perímetro de consolidación se realiza al tipo de cambio de cierre.

Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad extranjera se consideran activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten según el tipo vigente al cierre.

i) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de Patrimonio Neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en el Estado de Situación Financiera Consolidado como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Estado de Situación Financiera Consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad Dominante de la recuperación de los activos por impuesto diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2025-2027 aprobado por los Administradores de la Sociedad Dominante, que incluyen proyecciones financieras del Grupo fiscal.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en el Estado de Resultados Consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del Estado de Situación Financiera Consolidado.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros Consolidados y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el Estado de Situación Financiera Consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

No obstante, lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

j) Ingresos y gastos

La norma NIIF 15 indica que para cada contrato con un cliente hay que identificar las distintas obligaciones de ejecución o desempeño separadas que contiene el contrato y distribuir el precio del contrato entre cada una de dichas obligaciones de desempeño identificadas.

La entidad reconocerá los ingresos ordinarios de un contrato en la medida que satisfaga sus obligaciones contractuales de ejecución mediante la transferencia de un bien o servicio prometido al cliente y según el precio asignado a la obligación indicado anteriormente. A la hora de establecer el momento exacto en el que se produce la transferencia del bien o servicio a su cliente la entidad deberá determinar si las obligaciones del contrato se satisfacen a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Dada la naturaleza de las actividades que realiza el Grupo, la transferencia de los bienes y servicios a sus clientes se satisfacen generalmente a lo largo del tiempo, esto es así porque, o bien el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios proporcionados por la ejecución de las obligaciones por parte de la entidad, o bien la ejecución de las obligaciones por parte de la entidad no crea un activo con un uso alternativo para ella y la entidad tiene un derecho exigible al pago de lo ejecutado hasta la fecha o un derecho a compensación por lo ejecutado hasta el momento en caso de rescisión.

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias del Grupo durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el Patrimonio Neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del Estado de Situación Financiera Consolidado.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo. Los costes iniciales de los contratos de arrendamiento, dado su valor no significativo, se cargan en el ejercicio de su devengo.

Los ingresos de la actividad constructora por la propia naturaleza de la actividad proceden habitualmente de contratos a largo plazo donde la fecha de inicio de actividad del contrato y la fecha de finalización del mismo se sitúan, generalmente, en diferentes períodos contables, por lo que las estimaciones iniciales de ingresos y gastos pueden sufrir variaciones que pudieran afectar al reconocimiento de ingresos, gastos y resultados de los mismos.

El Grupo reconoce los resultados de los contratos de construcción de acuerdo con el criterio de grado de avance, estimado éste, o bien con referencia al estado de terminación de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance, determinado en función del examen de los trabajos ejecutados, o bien, en virtud del porcentaje de costes incurridos respecto al total de costes estimados. En el primer caso, en base a la medición de las unidades realizadas, se registra en cada periodo como ingreso la producción ejecutada y los costes se reconocen en función del devengo correspondiente a las unidades realizadas. En el segundo caso, los ingresos se reconocen en la cuenta de resultados en función del porcentaje de avance en costes (costes incurridos frente a los costes totales estimados en el contrato), aplicados sobre el total de ingresos del proyecto que se consideran altamente probables que se vayan a obtener del proyecto.

En algunas circunstancias (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), el Grupo puede no ser capaz de medir razonablemente el cumplimiento de una obligación de desempeño, aunque el Grupo espere recuperar los costos incurridos para satisfacer dicha obligación de desempeño. En esas circunstancias, el Grupo reconoce el ingreso de actividades ordinarias solo en la medida de los costos incurridos hasta el momento que pueda medir razonablemente el cumplimiento de la obligación de desempeño.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los gastos se reconocen en la Estado de Resultados Consolidado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han activado gastos financieros por este motivo por importe de 196 y 196 miles de euros, respectivamente.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

k) Provisiones y contingencias

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el estado de situación financiera Consolidado, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones que se recogen en el estado situación financiera se corresponden principalmente a pasivos por litigios laborales, provisionándose el importe del desembolso que los Administradores y los asesores legales del Grupo consideran probable.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presenta minorando el Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Dominante no contaba con acciones propias.

m) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de las Cuentas Anuales de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre, se incluyen netas de impuestos en el epígrafe “Ajustes por valoración” del Patrimonio Neto del Estado de Situación Financiera Consolidado adjunto.

n) Estados de Flujos de Efectivo

En los estados de Flujos de Efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería del Grupo, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

o) Combinación de negocios

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. El coste de la combinación se determina por la agregación de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación y los gastos generados internamente por estos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el Fondo de Comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

El coste de la combinación incluirá, asimismo, en su caso, el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas. Los cambios en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes, que tengan lugar dentro del periodo de valoración (que no excederá de 1 año desde la fecha de adquisición), pueden ser el resultado de información adicional que se obtenga después de la fecha de adquisición sobre hechos y circunstancias que existían en dicha fecha, por lo que se ajustará retrospectivamente por medio de una disminución / incremento en el fondo de comercio.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición. En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

El fondo de comercio no se amortiza, pero, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro. Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado “test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

NOTA 5. BENEFICIO / PÉRDIDA POR ACCIÓN

El beneficio o pérdida por acción se calcula dividiendo el resultado atribuido a la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias durante dicho periodo, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

El cálculo del beneficio por acción correspondiente a los años 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	2025	2024
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	3.552	1.379
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	32.000	32.000
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	0,11	0,04
Beneficio básico de las operaciones continuadas	0,11	0,04

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo no ha realizado operación alguna que provoque dilución, por lo que el beneficio básico por acción coincide con el beneficio diluido por acción.

NOTA 6. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Montebalito en vigor al cierre del ejercicio 2025.

Con dicha estructura, el Grupo pretende:

- 1.- Dotar de recursos al Grupo.
- 2.- Reducir de la deuda bancaria vencida que permitiera al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación.
- 3.- Evolución hacia una actividad de promoción y patrimonial.

Por ello, la información segmentada por sectores de actividad se presenta dividida por:

1. Actividad Patrimonial: Alquileres y prestación de servicios de activos en renta.
2. Actividad de Promoción.
3. Actividad de Construcción.
4. Otras Actividades: En este segmento se engloban la de gestión de tesorería además de otros ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente a varias líneas de negocio.

Distribución geográfica

La actividad del grupo se centra en España, Francia, Rumanía, Alemania, Brasil, Chile, República Dominicana, Marruecos y Panamá.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Cada sociedad del Grupo se dedica, básicamente, a un segmento del negocio. La información por segmentos que se expone se basa en la información contable de dichas sociedades. Se ha mantenido la misma estructura del Estado de Resultados al ofrecer la información por segmentos de negocio. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le puedan ser directamente atribuibles.

La afectación de cada sociedad se presenta en el siguiente esquema:

	Patrimonio en Renta	Promoción	Otras	España	Europa Occidental	Europa del Este	Norte de África	América Central y Caribe	Sudamérica
Montebalito, S.A.	√	√	√	√	-	-	-	-	-
Montebalito Canarias, S.A.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Montebalito Europa SL	-	-	√	√	-	-	-	-	-
San Agustín Realty, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Patrimonial Balito, S.L.	√	-	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Antioquía, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Palermo, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Quintana, S.L.U.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Apolo, S.L.U.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Viridiana, S.L.U.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Monteillunum, S.A.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Playful Space, S.L.U.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Meridional Gallega, S.A.	√	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Cies, S.l.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Residencial Caramiñal, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Plaza de Compostela 17, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
Desarrollos Turísticos Mogán, S.L.	-	√	-	√	-	-	-	-	-
SARL Meridional Pyrenees	-	√	-	-	√	-	-	-	-
Montebalito German Fund GMBH	√	-	-	-	√	-	-	-	-
Talia Developments Two, S.R.L.	-	√	-	-	-	√	-	-	-
Inmobiliaria Meridional Marruecos	-	√	-	-	-	-	√	-	-
Veiramar, S.A.	√	√	-	-	-	-	-	√	-
Inversiones Veiramar, S.L.U.	-	-	√	-	-	-	-	√	-
Montebalito Brasil. S.A.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Invercasa, S.L.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Club Meridional Dois, S.L.	-	√	-	-	-	-	-	-	√
Inmobiliaria Astra, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	-	√
Inmobiliaria Peninsular, S.L.	-	-	√	-	-	-	-	-	√
Metambiente Panamá, S.A.	-	-	√	-	-	-	-	√	-

No existen ventas entre segmentos.

Información por segmentos principales: Ejercicio 2025

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	PANAMA	
A) OPERACIONES CONTINUADAS												
1. Importe neto de la cifra de negocios.	874	106	6.123		-			-	87	-	-	7.190
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		-	3.989		-	53		-	(20)	-		4.022
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	-	-	2.486	-	-			-	-	(403)	-	2.083
4. Aprovisionamientos.	-		(5.185)		-	(53)	63		(9)	-		(5.184)
5. Otros ingresos de explotación.	-		-		-				-	-		-
6. Gastos de personal.	(41)	(9)	(41)		-				(35)	(42)	(591)	(759)
7. Otros gastos de explotación.	(114)	(40)	(523)		(12)	(13)	(104)	(162)	(131)	(926)	(7)	(2.032)
8. Valoración inmuebles de inversión	503	479	137		-					(0)		1.119
9. Amortización del inmovilizado.	-	(4)	-		-				(1)	(176)		(181)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	-	-	-		-				-	-		-
11. Excesos de provisiones.	-	-	-		-				-	-		-
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	-	(90)		-				-	-		(90)
13. Otros resultados	-	-	(24)		2				10	39		27
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	1.222	532	6.872	-	(10)	(13)	(41)	(197)	(106)	(2.057)	(7)	6.195
13. Ingresos financieros.	-	36	-		-				27	12		75
14. Gastos financieros.	(105)	-	(418)		-				(1)	(263)		(787)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	3		-				-	-		3
16. Diferencias de cambio.	-	(2.837)	(1)		-	(189)	0		486	209	119	(2.213)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	-	-	1.200		-				(108)	(447)		645
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(105)	(2.801)	784	-	-	(189)	0	-	404	(489)	119	(2.277)
18. Resultados de entidades valoradas por el método de la participación			228						1			229
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.117	(2.269)	7.884	-	(10)	(202)	(41)	(197)	299	(2.546)	112	4.147
18. Impuesto sobre beneficios.	(104)	(275)	(788)		-				(119)	691		(595)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	1.013	(2.544)	7.096	-	(10)	(202)	(41)	(197)	180	(1.855)	112	3.552
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.013	(2.544)	7.096	-	(10)	(202)	(41)	(197)	180	(1.855)	112	3.552
A.6) SOCIOS EXTERNOS												-
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	1.013	(2.544)	7.096	-	(10)	(202)	(41)	(197)	180	(1.855)	112	3.552

Ejercicio 2024

Ud. Miles de euros

CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS	PATRIMONIO EN RENTA		PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	PANAMA	
A) OPERACIONES CONTINUADAS												
1. Importe neto de la cifra de negocios.	888	(64)	8.115		-			-	44	-	-	8.983
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		-	(2.054)		-	325		-	(19)	-		(1.748)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-
4. Aprovisionamientos.	-		(2.561)		-	(453)		(39)	(34)	-		(3.087)
5. Otros ingresos de explotación.	-		-		-			1.366	-	-		1.366
6. Gastos de personal.	(33)	(8)	(40)		-			-	(34)	(38)	(52)	(675)
7. Otros gastos de explotación.	(183)	(48)	(115)	(36)	(20)	(71)	(5)	(204)	(133)	(1.492)	(6)	(2.311)
8. Valoración inmuebles de inversión	520	(366)	85		-			-		-		238
9. Amortización del inmovilizado.	-	(5)	-		-			-	(2)	(160)		(168)
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	-	-	-		-			-	-	-		-
11. Excesos de provisiones.	-	-	13		-			-	-	-		13
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	-	-		-			-	-	-		-
13. Otros resultados	9	-	(24)		19			4	9	(106)		(89)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	1.201	(491)	3.419	(36)	(1)	(199)	1.326	(238)	(173)	(2.280)	(6)	2.522
13. Ingresos financieros.	-	13	(1)		-			-	48	36		96
14. Gastos financieros.	(119)	(3)	(309)		-			-	(1)	(252)		(684)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-		-			-	-	14		14
16. Diferencias de cambio.	-	346	71	5	-	(70)		-	(528)	418	119	361
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	-	-	42		-			-	(86)	(370)		(414)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	(119)	356	(197)	5	-	(70)	-	-	(567)	(154)	119	(627)
18. Resultados de entidades valoradas por el método de la participación			(15)						1			(14)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.082	(135)	3.207	(31)	(1)	(269)	1.326	(238)	(739)	(2.435)	113	1.881
18. Impuesto sobre beneficios.	(113)	(35)	(1.996)		-			-	(150)	1.792		(502)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	969	(170)	1.211	(31)	(1)	(269)	1.326	(238)	(889)	(642)	113	1.379
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.												-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	969	(170)	1.211	(31)	(1)	(269)	1.326	(238)	(889)	(642)	113	1.379
A.6) SOCIOS EXTERNOS												-
A.7) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	969	(170)	1.211	(31)	(1)	(269)	1.326	(238)	(889)	(642)	113	1.379

Información de segmentos secundarios:

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución sectorial de las entidades que los originan:

Ejercicio 2025:

(miles de euros)	PATRIMONIO EN RENTA			PROMOCION						RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL
	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	PANAMA	
OTRA INFORMACIÓN												
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones de activos fijos	2.463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.463
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-	(90)
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada		(157)	(161)						(43)	(216)	-	(577)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA												
ACTIVO												
Activos no corrientes	18.235	3.956	5.576	1	-	-	-	-	104	7.328	-	35.200
Activos corrientes	68		39.966	539	104	4.606	2.883	15.914	1.404	5.228	180	70.892
Participaciones en empresas asociadas												
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	18.303	3.956	45.542	540	104	4.606	2.883	15.914	1.508	12.556	180	106.092
PASIVO												
Pasivos no corrientes	3.167		1.998	-	-	-	-	939	703	4.994	-	11.801
Pasivos corrientes	538		5.056	3	2	-	1	359	661	8.898	-	15.518
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO	3.705	-	7.054	3	2	-	1	1.298	1.364	13.892	-	27.319

Ejercicio 2024:

(miles de euros)

	PATRIMONIO EN RENTA				PROMOCION							RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS			TOTAL
	ESPAÑA	ALEMANIA	BRASIL	REPUBLICA DOMINICANA	ESPAÑA	CHILE	FRANCIA	RUMANIA	MARRUECOS	REPUBLICA DOMINICANA	BRASIL	ESPAÑA	REPUBLICA DOMINICANA	PANAMA	
OTRA INFORMACIÓN															
Adiciones de activos fijos variaciones de perímetro															-
Adiciones de activos fijos				1							1				2
Baja de Activos fijos neto de amortizaciones															-
Baja de Activos fijos variaciones de perímetro												(41)			(41)
Amortización Acumulada				(181)	(161)						(42)	(218)			(602)
Pérdidas acumuladas por deterioro de activos fijos															-
Pérdidas por deterioro reconocidas en cuenta de resultados															-
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA															
ACTIVO															
Activos no corrientes	17.626	-	37	4.410	9.654	(0)	-	-	-	-	19	7.987			39.733
Activos corrientes	52	5	155		31.606	520	100	3.746	3.224	18.666	1.227	3.241		57	62.599
Participaciones en empresas asociadas															
ACTIVO TOTAL CONSOLIDADO	17.678	5	192	4.410	41.260	520	100	3.746	3.224	18.666	1.246	11.228	-	57	102.332
PASIVO															
Pasivos no corrientes	3.592	-	-		4.710	-	-	-	-	988	197	10.691			20.177
Pasivos corrientes	522	48	324		1.931	3	4	12	1	238	19	2.441			5.543
PASIVO TOTAL CONSOLIDADO	4.114	48	324	-	6.641	3	4	12	1	1.225	216	13.132	-	-	25.720

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible a lo largo de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmovilizado Intangible (miles de euros)					
	2023	Trasposos y Variaciones de perímetro	2024	Altas	Bajas	2025
Aplicaciones Informáticas y otros	122	(6)	116	-	(90)	26
Total Coste	122	(6)	116	-	(90)	26
Aplicaciones Informáticas y otros	(31)	5	(26)	-	-	(26)
Total Amortizaciones Acumuladas	(31)	5	(26)	-	-	(26)
Neto	91	(1)	90	-	(90)	-

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 existen activos totalmente amortizados en uso, por importe de 26 miles de euros en 2025 y 26 miles de euros en 2024.

NOTA 8. DERECHOS DE USO

El detalle y movimiento durante los ejercicios terminado a 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)						
	2023	Altas	Bajas	2024	Altas	Bajas	2025
Derechos sobre arrendamiento inmuebles	957	-	-	957	972	(957)	972
Total Coste	957	-	-	957	972	(957)	972
Derechos sobre arrendamiento inmuebles	(712)	(156)	-	(868)	(172)	957	(83)
Total Amortizaciones Acumuladas	(712)	(156)	-	(868)	(172)	957	(83)
Neto	245	(156)	-	89	800	-	889

Las cantidades descritas en este epígrafe se corresponden con la aplicación de la NIIF 16. (Nota 4c). El valor neto contable de los derechos de uso figura agrupado en el epígrafe “Inmovilizado material” del Estado de situación financiera consolidado.

Las bajas corresponden a que durante 2025 se ha finalizado el contrato de alquiler de las oficinas de Madrid donde el Grupo desarrollaba su actividad.

Las altas se corresponden con que a fecha 1 de mayo de 2025 se firmó el nuevo contrato de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en Madrid para el desarrollo de su actividad, teniendo el contrato una duración de 10 años, registrándose conforme con la NIIF16 (Nota 4c).

NOTA 9. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)								2025
	2023	Altas	Trasposos y Variaciones de perímetro	Tipo de cambio	2024	Altas	Trasposos y Variaciones de perímetro	Tipo de cambio	
Terrenos y construcciones	30		(30)		-	-	-	-	-
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	796	2	(180)	(7)	611	-	-	(30)	581
Total Coste	826	2	(210)	(7)	611	-	-	(30)	581
Terrenos y construcciones	(9)	-	8		(1)	-	-	-	(1)
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(715)	(11)	147	4	(575)	(8)	-	28	(555)
Total Amortizaciones Acumuladas	(724)	(11)	155	4	(576)	(8)	-	28	(556)
Terrenos y construcciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Deterioros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neto	102	(9)	(55)	(3)	35	(8)	-	(2)	25

Los trasposos y variaciones producidas en el año 2024 se corresponden con el traspaso de inmovilizado a inmuebles de inversión por importe de 15 miles de euros y la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Valdivia por importe de 40 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 no existían compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado material.

El Grupo ha revisado los importes en libros de sus activos materiales que, en el caso de inmuebles, se ha realizado a partir de tasaciones realizadas por expertos independientes. Dicha valoración se ha realizado aplicando la metodología de comparables, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante el estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2025 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros						
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración 2025	Plusvalía/Minusvalía
Otro inmovilizado material		581	(556)		25	25	-
Total		581	(556)	0	25	25	-

El detalle y valoración al 31 de diciembre de 2024 de los activos materiales propiedad del grupo es el siguiente:

Inmovilizado Material	Miles de euros						
	Elemento	Coste	Amortización	Deterioro	Valor Neto Contable	Valoración 2025	Plusvalía/Minusvalía
Otro inmovilizado material		611	(576)	-	35	35	-
Total		611	(576)	-	35	35	-

Elementos totalmente amortizados y en uso

En el ejercicio 2025 existen elementos totalmente amortizados por importe de 336 miles de euros. En el ejercicio 2024 existían elementos totalmente amortizados por importe de 351 miles de euros.

Arrendamientos financieros

En los ejercicios 2025 y 2024 no existe ningún arrendamiento financiero.

Otra información

La totalidad del inmovilizado material del Grupo se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado y no están sujetos a ningún tipo de gravamen distinto de los ya mencionados.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 10. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de los inmuebles de inversión a lo largo de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Inmuebles de inversión (miles de euros)						2025
	2024	Altas	Bajas	Reclasificación de existencias	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable con cambios en resultados	
Construcciones	21.656	-	(258)	-	(648)	1.119	21.870
Construcciones en curso	-	2.083	-	1.491	-	-	3.574
Total Coste	21.656	2.083	(258)	1.491	(648)	1.119	25.444

	Inmuebles de inversión (miles de euros)							2024
	2023	Altas	Bajas	Reclasificación inmov material	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable con cambios en patrimonio	Ajuste valor razonable con cambios en cta resultados	
Construcciones	22.709		(1.344)	15	53	(15)	238	21.656
Total Coste	22.709		(1.344)	15	53	(15)	238	21.656

Se ha reclasificado el activo correspondiente al Hotel Cartuja desde existencias a inversiones inmobiliarias en curso, debido a que en 2025 se ha firmado con un tercero un contrato de arrendamiento de dicho hotel, que entrará en vigor una vez que se termine su construcción y se entregue el hotel como obra finalizada, con una duración de 15 años. Las altas en construcciones en curso se corresponden a los diferentes gastos de la construcción del hotel que debido a la naturaleza de dichos gastos son considerados como mayor valor de la inversión y cuya contrapartida se ha registrado en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Trabajos realizados por la empresa para su activo".

Las bajas de Veiramar se producen en el curso normal de la actividad del Grupo, por la venta de las mismas.

Durante el ejercicio 2025, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias aumentó de manera global en 1.119 miles de euros, registrado su efecto en el estado de resultados adjunto en el epígrafe “valoración de inversiones inmobiliarias”. En el ejercicio 2024, el valor razonable de los activos se incrementó en 238 miles de euros.

El Grupo Montebalito ha revisado los importes en libros de sus inmuebles de inversión y ha determinado que no existen indicios que dichos activos hayan sufrido una variación de valor distinta de la que ha sido reflejada en el Estado de Situación financiera consolidado adjunto.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha calculado en función de las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por el experto independiente AT Valor, siguiendo los métodos de valoración descritos en la Nota 4.d. y se resume a continuación:

Inmuebles (miles de euros)	Valor tasación 2024	Valor tasación 2025	Bajas de Inmovilizado	Ajuste Valor	Diferencias de cambio	Diferencia
Edificio Iberia	16.056	16.560	-	503	-	-
Apartamentos Veiramar	4.247	3.820	(258)	479	(648)	-
Oficinas Tamberlick	1.353	1.490	-	137	-	-
Subtotal	21.656	21.870	(258)	1.119	(648)	-

Adicionalmente, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias en curso es el siguiente:

Inmuebles (miles de euros)	Valor de coste	Valor tasación 2025	Diferencia
Hotel La Cartuja	3.574	7.695	4.121
Subtotal	3.574	7.695	4.121

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2025, derivado de las variaciones de valor razonable ha sido de 830 miles de euros netas del efecto impositivo.

El efecto en el Estado de Resultados Consolidado del ejercicio 2024 derivado de las variaciones de valor razonable ha sido de 337 miles de euros netas del efecto impositivo.

A continuación, se detallan los ingresos derivados de las rentas y los gastos directos de explotación provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas:

Inmuebles (miles de euros)	2025	2024
Edificio Iberia	823	758
Edificio Tamberlick	71	75
Apartamentos Veiramar	84	181
Total ingresos	978	1.014
Edificio Iberia	(149)	(183)
Edificio Tamberlick	(11)	(47)
Apartamentos Veiramar	(40)	(48)
Total gastos	(200)	(278)
Total ingresos netos	778	736

El detalle de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2025	2024	2025	2024
España	18.050	17.409	4.683	4.683
República Dominicana	3.820	4.247	2.434	2.804
Total	21.870	21.656	7.117	7.487

La tipología de los edificios se presenta en el siguiente esquema:

Tipología	% sobre superficie	
	2025	2024
Viviendas	34,20%	41,67%
Oficinas	65,80%	58,33%
Total	100,00%	100,00%

Sobre los inmuebles de inversión del Grupo existen préstamos hipotecarios, cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.254 miles de euros (3.640 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), según el siguiente detalle:

Inmuebles (miles de euros)	2025		2024	
	Valor Tasación	Hipotecas	Valor Tasación	Hipotecas
Edificio Iberia	16.560	3.254	16.056	3.640
Oficina Tamberlick	1.490	-	1.353	-
Apartamentos Veiramar	3.820	-	4.247	-
	21.870	3.254	21.656	3.640

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían recibos impagados de los préstamos.

Política de seguros

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material y sus inversiones inmobiliarias. Los administradores de la Sociedad Dominante revisan anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen otros activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

Análisis de sensibilidad

Las hipótesis base de los estudios de valoración del experto independiente han sido las siguientes:

Hipótesis base	Renta media m ²	Tasa Actualización	% gastos de Propiedad sobre rentas	Coefficiente ocupación
Edificio Iberia	16,43	5,75%	3%	98%
Edificio Tamberlick	13,56	6,25%	15%	70%
Veiramar (1)	10,32	6,00%	6%	90%

(1) Las tasaciones realizadas por AT Valor se realizan por el método de comparación. La propia entidad ha realizado un estudio alternativo siguiendo los criterios de flujos de caja descritos en el resumen anterior.

El impacto resultante por una posible variación de las tasas de descuento de las rentas, de los gastos de explotación y de las rentas, del activo más representativo, es el siguiente: es el siguiente:

El impacto resultante por una posible variación de las tasas de descuento de rentas, de las rentas y de los gastos de explotación es el siguiente:

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de un cuarto de punto en tasas de descuento	Aumento de un cuarto de punto en tasas de descuento
Edificio Iberia	16.560	316	(308)
Edificio Tamberlick	1.490	27	(27)
Veiramar	3.820	80	(78)
Total	21.870	423	(413)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución de los costes (5%)	Aumento costes (5%)
Edificio Iberia	16.560	10	(10)
Edificio Tamberlick	1.490	6	(6)
Veiramar	3.820	6	(6)
Total	21.870	22	(22)

Análisis de sensibilidad	Valoración (miles de euros)	Disminución renta (5%)	Aumento renta (5%)
Edificio Iberia	16.560	(347)	347
Edificio Tamberlick	1.490	(34)	34
Veiramar	3.820	(190)	190
Total	21.870	(571)	(571)

En el caso de inmuebles en curso de construcción, no se ha realizado análisis de sensibilidad, en la medida que está valorado a coste hasta su puesta en marcha estando su valor razonable por encima de su coste.

La tasa de ocupación, se ha incorporado en la obtención del valor razonable para los inmuebles ubicados en España (Edificio Iberia y Tamberlick). Sin embargo, en el resto de inmuebles dicha tasa de ocupación no se ha tenido en cuenta ya que los mismos se han valorado por comparabilidad con otros inmuebles de la zona por tratarse de viviendas vacacionales. Para el caso del Edificio Iberia y Tamberlick, la tasa de ocupación que se ha tenido en cuenta ha sido de un 98% y de un 70% respectivamente.

La tasa de ocupación real de los inmuebles clasificados como inmuebles de inversión, a 31 de diciembre, ha sido de:

	Tasa de Ocupación 31.12.2025	Tasa de Ocupación 31.12.2024
Edificio Iberia	100%	89%
Tamberlick	76%	85%
Veiramar (1)	19%	32%

El experto que realiza las valoraciones solo ha tenido en cuenta la tasa de ocupación para los ubicados en España (Edificio Iberia y Tamberlick) en la determinación del valor razonable. Sin embargo, para los inmuebles de Veiramar dicha tasa de ocupación no se ha tenido en cuenta ya que los mismos se han valorado por comparabilidad con otros inmuebles de la zona por tratarse de viviendas vacacionales, y tener un % de ocupación muy estacional.

El análisis de vencimientos de los cobros por arrendamiento (excluidos la repercusión de costes a los inquilinos) de los contratos formalizados hasta el 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	AÑOS						TOTAL
	1	2	3	4	5	Resto	
Edificio Iberia	883	894	641	532	213	92	3.255
Tamberlick	70	63	39	25	25	29	251
Veiramar	86	43	22	-	-	-	151
TOTAL	1.039	1.000	702	557	238	121	3.657

El análisis de vencimientos de los cobros por arrendamiento (excluidos la repercusión de costes a los inquilinos) de los contratos formalizados hasta el 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	AÑOS						TOTAL
	1	2	3	4	5	Resto	
Edificio Iberia	733	565	507	387	194	80	2.466
Tamberlick	76	53	42	31	22	11	235
Veiramar	136	125	90	-	-	-	352
TOTAL	945	743	639	418	216	91	3.053

NOTA 11. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

11.1) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendatario)

A 31 de diciembre de 2025, el grupo mantiene un contrato de arrendamiento con una entidad vinculada, sobre las oficinas ubicadas en la calle Orense de Madrid, donde realiza su actividad.

Las características de dicho arrendamiento son las siguientes:

1. Duración del contrato: Hasta 30 de abril de 2035.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en miles de euros).

	2025	2024
Hasta un año (12 meses)	134	85
Entre dos y cinco años	571	-
Más de cinco años	686	-
Total	1.391	85

Gastos financieros capitalizados

En los ejercicios 2025 el Grupo ha activado gastos financieros por importe de 3,9 miles de euros. En el año 2024 el Grupo no activó gastos financieros.

11.2) Arrendamientos operativos (el Grupo como arrendador)

Los principales ingresos por arrendamientos operativos del grupo se corresponden con los generados por los inmuebles de inversión en renta, descritos en la nota 10, y del subarrendamiento de un tercio de las oficinas de la calle de María de Molina (Madrid) hasta marzo de 2025 a otra entidad vinculada al Grupo, cuyo importe ha ascendido a 15 miles de euros (en el año 2024 los ingresos por subarrendamiento de las oficinas fueron de 40 miles de euros).

NOTA 12. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

En este epígrafe a 31 de diciembre de 2025, se integran aquellas participaciones en el capital de sociedades donde el Grupo no tiene el control efectivo en el capital de sociedades. Entre ellas se encuentran:

Inversiones contabilizadas por el método de la participación	% participación	Coste participaciones	Valoración	Resultados atribuidos
Residencial Quintana	50%	248	248	221
Risco Canario	25%	25	25	(1)
Candela	40%	27	177	9
		300	450	229

En este epígrafe a 31 de diciembre de 2024, se integran aquellas participaciones en el capital de sociedades donde el Grupo no tiene el control efectivo en el capital de sociedades. Entre ellas se encuentran:

Inversiones contabilizadas por el método de la participación	% participación	Coste participaciones	Valoración	Resultados atribuidos
Residencial Quintana	50%	2	972	(1)
Desarrollos turísticos Arguineguín	50%	902	1.472	(14)
Candela	40%	16	119	1
		920	2.563	(14)

NOTA 13. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El detalle de las inversiones financieras a largo plazo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en miles de euros es el siguiente:

	2025	2024
Precio aplazamiento venta participaciones	631	-
Precio venta parcelas Balito	-	8.415
Fianzas dadas y otros	141	170
Total	772	8.585

En el año 2025 el precio aplazado por venta de participaciones se corresponde con la parte a largo plazo del precio aplazado de la venta de las participaciones de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L. En la misma, se estableció como precio de compraventa del 50% de las participaciones de la sociedad, por tanto, 1,7 millones de euros quedando el precio aplazado a un máximo de tres años. Una parte del precio se compensará con obra ejecutada o pendiente de ejecutar a corto plazo (menos de un año) por importe de 1.068 miles de euros. El resto, 631 miles de euros, se compensaría con ejecuciones de nuevas obras en la promoción de las parcelas residenciales, propiedad de Montebalito Canarias, en el municipio de Mogán.

En el año 2024, el saldo de aplazamientos se corresponde con el saldo pendiente de cobro como consecuencia de la venta de 15 parcelas urbanas en el término municipal de Mogán (Las Palmas de Gran Canarias) por parte de la entidad del Grupo, Desarrollos Turísticos Mogán a una Sociedad no vinculada al grupo, Grupo Satocán Turístico. En los términos de la compraventa, se establecía un valor de compraventa de 8.915.000 euros, más EL IGIC, (valor de compraventa establecido para las parcelas una vez se encuentren urbanizadas) cuyo precio sería satisfecho en tres pagos. El primero, por importe de 500 miles de euros, a la entrega de las parcelas, habiéndose realizado la transferencia mercantil y jurídica de los terrenos al comprador en noviembre de 2025.

El segundo pago, por importe de 3.915 miles de euros se abonará, conforme se vayan realizando las diferentes fases de urbanización de la fase II dónde se ubican dichas parcelas, siendo Montebalito, S.A. el promotor de dicha urbanización. El tercer pago, por importe de 4.500 miles de euros se realizaría una vez que la urbanización haya obtenido la calificación jurídica de solar y haya sido recepcionada sin reservas, por parte del Ayuntamiento de Mogán. La fecha establecida para dicha recepción se estableció el 15 de diciembre del año 2026, en el contrato mediante una cláusula de condición suspensiva de devolución de los terrenos en caso de incumplimiento, si bien el Grupo y su sociedad dominante, consideran que será entregada de conformidad, dado que la entidad compradora estará altamente implicada en el proceso de urbanización de las parcelas. A fecha de formulación de estas cuentas anuales ya se han iniciado las obras de urbanización. En el año 2025, esta partida se ha traspasado a corto plazo.

Respecto de las fianzas y depósitos constituidos, los mismos se corresponden con fianzas constituidas tanto por alquileres como por la obtención de suministros.

El detalle de estos activos financieros en función de su clase y categoría es el siguiente:

Categorías	Préstamos y partidas a cobrar	
	2025	2024
Préstamos y partidas a cobrar	772	8.585
	772	8.585

NOTA 14. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Terrenos	33.444	29.037
Inmuebles en curso	18.040	19.840
Inmuebles terminados	4.605	6.027
Anticipos a proveedores	2	-
Total	56.091	54.904

El movimiento de la provisión por deterioro, durante el ejercicio 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Provisión por deterioro	Terrenos	Inmuebles en curso	Inmuebles terminados	Otros
Saldo a 1 de enero de 2024	(10.203)	(114)	(463)	(10.780)
Cargo / abono resultados	(536)	-	-	(536)
reversión	308	-	20	328
Otros movimientos	(130)	-	-	(130)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	(10.561)	(114)	(443)	(11.118)
Cargo / abono resultados	-	-	-	-
Reversión	3.890	-	74	3.964
Otros movimientos	150	-	-	150
Saldo a 31 de diciembre de 2025	(6.521)	(114)	(369)	(7.004)

Terrenos e inmuebles

La tipología de las existencias de las obras en curso y promociones construidas de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde a edificios de primera vivienda junto a los productos vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El detalle de los terrenos e inmuebles al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por ubicación geográfica, así como los valores de tasación o estimaciones de valor obtenidos en los correspondientes test de deterioro realizados por el Grupo en dichas fechas, son los siguientes:

(miles de euros)	2025			
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	Método valoración
1.- TERRENOS	33.444	44.141	10.697	
RUMANIA	4.294	4.294	-	
Servan Boda (Bucarest)	4.294	4.294	-	Residual
ESPAÑA	25.883	34.246	8.363	
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	1.463	1.740	277	Flujos de caja
Parcelas Balito Hoteleras MC Fase II	843	1.500	657	Flujos de caja
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	4.174	7.166	2.992	Flujos de caja
Parcelas Comerciales DTM Fase II	4.663	4.796	133	Flujos de caja
Suerte de la cruz (Mogán)	159	159	-	Comparables
San Agustín (Maspalomas)	6.442	6.442	-	Residual
Suelo El Cotillo	902	1.050	148	Residual
El Molar (Madrid)	1.701	1.813	112	Residual
Villalba	1.278	2.611	1.333	Residual
Las Rozas	31	76	45	Comparables
Esperanto	378	2.633	2.255	Residual
La Pastora	1.326	1.604	278	Residual
Pobra Caramiñal	393	526	133	Residual
Comesaña	1.971	1.971	-	Residual
Poio	159	159	-	Comparables
BRASIL	226	1.580	1.354	
Terreno Club Meridional 2	226	1.580	1.354	Residual
REPUBLICA DOMINICANA	1.499	2.429	930	
Porchella	1.499	2.429	930	Residual
MARRUECOS	1.542	1.542	-	
Terreno Tánger	1.542	1.542	-	Residual
INMUEBLES TERMINADOS	4.605	6.587	1.982	
ESPAÑA	3.169	4.258	1.089	
Siete Palmas (Las Palmas)	67	69	2	Comparables
Locales Caideros (Mogán)	21	21	-	Comparables
Secretario Artilles (Las Palmas)	308	442	134	Comparables
Eurocan	273	273	-	Comparables
Elite	7	9	2	Comparables
Semisótano Tamberlick	423	498	75	Comparables
Residencial Cíes	1.615	2.220	605	Comparables
Residencial Quintana	455	726	271	Comparables
REPUBLICA DOMINICANA	1.194	1.874	680	
Veiramar	1.194	1.874	680	Comparables
BRASIL	242	394	152	
Bitácora	242	394	152	Comparables
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	Residual
REPÚBLICA DOMINICANA	12.692	19.718	7.026	
Veiramar III	12.692	19.718	7.026	Residual
TOTAL EXISTENCIAS	56.089	77.547	21.458	

(miles de euros)	2024			Método valoración
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía	
1.- TERRENOS	29.037	39.972	10.935	
RUMANIA	3.700	3.700	-	
Serban Voda (Bucarest)	3.700	3.700	-	Residual
ESPAÑA	21.845	30.570	8.725	
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	Residual
Las Rozas	31	73	42	Residual
Esperanto	374	407	33	Residual
Xardón	1.273	1.382	109	Residual
Pobra Caramiñal	377	454	77	Comparable
Comesaña	760	760	-	Residual
Poio	111	111	-	Comparables
BRASIL	218	1.481	1.263	
Terreno Club Meridional 2	218	1.481	1.263	Residual
REPUBLICA DOMINICANA	1.763	2.710	947	
Porchella	1.763	2.710	947	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 Artiles (Las Palmas)	304	470	166	Comparables
Eurocan	243	243	-	Comparables
Elite	7	9	2	Comparables
Semisótano Tamberlick	423	498	75	Comparables
Residencial Cíes	3.252	3.905	653	Comparables
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	Residual
REPÚBLICA DOMINICANA	14.919	22.046	7.127	
Veiramar III	14.919	22.046	7.127	Residual
TOTAL EXISTENCIAS	54.904	75.732	20.828	

En el año 2025 y 2024, las valoraciones han sido realizadas por la tasadora independiente AT Valor. Dichas tasaciones se realizaron con fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha registrado reversiones de deterioros netos por valor de 3.964 miles de euros. En el año 2024, el Grupo registró deterioros netos por valor de 208 miles de euros. Las reversiones más importantes se han contabilizado en las parcelas de Balito, San Andrés de Comesaña y Serban Voda (Bucarest) derivadas de un cambio en el proyecto para dichas parcelas.

El detalle sobre las reversiones o dotaciones netas de deterioro de existencias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente, es el siguiente:

Reversión / (Dotación) deterioros 2025	
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	464
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	401
Parcelas Comerciales DTM fase II	709
Suerte de la Cruz	23
El Molar	254
Siete Palmas	5
Locales Caideros	2
San Agustín	84
Residencial Cíes	33
Serban Voda	639
Terreno Tánger	63
Comesaña	1.204
Poio	47
Total Deterioros	3.964

Reversión / (Dotación) deterioros 2024	
Parcelas Balito residenciales MC	(58)
Parcelas Residenciales DTM	69
Parcelas Hoteleras DTM	136
Suerte de la Cruz	43
El Molar	35
Siete Palmas	10
Locales Caideros	5
San Agustín	15
Residencial Cíes	5
Serban Voda	(386)
Terreno Tánger	(39)
Comesaña	(53)
Poio	10
Total Deterioros	(208)

Durante el ejercicio 2025, se han dado de baja de existencias tanto por ventas, por pérdidas total de la inversión, por salidas de perímetro o por traspasos entre Inmuebles de inversión y existencias, un total de 4.959 miles de euros (5.087 miles de euros en el ejercicio anterior) (ver nota 25.2 de Variación de Existencias).

El detalle de las bajas de existencias para los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, respectivamente, es el siguiente:

Área de Promoción	2025
La Cartuja (*)	(2.073)
Residencial Cíes	(1.670)
Siete Palmas	(40)
Residencial Quintana	(1.145)
Edificio Bitácora	(31)
Total Coste	(4.959)

(*) Reclasificación a inversión inmobiliaria en curso (Ver Nota 10)

Área de Promoción	2024
Rafael de la Hoz	(982)
Residencial Cíes	(1.582)
Siete Palmas	(60)
Parcelas Balito	(2.430)
Edificio Bitácora	(33)
Total Coste	(5.087)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen activos en garantía de diversos préstamos hipotecarios y promotores, vinculados a promociones en curso, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a 4.098 miles de euros y 4.414 miles de euros respectivamente. Dicho detalle es el siguiente:

Prestamos asociados a existencias (miles de euros)	2025	2024
Área Promoción		
Residencial Cíes	581	1.256
Plaza Compostela 17	3.517	3.158
Total	4.098	4.414

Período de realización de existencias

A continuación, se detalla una estimación, a 31 de diciembre de 2025, sobre el periodo de realización de las existencias:

(miles de euros) Elemento	2025		
	Coste neto	1 año	Más de 1 año
1.- TERRENOS	33.443	4.294	29.149
RUMANIA	4.294	4.294	-
Servan Boda (Bucarest)	4.294	4.294	-
ESPAÑA	25.883	-	25.883
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	1.463	-	1.463
Parcelas Balito Hoteleras MC Fase II	843	-	843
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	4.174	-	4.174
Parcelas Comerciales DTM Fase II	4.663	-	4.663
Suerte de la cruz (Mogán)	159	-	159
San Agustín (Maspalomas)	6.442	-	6.442
El Cotillo	902	-	902
El Molar (Madrid)	1.701	-	1.701
Villalba	1.278	-	1.278
Las Rozas	31	-	31
Esperanto	378	-	378
La Pastora	1.326	-	1.326
Pobra Caramiñal	393	-	393
Comesaña	1.971	-	1.971
Poio	159	-	159
BRASIL	226	-	226
Terreno Club Meridional 2	226	-	226
REPUBLICA DOMINICANA	1.499	-	1.499
Porchella	1.499	-	1.499
MARRUECOS	1.542	-	1.542
Terreno Tánger	1.542	-	1.542
INMUEBLES TERMINADOS	4.605	2.773	1.832
ESPAÑA	3.169	2.368	801
Siete Palmas (Las Palmas)	67	27	40
Locales Caideros (Mogán)	21	21	-
Secretario Artilles (Las Palmas)	308	-	308
Eurocan	273	243	30
Elite	7	7	-
Semisótano Tamberlick	423	-	423
Residencial Cíes	1.615	1.615	-
Residencial Quintana	455	455	-
REPUBLICA DOMINICANA	1.194	163	1.031
Veiramar	1.194	163	1.031
BRASIL	242	242	-
Bitácora	242	242	-

(miles de euros)	2025		
	Elemento	Coste neto	Más de 1 año
INMUEBLES EN CURSO	18.040	-	18.040
ESPAÑA	5.348	-	5.348
Plaza Compostela 17	5.348	-	5.348
REPÚBLICA DOMINICANA	12.692	-	12.692
Veiramar III	12.692	-	12.692
TOTAL EXISTENCIAS	56.089	7.067	49.022

A continuación, se detalla una estimación, 31 de diciembre de 2024, sobre el período de realización de las existencias:

(miles de euros)	2024		
	Elemento	Coste neto	Más de 1 año
TERRENOS	29.036	2.032	27.004
RUMANIA	3.700	-	3.700
Servan Boda (Bucarest)	3.700	-	3.700
ESPAÑA	21.844	2.032	19.812
Parcelas Balito residenciales MC	593	-	593
Parcelas Balito comerciales MC	488	-	488
Parcelas Balito Residenciales DTM	3.753	-	3.753
Parcelas Balito Hoteleras DTM	2.826	-	2.826
Suerte de la cruz (Mogán)	136	-	136
San Agustín (Maspalomas)	6.359	-	6.359
El Molar (Madrid)	1.447	-	1.447
Villalba	1.272	1.272	-
Cartuja	2.043	-	2.043
Las Rozas	31	-	31
Esperanto	374	-	374
Xardón	1.273	-	1.273
Pobra Caramiñal	377	-	377
Comesaña	760	760	-
Poio	112	-	112
BRASIL	218	-	218
Terreno Club Meridional 2	218	-	218
REPUBLICA DOMINICANA	1.763	-	1.763
Porchella	1.763	-	1.763
MARRUECOS	1.511	-	1.511
Terreno Tánger	1.511	-	1.511
INMUEBLES TERMINADOS	6.027	3.244	2.783
ESPAÑA	4.350	2.779	1.571
Siete Palmas (Las Palmas)	104	27	77
Locales Caideros (Mogán)	19	-	19
Secretario Artilles (Las Palmas)	304	-	304
Eurocan	246	246	-
Elite	7	-	7
Semisótano Tamberlick	423	-	423
Residencial Cies	3.247	2.506	741
REPUBLICA DOMINICANA	1.404	192	1.212
Veiramar	1.404	192	1.212
BRASIL	273	273	-
Bitácora	273	273	-
INMUEBLES EN CURSO	19.840	-	19.840
ESPAÑA	4.921	-	4.921
Plaza Compostela 17	4.921	-	4.921
REPÚBLICA DOMINICANA	14.919	-	14.919
Veiramar III	14.919	-	14.919
TOTAL EXISTENCIAS	54.904	5.276	49.627

NOTA 15. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en miles de euros es la siguiente:

	2025	2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	503	708
Deudores varios	43	1.464
Activos por impuesto corriente (nota 21)	16	23
Otros créditos con Administraciones Públicas (nota 21)	830	496
Deterioros	(93)	(101)
Cientes	(93)	(101)
Total	1.299	2.590

La partida de deudores varios, sin incluir los créditos con la Administración Pública, se corresponde principalmente con:

Deudores varios	2025	2024
Indemnizaciones pendientes de cobro	-	1.400
Anticipos a proveedores	43	64
Total	43	1.464

En los ejercicios 2025 y 2024 los anticipos se corresponden con pagos anticipados realizados a proveedores previos a la prestación de servicios, no vinculados con el desarrollo de las obras.

En el año 2024, respecto de las indemnizaciones pendientes de cobro, las mismas se correspondían con el ajuste en el justiprecio realizado en 2024 (mediante un acuerdo alcanzado en 2025 con la Oficina Nacional de Ferrocarriles (ONFC) relativo a la expropiación realizada en el año 2016 en parte del terreno ubicado en Tànger. A fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, dicho importe ha sido cobrado en su totalidad.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar figura por su coste amortizado y que dada la naturaleza de estos activos, sus valores contables no presentan diferencias significativas con sus valores razonables.

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha realizado correcciones valorativas de saldos de clientes por valor de 8 miles de euros (43 miles de euros en 2024), que se encuentra registrados dentro del epígrafe “otros gastos de explotación” del estado de resultados consolidado (ver Nota 25.5).

A efectos de valoración, estos activos son considerados activos “a coste amortizado”, y todos se espera que se liquiden en un período inferior a un año.

NOTA 16. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES**Inversiones financieras a corto plazo**

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Activos de renta variable	257	-
Fianzas y depósitos (neto)	524	128
Otros créditos	1.385	519
Créditos con empresas del Grupo	1.444	2.785
Precio venta parcelas Balito (Nota 13)	8.415	-
Total	12.025	3.432

El saldo en cartera de renta variable al 31 de diciembre de 2025 se corresponde con un fondo de inversión formalizado con la entidad depositaria Cajamar como garantía del préstamo asociado a la financiación de las obras del Hotel de la Cartuja. En el año 2024, las operaciones realizadas en cartera de renta variable se correspondían, principalmente, con participaciones en fondos de inversión y cartera de renta variable con carácter meramente especulativo. Dicha cartera se vendió en su totalidad en el año 2024.

Las partidas más importantes a 31 de diciembre de 2025 definidas como fianzas y depósitos se corresponden con una garantía de 200 miles de euros dada al cliente en la venta del inmueble de Chiberta 3 que se encuentra reclamada (provisionada al 50%). Adicionalmente, se encuentra depositado en el Colegio de Abogados de Tánger la cantidad de 411 miles de euros procedente del justiprecio sobre la expropiación del terreno de Tánger hasta resolver un problema registral menor.

Se ha traspasado del largo al corto plazo el saldo aplazado pendiente de cobro como consecuencia de la venta de 15 parcelas urbanas en el término municipal de Mogán en el año 2024 (Las Palmas de Gran Canarias) por parte de la entidad del Grupo, Desarrollos Turísticos Mogán. En los términos de la compraventa, se establecía un valor de compraventa de 8.915.000 euros, véase Nota 13.

En relación a la valoración de la cartera de renta variable, a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el detalle es el siguiente:

Títulos	2025		2024	
	Nº Títulos	Valor Realización	Nº Títulos	Valor Realización
Fondos de Inversión				
INSTICASH MONEY	2.362	257	-	-
TOTAL	2.362	257	-	-

El resultado global, tanto por ajuste a valor razonable como por resultado de ventas de dichos activos financieros, ha sido de unas ganancias de 3 miles de euros (pérdidas de 14 miles de euros en el año 2024) y figura registrado dentro del epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” del estado de resultados consolidado adjunto (ver Nota 25.14). El detalle de los otros activos financieros corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

Clases	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos a valor razonable mantenidos para negociar	257	-	-	-	257	-
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	11.768	3.432	11.768	3.432
Total	257	-	11.768	3.432	12.025	3.432

NOTA 17. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Periodificaciones		
Gastos anticipados	135	122
Total	135	122

NOTA 18. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de dichos activos, en miles de euros, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, es como sigue:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes	
	2025	2024
Caja y Bancos	1.342	1.551
Total	1.342	1.551

Dentro del saldo de tesorería no existen saldos, en cuentas corrientes, que se encuentren pignoradas por deudas. El rendimiento de estos activos se basa en los tipos de interés variables diarios o a corto plazo. Debido a su alta liquidez y que los saldos se encuentran depositados en cuentas a la vista en entidades financieras de reconocido prestigio, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor en libros.

El detalle de “otros ajustes al resultado” para el cálculo de los Flujos de Efectivo de las actividades de explotación del Grupo, del Estado de Flujos de Efectivo consolidado, es el siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Amortizaciones	181	168
Periodificaciones	102	(24)
Otras	102	(24)
Deterioros	(3.962)	250
Existencias	(3.964)	207
Otros	2	43
Provisiones	-	(13)
Ingresos financieros	(75)	(96)
Gastos financieros	787	684
Variación valor inmuebles de inversión	(1.119)	(238)
Variación cartera valores	(3)	(14)
Diferencias de cambio	2.213	(361)
Resultado por venta activos fijos	(22)	1.344
Resultado ventas existencias	(1.072)	(4.174)
Resultado ventas act. financieros	(1.040)	(10)
Deterioro de inmovilizado financiero	166	438
Diferimiento beneficios ejercicios anteriores	(2.256)	-
TOTAL	(6.100)	(2.046)

NOTA 19. PATRIMONIO NETO**19.1) Capital Social**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Capital Social de la sociedad está representado por 32.000.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas estas acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos. La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización oficial en el mercado continuo español, tal y como se indica en la nota 19.10.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas con una participación superior al 10% por ciento son:

1.- José Alberto Barreras Barreras que, de forma indirecta, a través de otras sociedades vinculadas, es titular de 29.295.988 acciones, representativas del 91,55 % del capital según el siguiente detalle:

Sociedad	Nº acciones	% s/ total
Metambiente, S.A.	15.219.545	47,56%
Luxcartera	8.000.000	25,00%
Astilleros San Enrique, S.L.	158.000	0,49%
Marina Meridional, S.A.	460.000	1,44%
Metagestión, S.L.	200.000	0,63%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	5.258.443	16,43%
Total	29.295.988	91,55%

El 12 de marzo de 2014 José Alberto Barreras Barreras y Gestión de Negocios Argos llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual Gestión de Negocios Argos, S.A. cedió la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. Por tanto, el porcentaje de votos de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 43,36%.

Nombre o Denominación Social del titular indirecto último de la participación	Nombre o Denominación Social del titular de la participación	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total, Nº derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
D. José Alberto Barreras Barreras	Cartera Meridional, S.A.	-	15.419.545	15.419.545	48,19%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	5.258.443	8.618.000	13.876.443	43,36%
TOTAL, GENERAL		5.258.443	24.035.545	29.293.988	91,55%

(1)Acción concertada con Gestión de Negocios Argos, S.A.

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma indirecta es titular de las 15.419.545 acciones, representativas del 48,19% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos indirectos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	% de control
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	15.219.545	47,56%
Metambiente, S.A.	Metagestión, S.L.	200.000	0,63%
TOTAL, GENERAL		15.419.545	48,19%

3.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS, que de forma directa e indirecta es titular de 13.876.443 acciones, representativas del 43,36% del capital. El detalle de la participación indirecta es la siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Gestión de Negocios Argos, S.A.	5.258.443	16,43%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Marina Meridional, S.A.	460.000	1,44%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Luxcartera	8.000.000	25,00%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Astilleros San Enrique, S.L.	158.000	0,49%
TOTAL GENERAL		13.876.443	43,36%

19.2) Prima de Emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo siempre y cuando, como consecuencia de su distribución, no se sitúen los fondos propios de la Sociedad dominante por debajo de la cifra del capital social.

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 77.857 miles de euros, respectivamente.

19.3) Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, cada año debe destinarse el 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante tiene dotada la reserva legal por importe de 4.635 miles de euros (4.635 miles de euros en el ejercicio 2024), la cual no está dotada en su totalidad.

19.4) Reserva de Inversión en Canarias

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no tiene dotaciones a la reserva de inversión en Canarias.

19.5) Reservas Voluntarias

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo dispone de reservas de libre disposición por importe de 28.767 miles de euros (29.388 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

19.6) Reservas en Sociedades Consolidadas

El detalle de las reservas en Sociedades Consolidadas es la que se muestra a continuación, en miles euros:

Sociedad	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2025	2024
DESARROLLOS TURISTICOS MOGAN	1.908	(19)
CLUB MERIDIONAL DOIS, S.L.	27	(4)
CONSORCIO INMOBILIARIO DUMONT, S.L.	(60)	(60)
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	6.277	6.069
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS, S.A.	(2.922)	(4.248)
INMOBILIARIA PENINSULAR, S.L.	(80)	(69)
INVERCASA, S.L.	(2.143)	(1.821)
RESIDENCIAL CANDELA	7	1
INVERSIONES VEIRAMAR, S.L.	(6)	(6)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	3.637	3.762
MONTEBALITO BRASIL, S.A.	(6.928)	(6.907)
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	417	406
DESARROLLOS INMOBILIARIOS ARQUINEGUÍN	-	14
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	(8.746)	(9.554)
MONTEBALITO GERMAN FUND	(82)	(82)
MONTEILLUNUM, S.A.	(1.177)	(1.166)
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	6.192	5.460
PLAYFUL SPACE, S.L.	(16)	(14)
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	-	(9)
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	(5)	-
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	(4)	(3)
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	27	(5)
RESIDENCIAL VIRIDIANA, S.L.	385	374
INMOBILIARIA MERIDIONA GALLEGA	711	662
RESIDENCIAL CIES	1.096	868
PLAZA COMPOSTELA 17	124	57
RESIDENCIAL CARAMIÑAL	(1)	(1)
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	(315)	(309)
SARL MERIDIONAL PYRENNES	(2.826)	(2.847)
TALIA 2 DEVELOPMENT	(4.644)	(4.205)
VEIRAMAR, S.A.	(9.358)	(7.957)
Total	(18.505)	(21.613)

19.7) Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del Patrimonio Neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al Capital Social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al Patrimonio Neto no podrán ser objeto de distribución.

No deben distribuirse dividendos que reduzcan el importe de las reservas disponibles por debajo del total de los saldos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.

Durante el ejercicio 2025, no se ha realizado ninguna distribución de dividendos de la Sociedad dominante.

19.8) Acciones propias en cartera

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Año 2025

No ha habido movimientos

Año 2024

Valor	Euros							
	Saldo 2023		Entradas		Salidas		Saldo 2024	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	10.000	14	-	-	(10.000)	(14)	-	-

El poseedor de la autocartera a 31 de diciembre de 2024, era la sociedad filial Inmobiliaria Meridional Gallega.

19.9) Ajustes por cambio de valor

El detalle de los ajustes por cambio de valor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en miles de euros es el siguiente:

Ajustes cambio de valor	2025	2024
Diferencias de conversión	(3.112)	(1.695)
	(3.112)	(1.695)

Las diferencias de conversión se corresponden con el efecto de los tipos de cambio sobre los elementos patrimoniales y resultados generados por las sociedades pertenecientes al Grupo domiciliadas en Rumania, República Dominicana, Brasil, Chile, Marruecos y Panamá para la conversión de su moneda funcional a euros.

19.10 Evolución bursátil

La evolución de sus acciones en el mercado continuo se puede resumir en el siguiente cuadro:

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DURANTE EL AÑO 2025	
Número de acciones admitidas a cotización	32.000.000
Volumen negociado (Miles Euros)	1.703.590
Días de negociación	203
Precio de cierre 2024 (Euros)	1,32
Precio de cierre 2025 (Euros)	1,71
Cotización máxima 2025 (Euros)	1,93
Cotización mínima 2025 (Euros)	1,28
Precio medio ponderado (Euros)	1,55
Volumen medio diario (nº. de acciones)	4.208
Liquidez (Acc. negociadas/capital)	5,32%

NOTA 20. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)							
		Tipo de interés	Vencimiento	Importe	Corto plazo	Largo plazo	Importe	Corto plazo	Largo plazo
				2025			2024		
Financiación Patrimonio				3.474	485	2.989	3.943	472	3.471
UNICAJA	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	3.254	399	2.855	3.640	389	3.251
UNICAJA	Línea ICO Covid	3,00%	16/06/2028	220	86	134	303	83	220
Financiación Promoción				4.683	4.098	585	4.414	1.256	3.158
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 2,5%	28/07/2054	581	581	-	1.256	1.256	-
CAJAMAR	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 1,5%	08/07/2040	585	-	585	-	-	-
STRONHOLD	Préstamo promotor	12,00%	24/04/2026	3.517	3.517	-	3.158	-	3.158
Total				8.157	4.583	3.574	8.357	1.728	6.629

Las operaciones de financiación más importantes acometidas en el año 2025 se correspondieron con la financiación para la construcción del Hotel La Cartuja con la entidad financiera Cajamar mediante un préstamo promotor, hasta un total de 6,72 millones de euros.

Las operaciones de financiación más importantes acometidas en el año 2024 se correspondieron con la financiación, por parte de la financiera Stronghold, para la cancelación del préstamo de Banco Caminos, asociado al activo de Plaza de Compostela 17, por importe de 3 millones de euros.

A 31 de diciembre de los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no tenía acuerdos con las entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad del Grupo Montebalito frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía. En el ejercicio 2025, se han realizado pagos por amortización y devolución de préstamos por importe de 1.144 miles de euros (3.170 miles de euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la sociedad no tenía cuotas impagadas.

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2025, dentro de los próximos cinco ejercicios es el siguiente, tanto de capital como de intereses en miles de euros:

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento (años)						
		1 ⁽¹⁾	2	3	4	5	Más de 5	Total
Financiación Patrimonio		581	581	528	490	490	804	3.474
UNICAJA	Hipotecario	490	490	490	490	490	804	3.254
UNICAJA	Línea ICO Covid	91	91	38	-	-	-	220
Financiación Promoción		4.133	595	-	-	-	-	4.728
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	585	-	-	-	-	-	585
CAJAMAR	Préstamo promotor	-	595	-	-	-	-	595
STRONHOLD	Préstamo promotor	3.548	-	-	-	-	-	3.548
Total		4.714	1.176	528	490	490	804	8.202

(1) Los saldos con vencimiento hasta un año están clasificados en el Estado de Situación Consolidado como deudas con entidades de crédito corrientes (dentro del Pasivo corriente). El resto de plazos se encuentran clasificados como deudas con entidades de crédito no corrientes (dentro del Pasivo no corriente). En este cuadro también se incorporan en los vencimientos a un año aquellos préstamos en los que se estima su amortización por venta del activo asociado. En el caso de pólizas renovables, su vencimiento se estima a más de un año.

El resumen de vencimientos al cierre del ejercicio anterior era el siguiente, en miles de euros:

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento (años)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Financiación Patrimonio		581	581	581	581	490	1.674	4.443
UNICAJA	Hipotecario	490	490	490	490	490	1.674	4.124
UNICAJA	Línea ICO Covid	91	91	91	46			319
Financiación Promoción		1.265	3.548	-	-	-	-	4.813
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	1.265						1.265
STRONHOLD	Préstamo promotor		3.548					3.548
Total		1.846	4.129	581	581	490	1.674	9.256

(1) Los saldos con vencimiento hasta un año están clasificados en el Estado de Situación Consolidado como deudas con entidades de crédito corrientes (dentro del Pasivo corriente). El resto de plazos se encuentran clasificados como deudas con entidades de crédito no corrientes (dentro del Pasivo no corriente). En este cuadro también se incorporan en los vencimientos a un año aquellos préstamos en los que se estima su amortización por venta del activo asociado. En el caso de pólizas renovables, su vencimiento se estima a más de un año.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no tiene contratados instrumentos financieros destinados a cubrir el tipo variable de parte de sus préstamos con entidades de crédito.

El detalle de las deudas con entidades de crédito en función de su clase y categoría es el siguiente:

Clases	Deudas con entidades de crédito y otros	
	2025	2024
Pasivos a coste amortizado	8.157	8.357
Total	8.157	8.357

Se clasifican a corto plazo aquellos préstamos cuya amortización depende de la venta de los activos, en este caso, se clasifica según se clasifique el activo que sirve como garantía.

El Estado de Situación Financiera Consolidado presenta clasificadas, en el pasivo corriente, las deudas con vencimiento superior a un año en los casos que existían cuotas impagadas y existía riesgo de que la entidad financiera pudiera dar por vencido el préstamo y aquellos préstamos cuyo periodo de realización de los activos que lo garantizaban fuera inferior al año.

NOTA 21. OTROS PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	2025	2024
Otros pasivos financieros a l/p		
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.2)	2.801	6.529
Pasivos sobre arrendamientos operativos	771	-
Fianzas recibidas l/p y otros pasivos	228	133
Subtotal	3.800	6.662
Otros pasivos financieros a c/p		
Préstamos empresas no financieras (Nota 21.2)	7.035	1.781
Pasivos sobre arrendamientos operativos	118	89
Fianzas recibidas l/p y otros pasivos	79	79
Subtotal	7.232	1.949
Total	11.032	8.611

En el año 2024 Montebalito formalizó con la sociedad Grupo Satocán Turístico un contrato de línea de crédito hasta un máximo de 8,4 millones de euros con el objetivo de dotar de liquidez para la adquisición de varias parcelas ubicadas en Etapa 2 del Sector Polígono 24 SAU Calas (Planeamiento Vigente del Ayuntamiento de Mogán) así como para acometer las obras de urbanización del sector dónde se ubican dichas parcelas. En una primera etapa, se dispuso de 4,5 millones de euros para la compra por parte del Grupo Satocan de dichas parcelas, destinándose el resto a las obras de urbanización (3,9 millones de euros) que, a 31 de diciembre de 2025, está pendiente de disposición la cantidad de 2,61 millones de euros. El pago total de dicho préstamo, incluido intereses devengados, se realizará a vencimiento antes del 15 de diciembre de 2026. Dicha cancelación se realizaría con la compensación del crédito pendiente de pago por la compra, por parte del prestamista, de la operación de venta de 15 parcelas detallada en la nota 13 de la presente memoria consolidada.

El detalle en función de su clase y categoría es el siguiente, en miles de euros:

Clases	Derivados y otros	
	2025	2024
Pasivos a coste amortizado	10.143	8.522
Pasivos sobre arrendamiento financiero	889	89
Total	11.032	8.611

21.1) Préstamos empresas no financieras y otros aplazamientos

El detalle de los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2025, en miles de euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de Préstamo	(Miles de euros)				
		Tipo de Interés	Vencimiento	Importe	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoraticia	4,50%	31/12/2027	3.315	514	2.801
Préstamo externo	Préstamo con garantía hipotecaria	1,50%	15/12/2026	6.521	6.521	-
Total				9.836	7.035	2.801

Adicionalmente, en la línea a corto y largo plazo de otros pasivos financieros, existen 307 miles de euros y 212 miles de euros a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente, que se corresponden con fianzas y otros pasivos. Y adicionalmente pasivos sobre arrendamientos operativos por importe de 889 y 89 miles de euros a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente.

El detalle de los principales préstamos de empresas no financieras al 31 de diciembre de 2024, en miles de euros, era el siguiente:

Entidad	Tipo de Préstamo	(Miles de euros)				
		Tipo de Interés	Vencimiento	Importe	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamo externo	Préstamo con garantía pignoraticia	4,50%	31/12/2027	3.781	1.781	2.000
Préstamo externo	Préstamo con garantía hipotecaria	1,50%	15/12/2026	4.529	-	4.529
Total				8.310	1.781	6.529

Adicionalmente, en la línea a corto y largo plazo de otros pasivos financieros, existen 185 miles de euros que se corresponden con fianzas y otros pasivos.

En el ejercicio 2025 el detalle por vencimientos, de capital e intereses, dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados es el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						
		1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Préstamo externo	IMESA	629	629	629	629	629	629	3.774
Préstamo externo	Grupo Satocán Turístico	6.618	-	-	-	-	-	6.618
Otros		79	228	-	-	-	-	307
		7.326	857	629	629	629	629	10.699

En el ejercicio 2024 el detalle por vencimientos, de capital e intereses, dentro de los próximos cinco ejercicios de los préstamos anteriormente indicados era el siguiente:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						
		1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Préstamo externo	IMESA	823	2.017	1.227	-	-	-	4.067
Préstamo externo	Grupo Satocán Turístico	-	4.664	-	-	-	-	4.664
Otros		79	133	-	-	-	-	212
		902	6.814	1.227	-	-	-	8.943

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el desglose de la variación en los pasivos financieros es el siguiente:

	Cambios flujos de efectivo		Obtención/Pérdida Control dependiente		Variaciones tipos de cambio		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Emisión	1.992	4.529	-	-	-	-	-	-	1.992	4.529
Amortización	(466)	(849)	-	-	-	-	-	-	(466)	(849)

NOTA 22. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Proveedores	16	16
Acreedores varios	1.968	323
Pasivos por impuesto corriente	160	194
Otras deudas con las administraciones públicas	374	647
Anticipos de clientes	482	251
Total	3.000	1.431

La partida de “proveedores” y “acreedores varios” recoge las deudas por prestación de servicios o entrega de bienes. Por líneas de negocios se pueden resumir en:

Actividad	2025	2024
Patrimonial	26	6
Promoción	1.600	151
Otros	358	181
Total	1.984	338

El saldo de las Administraciones Públicas y pasivos por impuesto corriente se explican en la Nota 23 siguiente.

La partida de anticipos de clientes recoge anticipos recibidos por reservas de unidades de promociones en curso por importe de 482 miles de euros (246 miles de euros en el año anterior), y aquellos anticipos reclamados judicialmente por anticipos en la reserva para la compra de viviendas de promociones entregadas en Canarias por importe de 5 miles de euros (5 miles de euros el año anterior).

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, excepto los pasivos por impuesto corriente y otras deudas con las administraciones públicas, en función de su clase y categoría es el siguiente:

Clases	Derivados y otros	
	2025	2024
Pasivos a coste amortizado	2.466	589
Total	2.466	589

A continuación, se detalla la información requerida la Ley 18/2025, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, mediante la cual se modifican la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales:

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	50	73
Ratio de Operaciones pagadas	77,58%	84,82%
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,42%	15,18%

	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	6.864	6.123
Total pagos pendientes	1.984	1.096
Total	8.848	7.219

	2025	2024
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	6.427	4.248
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	533	691
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	93,63%	69,19%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	89,00%	62,01%

Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales, modificada por disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y por el artículo 9 de la Ley 18/2025, de 28 de septiembre establece el deber de las sociedades mercantiles no cotizadas que no puedan presentar cuentas anuales abreviadas de incluir de forma expresa en la memoria de sus cuentas anuales su periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

A efectos de la adecuada comprensión de la información contenida en esta nota, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, señalar que se entienden por "Proveedores" aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios.

NOTA 23. SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos mantenidos con administraciones públicas

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones públicas se muestra a continuación, en miles de euros:

(miles de euros)	2025				2024			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	Diferido	Corriente	Diferido	Corriente	Diferido	Corriente	Diferido
Otras deudas con Administraciones Públicas	830	-	374	-	497	-	647	-
IRPF	1	-	64	-	-	-	99	-
IVA/IGIC	518	-	11	-	144	-	110	-
Seguridad Social	81	-	15	-	-	-	33	-
Otros	55	-	284	-	2	-	405	-
IS	175	-	-	-	351	-	-	-
Saldos por impuesto corrientes	16	-	160	-	22	-	194	-
IS	16	-	160	-	22	-	194	-
Impuesto sobre Beneficios diferido	-	4.335	-	2.768	-	4.945	-	2.971
Total	846	4.335	534	2.768	519	4.945	841	2.971

El saldo deudor por Impuesto de sociedades se corresponde principalmente con el impuesto a pagar por este concepto por el año 2025 por importe de 175 miles de euros (351 miles de euros de saldo acreedor del año anterior).

b) Ejercicios abiertos a inspección

Las sociedades del Grupo mantienen abiertos a inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les son de aplicación (salvo para el impuesto de sociedades que permanecen abiertos los últimos 5 años), excepto aquellas sociedades constituidas en los últimos cuatro ejercicios, para las cuales únicamente están abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución.

Debido a las posibles diferentes interpretaciones que pueden darse a las normas fiscales, los resultados de las inspecciones que se están produciendo o que en el futuro pudieran llevar a cabo las autoridades fiscales para los años sujetos a verificación pueden dar lugar a pasivos fiscales, por un lado estimables para los que se han dotado las provisiones descritas en los párrafos siguientes, y por otro lado de carácter contingente cuyo importe no es posible cuantificar en la actualidad de una manera objetiva. No obstante, en opinión de los asesores fiscales del Grupo y de sus Administradores, la posibilidad de que se materialicen pasivos significativos por estos conceptos, adicionales a los registrados, es remota.

c) Impuestos diferidos y gasto por impuesto sobre sociedades

Montebalito, S.A. es la Sociedad Dominante del grupo que tributa bajo el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de Consolidación fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndole sido asignado por la Administración Tributaria el número de Grupo 0485/08. El Grupo de consolidación fiscal está integrado por Montebalito, S.A. y por todas aquellas sociedades participadas por ésta, directa o indirectamente en, al menos un 70 por 100, excluidas las filiales extranjeras.

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2025:

Activos por impuestos diferidos	2024	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Variaciones de perímetro	Tipo de cambio	2025
Ajustes Consolidación fiscal	2.090	(635)	35	-	-	1.490
<i>Grupo Fiscal</i>	2.090	(635)	35	-	-	1.490
Otras diferencias temporales pendientes de aplicar	255	(156)	1	-	-	100
<i>Grupo Fiscal</i>	255	(156)	1	-	-	100
Créditos por pérdidas a compensar	1.710	(219)	484	-	(21)	1.954
<i>Grupo Fiscal</i>	1.571	(219)	484	-	-	1.836
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	139	-	-	-	(21)	118
Deducciones de cuotas pendientes de compensar	890	53	(152)	-	-	791
<i>Grupo Fiscal</i>	890	53	(152)	-	-	791
	4.945	(957)	368	-	(21)	4.335

Pasivos por impuestos diferidos	2024	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Bajas Ventas de Activos	Variaciones de perímetro	Ajustes tipos de cambio	2025
Ajustes Consolidación fiscal	1.983	194	(348)	-	-	-	1.829
<i>Grupo Fiscal</i>	1.983	194	(348)	-	-	-	1.829
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	-	-	-	-	-	-	-
Valoración Activos	988	(24)	129	-	-	(154)	939
<i>Grupo Fiscal</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	988	(24)	129	-	-	(154)	939
	2.971	170	(219)	-	-	(154)	2.768

El detalle y origen de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2024:

Activos por impuestos diferidos	2023	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Variaciones de perímetro	Tipo de cambio	2024
Ajustes Consolidación fiscal	1.393	(257)	979	(25)	-	2.090
<i>Grupo Fiscal</i>	1.393	(257)	979	(25)	-	2.090
Otras diferencias temporales pendientes de aplicar	236	-	47	(28)	-	255
<i>Grupo Fiscal</i>	236	-	47	(28)	-	255
Créditos por pérdidas a compensar	1.423	(20)	305	-	2	1.710
<i>Grupo Fiscal</i>	1.286	(20)	305	-	-	1.571
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	137	-	-	-	2	139
Deducciones de cuotas pendientes de compensar	779	-	111	-	-	890
<i>Grupo Fiscal</i>	779	-	111	-	-	890
	3.831	(277)	1.442	(53)	2	4.945

Pasivos por impuestos diferidos	2023	diferencias temporales aplicadas en el ejercicio	diferencias temporales generadas en el ejercicio	Bajas Ventas de Activos	Variaciones de perímetro	Ajustes tipos de cambio	2024
Ajustes Consolidación fiscal	421	-	1.575	-	(13)	-	1.983
<i>Grupo Fiscal</i>	421	-	1.575	-	(13)	-	1.983
Valoración Activos	1.256	(280)	-	-	-	12	988
<i>Resto Grupo Mercantil</i>	1.256	(280)	-	-	-	12	988
	1.677	(280)	1.575	-	(13)	12	2.971

Tal y como se muestra en el cuadro anterior, el Grupo presenta créditos fiscales activados por bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran completamente recuperables estos activos por impuestos diferidos en base al Plan de Negocios aprobado por los Administradores del Grupo para los próximos 3 años.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados. Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 entró en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establecía la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. Esta medida no ha tenido efecto significativo para el Grupo.

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

Los activos por impuestos diferidos que surgen por ajustes de consolidación fiscal se corresponden con pérdidas o ingresos producidos en operaciones con sociedades del mismo grupo fiscal.

El tipo aplicado para el Grupo fiscal para el año 2025 y 2024 ha sido del 25%.

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2025 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	4.147
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	2.584
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	1.563
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	1.074
Diferencias temporales Grupo Fiscal	(2.404)
Activos por impuestos diferidos	(3.020)
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	144
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	(3.164)
Pasivos por impuestos diferidos	616
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	1.392
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	(776)
Bases imponibles negativas no deducidas	1.937
Base Imponible previa	2.171
Deducción Bases Imponibles negativas ejercicios anteriores	(1.568)
Base Imponible Grupo Fiscal	603

La conciliación del resultado consolidado contable del Grupo del ejercicio 2024 con la base imponible del impuesto de Sociedades es la siguiente, en miles de euros:

	Importe (miles de euros)
Resultado Antes de Impuestos	1.882
Resultados antes de impuestos de sociedades no incluidas en el perímetro fiscal	711
Resultado consolidado antes de impuestos empresas Grupo Fiscal	2.593
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	12
Diferencias temporales Grupo Fiscal	(3.224)
Activos por impuestos diferidos	3.076
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	4.104
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	(1.028)
Pasivos por impuestos diferidos	(6.300)
<i>Con origen en el presente ejercicio</i>	(6.300)
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	-
Bases imponibles negativas no deducidas	791
Base Imponible previa	172
Deducción Bases Imponibles negativas ejercicios anteriores	(172)
Base Imponible Grupo Fiscal	-

Los cálculos realizados a efectos de la determinación del “Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades” consolidado correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes, en miles de euros:

	2025	2024
Resultado Antes de Impuestos	4.147	1.881
Diferencias permanentes	(1.510)	724
Eliminación resultados antes de impuestos fuera Grupo Fiscal	(2.584)	712
Diferencias permanentes Grupo Fiscal	1.074	12
Resultado Grupo fiscal ajustado	2.637	2.605
Gasto por Impuesto Grupo Fiscal	(659)	(651)
Gasto por Impuesto de Sociedades no incluidas en el Grupo Fiscal	(278)	(68)
Otros ajustes realizados que afectan al gasto por impuesto de sociedades		
Impuestos diferidos asociados a inmuebles de inversión	(105)	(95)
Ajustes en créditos pérdidas a compensar	(37)	8
Activación créditos por pérdidas a compensar	484	305
Total gasto por impuesto de sociedades	(595)	(502)

Al 31 de diciembre de 2025 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera de todo el Grupo Montebalito ascienden a 7.781 miles de euros (cuota de 1.954 miles de euros). Las bases imponibles negativas del Grupo fiscal ascienden a 13.598 miles de euros, y se muestran en el siguiente detalle:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal	Año límite de compensación
2009	749	187	Indefinida
2010	124	31	Indefinida
2012	3.221	805	Indefinida
2013	2.722	681	Indefinida
2015	1.170	293	Indefinida
2016	1.322	331	Indefinida
2018	1210	303	Indefinida
2019	578	145	Indefinida
2020	991	248	Indefinida
2021	665	166	Indefinida
2022	817	204	Indefinida
2024	29	7	Indefinida
Total	13.598	3.400	

En el ejercicio 2024 las bases imponibles pendientes de compensar generadas en la consolidación fiscal (por las sociedades en ella incluidas), junto con el efecto fiscal, son las siguientes, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa	Efecto fiscal	Año límite de compensación
2008	647	162	Indefinida
2009	1.255	314	Indefinida
2010	124	31	Indefinida
2012	3.221	805	Indefinida
2013	2.722	681	Indefinida
2015	1.170	293	Indefinida
2016	1.322	331	Indefinida
2018	1210	303	Indefinida
2019	578	145	Indefinida
2020	991	248	Indefinida
2021	665	166	Indefinida
2022	817	204	Indefinida
2024	29	7	Indefinida
Total	14.751	3.690	

Al 31 de diciembre de 2024, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera de todo el Grupo Montebalito asciende a 5.314 miles de euros (cuota de 1.328 miles de euros). Las bases imponibles negativas del Grupo fiscal ascendían a 14.751 miles de euros.

Las deducciones activadas pendientes de aplicar y el año límite de aplicación son las siguientes, en miles de euros:

2025

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite
Por doble imposición	2014	671	Indefinida
Total		671	

2024

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite
Por doble imposición	2014	769	Indefinida
Total		769	

El Grupo no tiene dotada reservas de inversión en Canarias (RIC).

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Asimismo, las autoridades fiscales disponen de un plazo de diez años para comprobar e investigar las bases imponibles negativas y determinadas deducciones pendientes de compensar.

NOTA 24. PROVISIONES, CONTINGENCIAS, AVALES Y GARANTÍAS

24.1) Provisiones

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene dotadas provisiones por contingencias de 176 miles de euros (177 miles de euros el año anterior). Dichas provisiones se corresponden, principalmente, a las posibles reclamaciones de clientes en el retraso de entrega de las viviendas (122 miles de euros) y 54 miles de euros por causas civiles en la realización de las promociones en Brasil.

24.2) Contingencias

El Grupo evalúa sus obligaciones y responsabilidades considerando como pasivos contingentes las obligaciones posibles, surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada por eventos futuros de carácter incierto que no están bajo el control del Grupo.

Terreno en Tánger

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, en la ciudad de Tánger, en donde el Grupo posee un terreno registrado dentro del epígrafe de existencias, tiene pendiente la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbanística en el cual se prevé que las parcelas mínimas a efectos de construcción deban de ser superiores a los 2.000 metros cuadrados. Dado el incremento de la ocupación ferroviaria, infraestructura colindante con la parcela propiedad del Grupo, es posible que los metros cuadrados de la parcela sean definitivamente inferiores a los 2.000 metros cuadrados establecidos como requisito mínimo para su construcción. De aprobarse definitivamente esta normativa, la valoración de la parcela podría estar expuesta a nuevos deterioros de valor, que a la fecha y dada la naturaleza incierta del proceso y la falta de mercado activo, no ha sido posible estimar de forma fiable el valor neto realizable, estando la resolución o desenlace de este hecho, fuera del control del Grupo, si bien los administradores de la sociedad dominante lo seguirán de cerca durante todo el ejercicio, para tomar las decisiones contables oportunas. Asimismo, sobre este mismo hecho se indica que por un proceso previo de expropiación que nos ha llevado a tener un importe inferior de los metros cuadrados, el gobierno de Marruecos ha indemnizado a la sociedad dominante con un importe adicional del precio inicialmente pagado de 1,36 millones de euros. (véase Nota 25.5).

24.3) Avales y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2025, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avales		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
CAJAMAR CAJA RURAL	226	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO RES. HONTANARES
TOTAL	371	

Respecto de los avales ofrecidos en garantía y contemplados en las cuentas anuales comentamos lo siguiente:

Garantía de Costas Playa Balito: Dicha garantía la tiene constituida la sociedad Renta Residencial, S.L. para el desarrollo de la Playa de Balito en Mogán. Es una garantía solidaria por parte de Montebalito, S.A. Dicha garantía está pendiente de cancelación.

Garantía Subsidiaria Préstamo Residencial Hontanares: Garantía subsidiaria constituida por Montebalito, S.A. frente al posible impago del préstamo hipotecario asociado al inmueble propiedad de Residencial Hontanares, S.L. (antigua filial de Montebalito, S.A.). Dicha sociedad fue vendida a una parte vinculada pero la garantía subsidiaria permaneció.

El detalle de los principales avales al 31 de diciembre de 2024, formalizados por el Grupo, se muestra a continuación:

Avales		
Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
CAIXABANK	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
SANTANDER	19	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS EUROCAN
BBVA	50	AVAL CANTIDADES ANTICIPADAS SIETE PALMAS
CAJAMAR CAJA RURAL	293	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO RES. HONTANARES
TOTAL	507	

Respecto de los avales ofrecidos en garantía y contemplados en las cuentas anuales comentamos lo siguiente:

Garantía de Costas Playa Balito: Dicha garantía la tiene constituida la sociedad Renta Residencial, S.L. para el desarrollo de la Playa de Balito en Mogán. Es una garantía solidaria por parte de Montebalito, S.A. Dicha garantía está pendiente de cancelación.

Avales cantidades entregadas: Dichos avales se constituyeron como consecuencia de cantidades anticipadas por clientes en promociones realizadas. Dichas obligaciones ya no existen al haberse cumplido los contratos y estando pendientes de cancelación al cancelarse la obligación.

Garantía Subsidiaria Préstamo Residencial Hontanares: Garantía subsidiaria constituida por Montebalito, S.A. frente al posible impago del préstamo hipotecario asociado al inmueble propiedad de Residencial Hontanares, S.L. (antigua filial de Montebalito, S.A.). Dicha sociedad fue vendida a una parte vinculada pero la garantía subsidiaria permaneció.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene prestado avales por importe de 1.434 miles de euros según la siguiente relación:

Kutxabank (Residencial Quintana, S.L.): 2.482 miles de euros relacionados con la promoción de residencial Quintana. (50% de participación de Montebalito, S.A.).

NOTA 25. INGRESOS Y GASTOS

25.1) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios según áreas de actividad y región es como sigue:

Área	Importe (miles de euros)	
	2025	2024
Área Inmobiliaria		
Alquileres:	958	1.069
España	874	888
República Dominicana	84	181
Venta de Activos	22	(245)
República Dominicana	22	(245)
Subtotal:	980	824
Área Promoción:	6.210	8.159
España	6.123	8.115
Brasil	87	44
Subtotal:	6.210	8.159
Total	7.190	8.983

25.2) Variación de existencias de productos en curso o terminados

El detalle del ejercicio 2025 es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					2025
	2024	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	
Construcción	-	2	-	-	-	2
Proyectos y otros		2				2
Área Promoción	66.022	5.015	(4.959)	(2.981)	(4)	63.093
Residencial Pintor Sorolla	1.274	4		-	-	1.278
Terreno Cartuja	2.043	30	(2.073)	-	-	-
Residencial Quintana		1.600	(1.145)	-	-	455
Residencial Cíes	3.377		(1.670)	-	-	1.707
Plaza Compostela 17	5.033	427	-	-	-	5.460
Esperanto	374	4	-	-	-	378
Tamberlick	423		-	-	-	423
Xardón	1.273	53	-	-	-	1.326
Pobra Caramiñal	377	16	-	-	-	393
Comesaña	2.405	7	-	-	-	2.412
Poio	249	-	-	-	1	250
Siete Palmas	111	-	(40)	-	-	71
Residencial Elite	7	-	-	-	-	7
Secretario Artilles	311	-	-	-	-	311
Locales Caideros	40	-	-	-	-	40
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	1.253	410	-	-	-	1.663
Parcelas Balito Hoteleras MC Fase II	494	349	-	-	-	843
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	4.154	23	-	-	(3)	4.174
Parcelas Comerciales DTM Fase II	3.535	1.128	-	-	-	4.663
Suerte de la Cruz	213	-	-	-	-	213
Eurocan	370	-	-	-	-	370
Suelo el Cotillo		902	-	-	-	902
El Molar	4.920	-	-	-	-	4.920
Terreno San Agustín	6.698	-	-	-	(1)	6.697
Terreno de las Rozas	31	-	-	-	-	31
Serban Voda	5.781	53	-	(216)	-	5.618
Terreno Tángner	2.616	-	-	(53)	(1)	2.562
Veiramar I	925	-	-	(139)	-	786
Veiramar II	479	-	-	(71)	-	408
Veiramar III	14.919	-	-	(2.227)	-	12.692
Terreno Porchella	1.846	-	-	(274)	-	1.572
Edificio Bitácora	273	-	(31)	-	-	242
Terreno Tamandaré	218	9	-	(1)	-	226
Total Coste	66.022	5.017	(4.959)	(2.981)	(4)	63.095
Parcelas Balito residenciales MC Fase II	(664)	-	464	-	-	(200)
Parcelas Hoteleras DTM Fase III	(401)	-	401	-	-	-
Parcelas Comerciales DTM fase II	(709)	-	709	-	-	-
Parcelas Hoteleras MC Fase II	(2)	-	2	-	-	-
Secretario Artilles	(7)	-	4	-	-	(3)
Suerte de la Cruz	(77)	-	23	-	-	(54)
El Molar	(3.473)	-	254	-	-	(3.219)
Siete Palmas	(9)	-	5	-	-	(4)
Locales Caideros	(21)	-	2	-	-	(19)
San Agustín	(339)	-	84	-	-	(255)
Eurocan	(127)	-	30	-	-	(97)
Residencial Cíes	(125)	-	33	-	-	(92)
Plaza Compostela 17	(112)	-	-	-	-	(112)
Comesaña	(1.645)	-	1.204	-	-	(441)
Poio	(138)	-	47	-	-	(91)
Serban Voda	(2.081)	-	639	118	-	(1.324)
Terreno Tángner	(1.105)	-	63	22	-	(1.020)
Terreno Porchella	(83)	-	-	10	-	(73)
Total Deterioros	(11.118)	-	3.964	150	-	(7.004)
Neto	54.904	5.017	(995)	(2.831)	(4)	56.091

El detalle del ejercicio 2024 el detalle es el siguiente, en miles de euros:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS					
	2.024	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	Otros ajustes	2.025
Construcción	26	-	-	-	(26)	-
Proyectos y otros	26	-	-	-	(26)	-
Área Promoción	68.673	3.549	(5.087)	369	(1.482)	66.022
Residencial Pintor Sorolla	1.267	7	-	-	-	1.274
Terreno Cartuja	1.952	91	-	-	-	2.043
Rafael de la Hoz	982	-	(982)	-	-	-
Residencial Cíes	4.809	38	(1.582)	-	112	3.377
Plaza Compostela 17	4.659	374	-	-	-	5.033
Esperanto	361	13	-	-	-	374
Tamberlick	423	-	-	-	-	423
Xardón	1.193	80	-	-	-	1.273
Pobra Caramiñal	370	7	-	-	-	377
Comesaña	2.362	43	-	-	-	2.405
Poio	249	-	-	-	-	249
Siete Palmas	171	-	(60)	-	-	111
Residencial Elite	7	-	-	-	-	7
Secretario Artilles	311	-	-	-	-	311
Locales Caideros	40	-	-	-	-	40
Parcelas Balito residenciales MC	1.253	7	-	-	(7)	1.253
Parcelas Balito comerciales MC	483	4	-	-	7	494
Parcelas Residenciales DTM	4.054	2.530	(2.430)	-	-	4.154
Parcelas hoteleras DTM	3.535	-	-	-	-	3.535
Suerte de la Cruz	213	-	-	-	-	213
Eurocan	370	-	-	-	-	370
El Molar	4.920	-	-	-	-	4.920
Terreno San Agustín	6.683	15	-	-	-	6.698
Terreno de las Rozas	31	-	-	-	-	31
Serban Voda	5.045	326	-	53	357	5.781
Terreno Tángner	4.395	-	-	172	(1.951)	2.616
Veiramar I	913	-	-	12	-	925
Veiramar II	473	-	-	6	-	479
Veiramar III	14.719	-	-	200	-	14.919
Terreno Porchella	1.822	-	-	24	-	1.846
Edificio Bitácora	362	14	(33)	(70)	-	273
Terreno Tamandaré	246	-	-	(28)	-	218
Total Coste	68.699	3.549	(5.087)	369	(1.508)	66.022
Parcelas Balito residenciales MC	(606)	(58)	-	-	-	(664)
Parcelas Residenciales DTM	(470)	-	69	-	-	(401)
Parcelas Hoteleras DTM	(845)	-	136	-	-	(709)
Parcelas Hoteleras MC	(2)	-	-	-	-	(2)
Secretario Artilles	(7)	-	-	-	-	(7)
Suerte de la Cruz	(120)	-	43	-	-	(77)
El Molar	(3.508)	-	35	-	-	(3.473)
Siete Palmas	(19)	-	10	-	-	(9)
Locales Caideros	(26)	-	5	-	-	(21)
San Agustin	(354)	-	15	-	-	(339)
Eurocan	(127)	-	-	-	-	(127)
Residencial Cies	(130)	-	5	-	-	(125)
Plaza Compostela 17	(112)	-	-	-	-	(112)
Comesaña	(1.592)	(53)	-	-	-	(1.645)
Poio	(148)	-	10	-	-	(138)
Serban Voda	(1.321)	(386)	-	(16)	(358)	(2.081)
Terreno Tángner	(2.903)	(39)	-	(114)	1.951	(1.105)
Terreno Porchella	(83)	-	-	-	-	(83)
Total Deterioros	(12.373)	(536)	328	(130)	1.593	(11.118)
Neto	56.326	3.013	(4.759)	239	85	54.904

25.3) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe del Estado de Resultados Consolidado adjunto es la siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
	Promoción Inmobiliaria	Promoción Inmobiliaria
Montebalito	4.129	50
Residencial Cíes	-	38
Desarrollos Turísticos Mogán	-	2.433
Residencial Antioquia	9	5
Inmobiliaria Meridional Gallega	54	135
Plaza de Compostela 17	-	177
Residencial Apolo	22	90
Residencial Viridiana	4	31
Residencial Palermo	4	4
Playful Space	900	-
Montebalito Canarias	-	15
Montebalito Brasil	-	20
Invercasa	9	14
Residencial Caramiñal	-	7
Talia Developments Two	53	67
Total	5.184	3.087

25.4) Gastos de personal y plantilla media

La composición de este epígrafe del Estado de Resultados Consolidado adjunto es la siguiente en miles de euros:

	2025	2024
Sueldos y salarios	594	534
Seguridad Social	165	141
Gastos de personal	759	675

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, durante los ejercicios 2025 y 2024, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Personal Directivo	4	-	4	4	-	4
Personal Administrativo	4	9	13	2	10	12
Arquitectos e ingenieros	-	-	-	2	-	2
Total	8	9	17	8	10	18

La distribución geográfica de los empleados, a cierre de cada ejercicio, es la siguiente:

	2025	2024
España	12	11
República Dominicana	3	4
Brasil	2	3
Total	17	18

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Los miembros del Consejo de Administración tanto como consejeros como representantes al 31 de diciembre de 2025 son 4 hombres y 1 mujer (4 hombres y 1 mujer en el año anterior).

25.5) Otros gastos de explotación y otros ingresos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Servicios exteriores	1.817	2.074
Tributos	213	178
Pérdidas, deterioros y variación provisiones operac. Comerciales	2	43
Otros gastos de gestión	-	16
Total	2.032	2.311

Por lo que respecta al epígrafe “otros ingresos de explotación”, en el año 2024, se registró el incremento del justiprecio conseguido por la expropiación de una parte del Terreno de Tánger, que fueron cobrados durante 2025. Estos ingresos ascienden a 1,36 millones de euros.

25.6) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente, en miles de euros:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Deterioro o pérdidas inmovilizado material	(90)	-
Pérdidas por baja de inmovilizado	(90)	-
Total	(90)	-

En el año 2025, se han dado de baja todos los costes asociados a la solicitud de licencia para la concesión de La Playa de Balito en los que había incurrido Playful Space.

25.7) Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias

Esta partida de los Estados de Resultados Consolidados recoge el efecto neto de los ajustes por las variaciones experimentadas en el valor razonable de los inmuebles de inversión durante los ejercicios 2025 y 2024 (nota 10).

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

El ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha calculado en función de las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por el experto independiente AT Valor siguiendo la metodología descrita en la Nota 4.d.

25.8) Otros resultados

El saldo de la cuenta “Otros resultados” de los ejercicios 2025 y 2024 presenta la siguiente composición, en miles de euros:

	2025	2024
Gastos		
Sanciones	(9)	(16)
Otros	(6)	(145)
Cancelación activos financieros	(26)	-
Ingresos		
Cancelación anticipada derechos de traspaso	38	72
Otros	15	-
Ajuste provisiones de gastos por tributos	15	-
Neto	27	(89)

25.9) Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Dividendos	-	1
Intereses c/c empresas del grupo y asociadas	12	35
Intereses créditos	63	60
Total	75	96

25.10) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Intereses créditos hipotecarios y promotores	515	423
Otros (avales, prestamos no bancarios, etc.)	272	234
Intereses empresas del Grupo	-	27
Total	787	684

En el ejercicio 2025 el Grupo ha activado intereses por valor de 365 miles de euros (197 miles de euros el año anterior), vinculados al desarrollo de obras e inmovilizado.

25.11) Variación de valor razonable de los instrumentos financieros

En este apartado se incluye las variaciones de valor de las inversiones en renta variable en poder del Grupo (ver nota 16).

25.12) Diferencias de cambio

Las diferencias de cambio negativas producidas en el ejercicio han sido de 2.213 miles de euros (361 miles de euros de beneficios del año anterior) y han sido provocadas por la variación del euro frente a las siguientes divisas:

	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%)

25.13) Resultados de entidades valoradas por el método de la participación

En este apartado se incluyen los resultados aportados por aquellas sociedades que consolidan por el método de la participación. El detalle es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Residencial Quintana	220	(1)
Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín	-	(14)
Candela Emprendimientos Inmobiliarios	9	1
Total	229	(14)

25.14) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

En este apartado se incluyen los resultados por venta de participaciones y deterioros de créditos. El detalle es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Venta de participaciones	810	-
Deterioro de créditos	(165)	(414)
Total	645	(414)

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. Adicionalmente, se ha incluido 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 impositivas negativas que ostentaba esta última tras la salida del perímetro de consolidación fiscal. En el año anterior, el Grupo dotó deterioros por insolvencia de créditos de dicha filial por la cantidad de 414 miles de euros.

NOTA 26. RESULTADO CONSOLIDADO

El Resultado Consolidado se obtiene partiendo de la agregación de resultados individuales y de subconsolidados atribuidos a la Sociedad Dominante más los ajustes de consolidación. Estas partidas se detallan a continuación, diferenciando entre las que consolidan por el método de integración global y las que consolidan por el método de la participación:

Sociedad	Miles de Euros	
	2025	2024
	Resultado atribuido a la dominante	Resultado atribuido a la dominante
Integración Global		
MONTEBALITO	(401)	(1.657)
DESARROLLOS TURISTICOS MOGAN	2.741	1.927
SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	60	(6)
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	693	808
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	850	11
INMOBILIARIA MERIDIONAL GALLEGA	1.119	49
RESIDENCIAL CIES	8	228
PLAZA COMPOSTELA 17	67	67
RESIDENCIAL CARAMIÑAL.	(1)	-
MONTEILLUNUM, S.A.	(13)	(11)
PATRIMONIAL BALITO, S.L.	812	732
RESIDENCIAL ANTIOQUÍA, S.L.	(147)	9
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	(35)	(3)
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	(4)	(1)
RESIDENCIAL VIRIDIANA, S.L.	4	11
PLAYFUL SPACE, S.L.	(69)	(4)
MONTEBALITO GERMAN FUND	(5)	-
SAS MERIDIONAL PYRENES	8	21
TALIA 2 DEVELOPMENT	437	(456)
INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS	(41)	1.327
VEIRAMAR, S.A.	(3.551)	(1.398)
INVERSIONES VEIRAMAR, S.L.	(1)	-
MONTEBALITO BRASIL, S.A.	(6)	(22)
INVERCASA, S.L.	(168)	(324)
CLUB MERIDIONAL DOIS, S.L.	10	31
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	145	140
INMOBILIARIA PENINSULAR, S.L.	(1)	(11)
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	812	(75)
Método de la participación		
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	220	(1)
DESARROLLOS INMOBILIARIOS ARGUINEGUÍN	-	(14)
RESIDENCIAL CANDELA	9	1
Total	3.552	1.379

Los principales ajustes al Resultado consolidado atribuido a la Sociedad Dominante realizados como consecuencia del proceso de consolidación se muestran a continuación:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Resultado Agregado	(636)	5.043
Eliminación resultados transacciones internas	(474)	(267)
Deterioro/Reversiones créditos emp grupo	(347)	185
Deterioro activos no corrientes/existencias	1.061	(275)
Deterioros participaciones empresas del Grupo	2.256	(472)
Resultados por ventas de créditos y participaciones	-	100
Otros resultados por ventas	1.692	(2.935)
Resultado Consolidado Atribuido a la Sociedad Dominante	3.552	1.379

a) Transacciones internas

En el ejercicio 2025 las transacciones internas principales eliminadas, han sido por los márgenes realizados en ejercicios anteriores, así como por las transacciones entre empresas del grupo, los márgenes existentes y amortización de los mismos, así como imputación de los gastos financieros como mayor coste de las promociones.

En el ejercicio 2024 las transacciones internas principales eliminadas, se corresponden con la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L. por los márgenes realizados en ejercicios anteriores, así como por las transacciones entre empresas del grupo, los márgenes existentes y amortización de los mismos, así como imputación de los gastos financieros como mayor coste de las promociones.

b) Deterioro participaciones y créditos empresas del Grupo

El detalle es el siguiente:

Sociedad que realiza el deterioro	Participación deteriorada	Importe (miles de euros)	
		2025	2024
MONTEBALITO, S.A.	MONTEBALITO EUROPA, S.L.	1.127	349
	MONTEBALITO CANARIAS, S.A.	546	1.187
	VEIRAMAR, S.A.	(4.030)	(2.287)
	INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	(12)	(226)
	INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS, S.A.	(108)	1.429
	SARL MERIDIONAL PIRENEES	1	21
	MONTEBALITO GERMAN FUND GMBH	(5)	(48)
	RESIDENCIAL ANTIOQUIA	(3)	3
	RISCO CANARIO	(1)	-
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	SAN AGUSTIN REALTY, S.L.	60	(6)
MONTEBALITO CANARIAS, S.A.	MONTEBALITO EUROPA, S.L.	169	50
TOTAL		(2.256)	472

Sociedad que realiza el deterioro	crédito deteriorado	Importe (miles de euros)	
		2025	2024
MONTEBALITO, S.A.	MONTEILLUNUM	(3)	(13)
	RESIDENCIAL ANTIOQUIA	(28)	-
	PLAYFUL SPACE	(70)	(4)
MONTEBALITO EUROPA, S.L.	TALIA TWO, S.R.L.	543	(168)
INMOBILIARIA ASTRA	MONTEBALITO BRASIL	(95)	-
TOTAL		347	(185)

c) Otros resultados por venta

Tanto en el año 2025 como en el 2024 en este epígrafe se integra el ajuste por venta de 15 parcelas al que se ha hecho referencia en la nota 13 de la presente memoria consolidada. En dicha operación, el precio estipulado estaba condicionado a que las parcelas estuvieran urbanizadas, por tanto, se prestan dos servicios en el contrato de venta, por una parte, la venta y traspaso jurídico y posesión de las fincas (valor estimado de 5 millones de euros) que se materializó en 2025, y por otra la urbanización de las mismas. El presupuesto estimado para la urbanización, de todo el ámbito de la Fase en la que están incluidas las parcelas, era de 3,9 millones de euros. En este sentido, en el año 2024 el valor de la venta se ha indicado neto de

su impuesto diferido -2,9 millones de € al igual que en el año 2025 por importe de 1,7 millones de euros. Dicho ingreso diferido, se irá reconociendo por el grado de avance de las obras de urbanización en los periodos sucesivos hasta la terminación de la misma, dado que la operación presenta un tiempo razonable para finalizar las obras de urbanización y conllevará una elevada presencia y supervisión de la entidad compradora. Asimismo, en base a la información disponible a la fecha de formulación, los administradores de la sociedad dominante, estiman que las obras de urbanización se entregarán dando cumplimiento a las condiciones del contrato de compra venta, por lo que, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no existen indicios, de que no se vaya a finalizar el trabajo de urbanización.

NOTA 27. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las sociedades vinculadas con las que el Grupo Montebalito mantiene saldos o ha realizado operaciones durante los ejercicios 2024 y 2025 es el siguiente:

	País	Tipo de vinculación	Origen de los saldos y operaciones
Metambiente, S.A.	España	Socio mayoritario de Montebalito, S.A.	Línea de crédito
Cartera Meridional	España	Sociedad participada por José Alberto Barreras	Saldos pendientes por pagos o cobros realizados por cuenta de Cartera Meridional.
Construiber	Portugal	Sociedad participada por José Alberto Barreras a través de la sociedad Gartein, S.L.	Compra de crédito a la entidad financiera acreedora como consecuencia del acuerdo del Plan de recuperación de la Sociedad.
Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín	España	Sociedad participada indirectamente al 50% por Montebalito	Préstamo filial
MTBren	España	Sociedad Participada por Metambiente, S.A.	Saldos pendientes por facturas emitidas
Meridional Solar	España	Sociedad Participada por Metambiente, S.A. a través de MTBren	Saldos pendientes por facturas emitidas
Residencial Quintana	España	Sociedad participada indirectamente al 50% por Montebalito	Préstamo filial
Residencial Candela	Brasil	Sociedad participada indirectamente al 40% por Montebalito	Préstamo filial
Manakan	España	Sociedad Participada por Ana Belén Barreras Ruano consejera de Montebalito, S.A.	Línea de crédito
Inmobiliaria Residencial Andalucía	España	Sociedad Participada por Metambiente, S.A.	Saldos pendientes por facturas emitidas
Residencial Hontanares	España	Sociedad Participada por TAM inversiones Mirasierra, S.L.	Saldos pendientes por pagos realizados cuenta de Residencial Hontanares, S.L.
Agrícola Majorera	España	Sociedad Participada por Metambiente, S.A. a través de MTBren, S.A.	Saldos pendientes por regularización crédito fiscal en la salida de perímetro de Consolidación fiscal
Marina Élite	España	Sociedad Participada por Metambiente, S.A.	Saldos pendientes por facturas emitidas
Onosolar Dominicana	República Dominicana	Sociedad Participada por Teresa Barreras Ruano, hija de Jose Alberto Barreras Barreras representante físico del Presidente del Consejo de Administración	Saldos pendientes por pagos realizados por cuenta de Meridional Inversiones.
Meridional Inversiones	Chile	Sociedad Participada por Metambiente, S.A. a través de Meridional Solar	Saldos pendientes por pagos realizados por cuenta de Meridional Inversiones
Antiguo Hotel Europa	República Dominicana	Sociedad participada por Cartera Meridional, S.A., cuyo socio es José Alberto Barreras.	Línea de crédito
Rensol	República Dominicana	Sociedad Participada por Metambiente, S.A. a través de MTBren, S.A.	Saldos pendientes por pagos realizados por cuenta de Rensol
Marina Meridional, S.A.	España	Sociedad participada por Gestión de Negocios Argos, S.A.,	Línea de crédito
New Shipyard World	Marruecos	Sociedad participada por Gestión de Negocios Argos, S.A.,	Préstamo participativo

27.1) Saldos no comerciales con partes vinculadas

Los saldos con partes vinculadas mantenidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes, expresados en miles de euros:

Saldos no comerciales	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2025	2024	2025	2024
Onosolar Dominicana	-	-	4	5
Metambiente, S.A.	-	189	108	-
Manakan	56	76	-	-
Residencial Hontanares	5	5	-	-
Agrícola Majorera	7	7	-	-
Rensol	3	4	-	-
Marina Elite	221	-	409	247
Residencial Quintana	420	1.839	-	-
Construiber	3.413	3.413	-	-
Candela	431	195	-	-
Meridional Residencial Andalucía	22	-	-	-
Meridional Inversiones	-	-	6	6
Antiguo Hotel Europa	-	406	-	-
Marina Meridional	63	64	-	-
New Shipyard World	234	-	-	-
Risco Canario	4	-	-	-
Total Saldos no Comerciales	4.879	6.198	527	258

27.2) Saldos comerciales con partes vinculadas

Los saldos con partes vinculadas mantenidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes, expresados en miles de euros:

Saldos comerciales	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	2025	2024	2025	2024
MERIDIONAL RESIDENCIAL ANDALUCIA	-	-	22	-
POLITOURS 360	3	3	-	-
MTBren	18	8	8	1
MERIDIONAL SOLAR	7	-	-	-
Total Saldos Comerciales	28	11	30	1

27.3) Transacciones con partes vinculadas

(miles de euros)	2025						2024				
	Operaciones de venta existencias	Garantías recibidas	Alquileres (como arrendador)	Alquileres (como arrendatario)	Ingresos financieros	Recepción de servicios	Operaciones de venta existencias	Garantías recibidas	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros
MTBren, S.A.	-	-	15	-	-	-	-	-	40	-	-
Inmobiliaria Residencial Andalucía	-	-	-	88	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Quintana	1.500	-	-	-	-	-	-	-	-	35	-
Metambiente, S.A.	-	224	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Marina Elite	-	-	-	-	-	174	-	236	-	-	-
Onosolar Dominicana	-	-	-	-	-	-	571	-	-	-	-
Antiguo Hotel Europa	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-
	1.500	224	15	88	12	174	571	236	40	35	27

Las transacciones realizadas entre partes relacionadas se han llevado a cabo en condiciones de equivalencia a las de transacciones con independencia mutua entre las partes.

27.4 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

El importe de sueldos y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2025 y 2024 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2025	2024
Retribución	90	97
Otros	-	60
Total	90	157

En el año 2024, en la partida de “Otros” se incluye las cantidades percibidas por el consejero Francisco Guijarro Zubizarreta, S.L., en virtud del acuerdo de prestación de servicios.

Por otro lado, en los ejercicios 2025 y 2024 no se ha devengado retribución alguna a los miembros de los órganos de administración del resto de sociedades del Grupo.

Por tipología de consejeros, las retribuciones recibidas del Consejo de Administración de Montebalito se clasifican de la siguiente manera:

Tipo	Miles de Euros	
	2025	2024
Dominicales	18	9
Independientes	50	96
Ejecutivo	22	52
Total	90	157

Información legal adicional relativa al Consejo de administración y a la Alta dirección

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían avales, garantías, planes de pensiones ni otro tipo de retribuciones concedidas a los miembros del consejo de administración ni a la alta Dirección, distintas de las ya mencionadas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo ha satisfecho, en su totalidad, la prima del seguro de responsabilidad civil de los Administradores (personas físicas) de la Sociedad Dominante, para daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, ascendiendo la cuantía de la prima a 3.600 euros en ambos ejercicios.

Conflictos de interés de los miembros del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración durante el ejercicio han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que durante el ejercicio 2025 no ha habido miembros del Consejo de Administración que se hayan visto en situaciones de conflictos de interés tanto directo como indirecto.

NOTA 28. HONORARIOS POR SERVICIOS PRESTADOS POR LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 107 miles de euros (104 miles de euros al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024).

NOTA 29. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo no tiene activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 30. EVALUACIÓN DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS QUE SIGUE EL GRUPO PARA GESTIONAR EL CAPITAL

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que a su vez está constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en las notas 20 y 21, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas y beneficios no distribuidos.

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 60% en la ratio Endeudamiento Financiero Neto/Fondos propios. Actualmente, dicho ratio está en torno al 20,82% (19,73% en el año anterior). Respecto al ratio endeudamiento total/GAV (incluidas plusvalías no reflejadas en Balance) es de un 12,44% (12,97% del año anterior).

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

El Área financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital trimestralmente, así como la ratio de Deuda neta sobre GAV.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Comité de Inversiones del Grupo, en el que participa entre otros el Director Financiero, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos, definidos en la nota 31, que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

NOTA 31. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS. EXPOSICIÓN AL RIESGO Y SU GESTIÓN

El Grupo Montebalito distingue los siguientes riesgos financieros principales.

Riesgo de liquidez:

Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del Grupo para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

Riesgo de mercado:

1.- Riesgo de tipos de interés: se refiere al impacto que pueda registrar la Estado de Resultados Consolidado en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.

2.- Riesgos de inflación: se refiere al impacto que puede registrar el Estado de Resultados Consolidado en su epígrafe de ingresos por rentas como consecuencia de una variación de la tasa de inflación a la que están indexadas gran parte de esta línea de ingresos.

3.- Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en el Estado de Resultados Consolidado el fallido de las cuentas a cobrar.

4.- Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en el Estado de Resultados Consolidado las variaciones en el tipo de cambio.

5.- Riesgo volatilidad valores de negociación: se refiere al impacto que puede tener en el Estado de Resultados Consolidado las variaciones de valor de las inversiones en renta variable.

Riesgo de tipo de interés.

Las variaciones de tipo de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devenguen un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del precio del dinero se gestiona mediante la contratación de instrumentos financieros derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

Hasta el año 2016 el Grupo Montebalito utilizaba operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés era alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Estado de Resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante contratación de derivados que mitiguen la fluctuación de los tipos de interés.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024 diferenciando entre riesgo a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2025	2024
A tipo de interés fijo o protegido	16.806	12.253
A tipo de interés variable	1.166	4.414
Endeudamiento	17.972	16.667
% tipo fijo/deuda	93,51%	73,52%

Actualmente, el Grupo no tiene contratados contratos de coberturas de tipos de interés (IRS).

Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos de la sociedad. El Grupo Montebalito no toma medidas para protegerse ante este tipo de riesgos.

Mercados altamente competitivos:

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, el Grupo necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro:

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios de la sociedad.

Las pérdidas netas por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, han sido de 2.213 miles de euros (ganancias netas de 361 miles de euros de beneficios del año anterior) provocadas por las siguientes variaciones de moneda:

	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%)

El Grupo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no tiene cubierto el riesgo de la divisa.

En relación a este punto, se incorpora un análisis de sensibilidad sobre cómo afectaría en los créditos y préstamos, una variación de los tipos de cambio entre la moneda del país origen y la moneda sobre la que están representados dichos créditos. En el caso de participaciones-fondos propios, entre la moneda origen y euro. El detalle, en miles de euros, es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2025:

Cuenta de resultados:

	Variación (+1%)	Variación (-1%)
Préstamos /Créditos Rumanía	76	(76)
Préstamos/Créditos República Dominicana	179	(179)
Préstamos/Créditos Brasil	7	(7)
Préstamos/Créditos Chile	(73)	73
Préstamos/Créditos Panamá	(53)	53
TOTAL	136	(136)

En patrimonio neto:

	Variación (+1%)	Variación (-1%)
Participación Rumania	(33)	33
Participación República Dominicana	4	(4)
Participación Brasil	5	(5)
Participación Chile	78	(78)
Participación Panamá	59	(59)
Participación Marruecos	32	(32)
TOTAL	145	(145)

A 31 de diciembre de 2024:

Cuenta de resultados:

	Variación (+1%)	Variación (-1%)
Préstamos /Créditos Rumanía	76	(76)
Préstamos/Créditos República Dominicana	176	(176)
Préstamos/Créditos Brasil	6	(6)
Préstamos/Créditos Chile	(74)	74
Préstamos/Créditos Panamá	(51)	51
TOTAL	133	(133)

En patrimonio neto:

	Variación (+1%)	Variación (-1%)
Participación Rumania	(39)	39
Participación República Dominicana	44	(44)
Participación Brasil	7	(7)
Participación Chile	79	(79)
Participación Panamá	52	(52)
Participación Marruecos	33	(33)
TOTAL	176	(176)

Riesgo de volatilidad de los valores de negociación

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo pueden afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2025, la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 1.599 miles de euros.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales.

Riesgos fiscales

El Grupo realiza el seguimiento del cumplimiento de la normativa fiscal aplicable al Grupo. Asimismo, se realiza un análisis periódico de la recuperabilidad de los créditos fiscales registrados contablemente en el balance del Grupo, monitorizando y reportando los impactos que se deriven de los riesgos de recuperabilidad futura bien sea por variaciones en los planes de negocio futuros bien por cambios en la normativa tributaria aplicable.

Riesgo regulatorio

Los cambios y novedades en regulación suponen una enorme inversión de recursos, tiempo y esfuerzo para garantizar el correcto cumplimiento de las normas fiscales y legales y el control de riesgos en las compañías.

Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2025 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas. En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamientos.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las misma, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

Riesgo de tipo de cambio

Las inversiones realizadas en Rumanía y en los países de Sudamérica y América Central donde se adquirieron participaciones en ejercicios pasados tras la ampliación de capital, han tenido como consecuencia unas pérdidas netas de tipo de cambio de 5.026 miles de euros al no estar cubierto el Grupo, sobre este tipo de variaciones.

Riesgo volatilidad valores de negociación

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo.

Riesgos propios del emisor

Riesgos asociados a litigios:

Montebalito y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo. Además, en el caso de la construcción, puede provocar un incremento de precios provocado una disminución de la oferta, afectando a los beneficios.

Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios de la Sociedad por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan puede tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo. En caso de producirse estas situaciones el Grupo registraría las provisiones adecuadas.

Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2026-2030:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo, así como de aplicar una disminución del valor de los activos fiscales contabilizados, derivados de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros, reversiones y ajustes de valor registrados a 31 de diciembre de 2025 han supuesto unas ganancias de 5.083 miles de euros (ganancias de 2.935 miles de euros de ganancias en 2024).

NOTA 32. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos posteriores significativos dignos de mención que afecten a la imagen fiel de las cuentas anuales formuladas al cierre del ejercicio 2025.

MONTEBALITO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

1.Desarrollo de negocio

En el año 2025 la inmobiliaria Montebalito ha conseguido unos ingresos brutos de 7,4 millones de euros (7,2 millones netas). 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, una vivienda del edificio de Bitácora 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 supondrá un incremento de un 23% respecto del año 2025. El importe total de las ventas ha sido de 4,3 millones de euros.

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 continúa 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 la Puebla del Caramiñal hay licencia para construir 11 viviendas y un local.

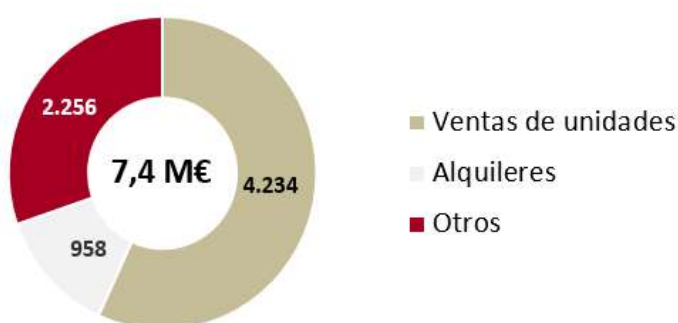
En Las Palmas de Gran Canarias, en el terreno ubicado en San Bartolomé de Tirajana (San Agustín), se está proyectando un complejo de 55 apartamentos con equipamiento turístico con otros usos complementarios a través de una modificación menor del Plan Parcial.

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.

Cifra de Negocios (miles de euros)

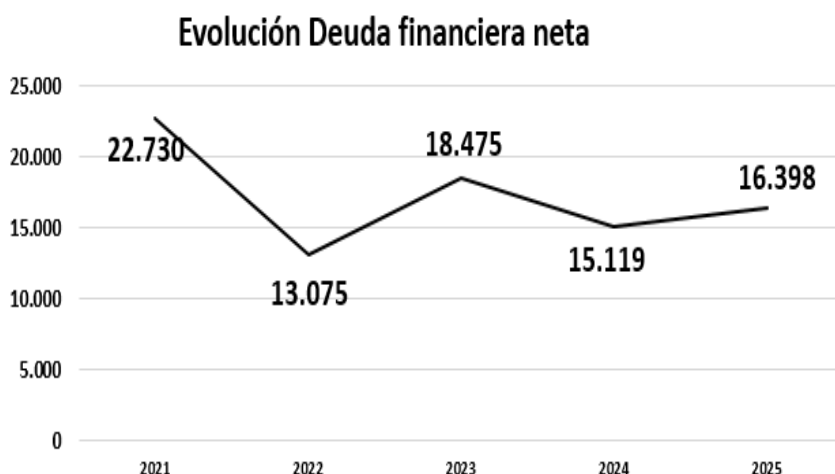


En el año 2025, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 7,4 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 6,5 millones de euros en volumen de ingresos lo que supone un 87% del total de ingresos.

2. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en año 2025, el EBITDA ha sido positivo en 2.414 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 reducción del EBITDA de un 17,49%. 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.

3. Financiación



En el año 2025, la deuda financiera neta alcanza los 16,4 millones de euros, lo que supone un aumento de un 8,46% respecto del año 2024. La ratio de deuda financiera neta respecto al GAV (loan to value) es de un 12,44%.

4. Evolucion de la acción

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

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DURANTE EL AÑO 2025	
Número de acciones admitidas a cotización	32.000.000
Volumen negociado (Miles Euros)	1.703.590
Días de negociación	203
Precio de cierre 2024 (Euros)	1,32
Precio de cierre 2025 (Euros)	1,71
Cotización máxima 2025 (Euros)	1,93
Cotización mínima 2025 (Euros)	1,28
Precio medio ponderado (Euros)	1,55
Volumen medio diario (nº. de acciones)	4.208
Liquidez (Acc. negociadas/capital)	5,32%

II. EVOLUCION DE LAS AREAS DE NEGOCIOS

1. Actividad de Promoción

En el año de 2025, se han vendido 10 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 Cíes	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

2. 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 alquiler 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

3. 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 57,63% del total.

4. Cartera patrimonial y de promoción

a. Inmuebles de Inversión

La evolución de los datos patrimoniales correspondientes a inmuebles de inversión, en explotación, es el siguiente:

Emplazamiento	Importe (miles de euros)		Superficie sobre rasante (m ²)	
	2025	2024	2025	2024
España	21.624	17.409	10.204	4.683
República Dominicana	3.820	4.247	2.434	2.804
Total	25.444	21.656	12.638	7.487

Tipología	% sobre superficie	
	2025	2024
Viviendas	19,26%	41,67%
Oficinas	37,05%	58,33%
Hotelero	43,69%	-
Total	100,00%	100,00%

Inmuebles (miles de euros)	2025		2024	
	Valor Tasación	Hipotecas	Valor Tasación	Hipotecas
Edificio Iberia	16.560	3.254	16.056	3.640
Oficina Tamberlick	1.490	-	1.353	-
Apartamentos Veiramar	3.820	-	4.247	-
Hotel La Cartuja	7.695	585	-	-
Total	29.565	3.839	21.656	3.640

	2025	2024	% var 25-24
PATRIMONIO EN RENTA			
Residencial			
<i>Metros cuadrados</i>	2.434	2.804	(13%)
<i>Nº de unidades</i>	10	10	-
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	3.820	4.248	(10%)
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	84	181	(53%)
Oficinas y locales			
<i>Metros cuadrados</i>	4.683	4.683	-
<i>Nº de unidades</i>	26	26	-
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	18.050	17.409	4%
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	894	833	7%
Hotelero			
<i>Metros cuadrados</i>	5.521	-	-
<i>Nº de unidades</i>	85	-	-
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	7.695	-	-
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	-	-	-
Total			
<i>Metros cuadrados</i>	12.638	7.487	69%
<i>Nº de unidades</i>	121	36	236%
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	29.565	21.657	37%
<i>Ingresos (miles de euros)</i>	978	1.014	(4%)
<i>Ventas de Patrimonio</i>	245	1.099	(78%)

b. Promoción

País	Terrenos											
	Residencial		Comercial y oficinas		Industrial		Turístico/hotelero		Rústico		Total	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
España	69.993	88,33%	4.503	100,00%	60.841	100,00%	10.912	35,30%	27.615	29,42%	173.864	64,54%
Rumanía	4.180	5,28%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.180	1,55%
Brasil	-	0,00%	-	-	-	-	20.000	64,70%	66.264	70,58%	86.264	32,02%
República Dominicana	2.427	3,06%	-	-	-	-	-	-	-	-	2.427	0,90%
Marruecos	2.641	3,33%	-	-	-	-	-	-	-	-	2.641	0,98%
Total	79.241	100,00%	4.503	100,00%	60.841	100,00%	30.912	100,00%	93.879	100,00%	269.376	100,00%

País	Inmuebles terminados					
	Residencial		Comercial		Total	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%
España	3.168	64,15%	339	100,00%	3.507	66,45%
Brasil	563	11,40%	-	-	563	10,67%
República Dominicana	1.207	24,44%	-	-	1.207	22,87%
Total	4.938	100,00%	339	100,00%	5.277	100,00%

País	Inmuebles en curso					
	Residencial		Oficina		Total	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%
España	2.660	100,00%	-	-	2.660	8,63%
República Dominicana	-	-	28.154	100,00%	28.154	91,37%
Total	2.660	100,00%	28.154	100,00%	30.814	100,00%

	2025	2024	% var 25-24
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN			
Cartera obra terminada			
Preventas del periodo (unidades)	1	-	
Escrituras del periodo (unidades)	12	28	(57%)
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	89	101	(12%)
Cartera de preventas a fecha (unidades)	2	2	-
Valoración cartera residencial (miles de euros)	6.587	7.679	(14%)
Metros cuadrados gestionados	5.277	5.277	(0%)
Cartera de suelo			
Metros cuadrados	269.377	269.107	0,10%
- Residencial	79.242	78.972	0,34%
- Industrial	60.841	60.841	-
- Comercial	4.503	4.503	-
- Hotelero	30.912	30.912	-
- Rústico	93.879	93.879	-
Valoración cartera de suelo (en miles de euros)	44.141	39.972	10,43%
Cartera de obra en curso			
Metros cuadrados	30.814	30.814	(0,00%)
- Residencial	2.660	2.660	(0,01%)
- Oficinas	28.154	28.154	0,00%
Valoración cartera obra en curso	26.930	28.081	(4,10%)

5. Magnitudes Financieras

El endeudamiento financiero neto bancario con los intereses devengados a cierre del año 2025 y 2024, en miles de euros, se muestra en el siguiente detalle:

(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	2.414	2.926	(17,49%)
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	104.494	100.252	4,23%
GAV	131.813	125.974	4,64%
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	17.997	16.670	7,96%
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)	9.840	8.313	18,37%
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)	16.398	15.119	8,46%
Loan to value (Deuda Financiera Neta/ GAV)	12,44%	12,00%	3,66%

Respecto a la conciliación de los “Ingresos Brutos”, EBITDA, EBIT, se detalla lo siguiente:

2025

Conciliación	
Ingresos brutos (miles de euros)	Importe neto cifra de negocios (7.190) + costes venta inversiones inmobiliarias (258) = 7.448
EBITDA (miles de euros)	Resultado de explotación (6.195) + Amortizaciones (181) + Deterioros existencias (-3.964) + Deterioro créditos (2) = 2.414
EBIT (miles de euros)	Resultado de explotación = 6.195

2024

Conciliación	
Ingresos brutos (miles de euros)	Importe neto cifra de negocios (8.983) + costes venta inversiones inmobiliarias (1.344) = 10.327
EBITDA (miles de euros)	Resultado de explotación (2.523) + Amortizaciones (168) + Deterioros existencias (206) + Deterioro créditos (42) + Provisiones (-13) = 2.926
EBIT (miles de euros)	Resultado de explotación = 2.523

6. Valoración Patrimonial

RATIOS VALORACION EMPRESA							
RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Resto		TOTAL
	2025	% TOTAL	2025	% TOTAL	2025	% TOTAL	2025
	Deuda Finan. / GAV		13,38%		4,38%		41,99%
GAV	30.335	23,01%	93.642	71,04%	7.837	5,95%	131.813
NAV	24.522	23,47%	77.105	73,79%	2.868	2,74%	104.494
NNAV	24.522	24,03%	74.676	73,16%	2.868	2,81%	102.066
NAV/acción	0,77	23,47%	2,41	73,79%	0,09	2,74%	3,27
NNAV/acción	0,77	24,03%	2,33	73,16%	0,09	2,81%	3,19

Respecto a la conciliación del resto de partidas, NAV, NNAV, GAV, Loan to value, NAV/acción, NNAV/acción, se presenta el cuadro relativo a los cálculos de las distintas partidas relativos al año 2025:

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros) 31 diciembre 2025	ACTIVO	PASIVO FINAC.	OTROS PASIVOS	PATRIMONIO NETO	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMP. DIFERIDOS	NNAV
Edificio Iberia	16.559	3.474		13.085		13.085	-	13.085
Edificio Tamberlick	1.490			1.490		1.490	-	1.490
Veiramar	3.821			3.821		3.821	-	3.821
Hotel La Cartuja	3.574	585		2.989	4.121	7.110	-	7.110
Resto circulante	260		566	(306)		(306)	-	(306)
Otros activos y pasivos financieros	317		248	68		68	-	68
Impuestos diferidos	119		939	(820)		(820)	-	(820)
Tesorería	74			74		74	-	74
Subtotal Negocio Patrimonial	26.214	4.059	1.753	20.401	4.121	24.522	-	24.522
Suelo Residencial Villalba	1.278			1.278	1.333	2.611	-	2.611
Eurocan	273			273	-	273	-	273
Parcelas Balito residenciales MC	1.463			1.463	277	1.740	-	1.740
Parcelas Balito Hoteleras MC	843			843	657	1.500	-	1.500
Parcelas Balito Hoteleras DTM	4.174			4.174	2.922	7.166	-	7.166
Parcelas Balito comerciales DTM	4.663			4.663	133	4.796	-	4.796
Suelo Comercial: Maspalomas	6.442			6.442	-	6.442	-	6.442
Suelo Residencial El Cotillo	902		400	502	148	650	-	650
Suelo Industrial: El Molar	1.701			1.701	112	1.813	-	1.813
Poio	159			159	-	159	-	159
Residencial Quintana	455			455	271	726	-	726
Residencial Cies	1.615	581		1.034	605	1.639	-	1.639
Plaza Compostela 17	5.348	3.517		1.831	1.864	3.695	-	3.695
Esperanto	378			378	2.255	2.633	-	2.633
Xardón	1.326			1.326	278	1.604	-	1.604

Comesaña	1.971		1.971	-	1.971		1.971	
Semisótano Tamberlick	423		423	75	498		498	
Las Rozas	31		31	45	76		76	
Resto de activos y suelos	955		955	332	1.287		1.287	
Suelo Servan Boda	4.294		4.294	-	4.294		4.294	
Suelo Tánger	1.542		1.542	-	1.542		1.542	
Veiramar I y II	1.194		1.194	680	1.874	(184)	1.690	
Torre Veiramar III	12.692		12.692	7.026	19.718	(1.897)	17.821	
Solar Porchella	1.499		1.499	930	2.429	(251)	2.178	
Terreno Club Meridional 2	226		226	1.354	1.580	(81)	1.499	
Edificio Bitácora	242		242	152	394	(9)	385	
Participaciones Candela	27		27	81	108	(6)	102	
Participaciones Quintana	248		248		248		248	
Participaciones Risco Canario	24		24		24		24	
Resto de circulante	676	1.789	(1.113)		(1.113)	-	(1.113)	
Otros activos y pasivos financieros	12.797	8.710	4.088		4.088		4.088	
Provisiones		176	(176)		(176)	-	(176)	
Impuestos diferidos	1.034	1.364	(330)		(330)	-	(330)	
Tesorería	1.147		1.147		1.147	-	1.147	
Subtotal Negocio Promoción	72.041	4.098	12.439	55.504	21.601	77.105	(2.429)	74.676
Impuestos diferidos	3.182		465	2.717		2.717	-	2.717
Resto de circulante	354		324	30		30	-	30
Deuda corporativa			3.291	(3.291)		(3.291)	-	(3.291)
Otros activos y pasivos financieros	4.147		889	3.258		3.258	-	3.258
Tesorería	122		122		122	-	122	
Otros activos	32		32		32	-	32	
Subtotal Otros activos y pasivos	7.837	-	4.969	2.868	-	2.868	-	2.868
TOTAL BALANCE	106.092	8.157	19.162	78.772	25.722	104.494	(2.429)	102.066

En este sentido, la conciliación a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Conciliación	
NAV (miles de euros)	Fondos Propios (78.772) + Plusvalías latentes (25.722) = 104.494
NNAV (miles de euros)	NAV (104.494) - Impuestos diferidos asociados a plusvalías latentes (2.429) = (102.066)
GAV (miles de euros)	Total Activo (106.092) + Plusvalías latentes (25.722) = 131.813
Deuda Financiera Neta (miles de euros)	Deuda Financiera Bruta (17.997) - Activos financieros líquidos (1.599) = 16.398
Loan To value (miles de euros)	Total Deuda Financiera Neta (16.398) / GAV (131.813) = 12,44%
NAV/Acción (euros por acción)	NAV (104.494) / Total acciones compañía (32.000) = (3,27)
NNAV/acción (euros por acción)	NNAV (102.066) / Total acciones compañía (32.000) = (3,19)

Respecto a la conciliación del resto de partidas, NAV, NNAV, GAV, Loan to value, NAV/acción, NNAV/acción, se presenta el cuadro relativo a los cálculos de las distintas partidas relativos al año 2024:

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros) 31 DICIEMBRE 2024	ACTIVO	PASIVO FINAC.	OTROS PASIVOS	PATRIMONIO NETO	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMP. DIFERIDOS	NNAV
Edificio Iberia	16.056	3.944		12.112		12.112	-	12.112
Edificio Tamberlick	1.353			1.353		1.353	-	1.353
Veiramar	4.248			4.248		4.248	-	4.248
Resto circulante	0		260	(260)		(260)	-	(260)
Otros activos y pasivos financieros	58		195	(137)		(137)	-	(137)
Impuestos diferidos	140		988	(848)		(848)	-	(848)
Tesorería	32			32		32	-	32
Subtotal Negocio Patrimonial	21.886	3.944	1.443	16.499	-	16.499	-	16.499
Suelo Residencial Villalba	1.274			1.274	972	2.246		2.246
Suelo terciario Cartuja	2.043			2.043	3.785	5.828		5.828
Eurocan	243			243	-	243		243
Parcelas Balito residenciales MC	589			589	108	697		697
Parcelas Balito comerciales MC	492			492	887	1.379		1.379
Parcelas Balito Residenciales MTB	3.753			3.753	2.645	6.398		6.398
Parcelas Balito Hoteleras MTB	2.826			2.826	-	2.826		2.826
Suelo Comercial: Maspalomas	6.359			6.359	-	6.359		6.359
Suelo Industrial: El Molar	1.447			1.447	67	1.514		1.514
Poio	111			111	1	112		112
Residencial Cies	3.252	1.256		1.996	653	2.649		2.649
Plaza Compostela 17	4.921	3.157		1.764	1.114	2.878		2.878
Esperanto	374			374	33	407		407
Xardón	1.273			1.273	109	1.382		1.382
Comesaña	760			760	-	760		760

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros) 31 DICIEMBRE 2024	ACTIVO	PASIVO FINAC.	OTROS PASIVOS	PATRIMONIO NETO	PLUSVALIAS LATENTES	NAV	IMP. DIFERIDOS	NNAV
Semisótano Tamberlick	423			423	75	498		498
Las Rozas	31			31	42	73		73
Resto de activos y suelos	945			945	247	1.192		1.192
Suelo Servan Boda	3.700			3.700	-	3.700	-	3.700
Suelo Tánger	1.511			1.511	-	1.511	-	1.511
Veiramar I y II	1.404			1.404	602	2.006	(163)	1.843
Torre Veiramar III	14.919			14.919	7.127	22.046	(1.924)	20.122
Solar Porchela	1.762			1.762	948	2.710	(256)	2.454
Terreno Club Meridional 2	218			218	1.263	1.481	(76)	1.405
Edificio Bitácora	273			273	152	425	(9)	416
Participaciones candela	17			17	81	98		98
Participaciones Arguineguín	902			902	1.758	2.660		2.660
Participaciones Quintana	2			2	971	973		973
Resto de circulante	2.197		848	1.350		1.350	-	1.350
Deudas empresas del Grupo	2.785		258	2.527		2.527		2.527
Otros activos y pasivos financieros	10.690		3.915	6.775		6.775		6.775
Provisiones			177	(177)		(177)	-	(177)
Impuestos diferidos	1.359		1.539	(180)		(180)	-	(180)
Tesorería	1.338			1.338		1.338	-	1.338
Subtotal Negocio Promoción	74.193	4.413	6.737	63.044	23.640	86.684	(2.428)	84.256
Impuestos diferidos	3.446		444	3.002		3.002	-	3.002
Resto de circulante	2.079		427	1.652		1.652	-	1.652
Deuda corporativa			8.313	(8.313)		(8.313)	-	(8.313)
Otros activos y pasivos financieros	547			547		547	-	547
Tesorería	182			182		182	-	182
Subtotal Otros activos y pasivos	6.254	-	9.185	(2.931)	-	(2.931)	-	(2.931)
TOTAL BALANCE	102.334	8.357	17.364	76.612	23.640	100.252	(2.428)	97.825

En este sentido, la conciliación es la siguiente:

	Conciliación
NAV (miles de euros)	Fondos Propios (76.612) + Plusvalías latentes (23.640) = 100.252
NNAV (miles de euros)	NAV (100.252) - Impuestos diferidos asociados a plusvalías latentes (2.428) = (97.825)
GAV (miles de euros)	Total Activo (102.334) + Plusvalías latentes (23.640) = 125.974
Deuda Financiera Neta (miles de euros)	Deuda Financiera Bruta (16.670) - Activos financieros líquidos (1.551) = 15.119
Loan To value (miles de euros)	Total Deuda Financiera Neta (15.119) / GAV (125.974) = 12,00%
NAV/Acción (euros por acción)	NAV (100.252) / Total acciones compañía (32.000) = (3,13)
NNAV/acción (euros por acción)	NNAV (97.825) / Total acciones compañía (32.000) = (3,06)

III. RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE

Las distintas sociedades del Grupo, las que tienen personal son las siguientes:

	Plantilla
Montebalito, S.A.	10
Veiramar, S.A.	3
Invercasa Emprendimientos inmobiliarios	2
Patrimonial Balito	1
Inmobiliaria Meridional Gallega	1
Total	17

El Grupo no tiene activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

IV.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros corrientes y los recursos financieros que dispone o puede disponer la entidad para poder atender los vencimientos de los distintos préstamos son los siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento (años)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Financiación Patrimonio		581	581	528	490	490	804	3.474
UNICAJA	Hipotecario	490	490	490	490	490	804	3.254
UNICAJA	Línea ICO Covid	91	91	38	-	-	-	220
Financiación Promoción		4.133	595	-	-	-	-	4.728
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	585	-	-	-	-	-	585
CAJAMAR	Préstamo promotor	-	595	-	-	-	-	595
STRONGHOLD	Préstamo promotor	3.548	-	-	-	-	-	3.548
Total		4.714	1.176	528	490	490	804	8.202

1. Financiación de Patrimonio

Los préstamos con la entidad UNICAJA, se satisfacen con las rentas generadas por el inmueble que sirve de garantía.

2. Financiación de Promoción

Los préstamos formalizados con CAIXA RURAL GALEGA y STRONGHOLD son préstamos promotores y tienen vencimiento a largo plazo y se cancelarían con la venta de las unidades en promoción que sirven de garantía.

3. Financiación de otras actividades

El resto de financiación se corresponden con préstamos personales y líneas de crédito a largo plazo que se satisfacen con la tesorería del propio negocio de la constructora.

4. Otros pasivos financieros

Los pagos a efectuar por la entidad y su Grupo para cancelar otros pasivos financieros corrientes y los recursos financieros que dispone o puede disponer la entidad para poder atender los vencimientos de los distintos préstamos son los siguientes:

Pasivo	Entidad	Vencimientos Años (miles de euros)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Préstamo externo	IMESA	629	629	629	629	629	629	3.774
Préstamo externo	Grupo Satocán Turístico	6.618	-	-	-	-	-	6.618
Otros		79	228	-	-	-	-	307
		7.326	857	629	629	629	629	10.699

Estos pasivos financieros se corresponden, principalmente, con los contratos de préstamos formalizados con la sociedad IMESA que fueron refinanciados y que asciende a 3,8 millones de euros de principal, con pago hasta el año 2031, con amortización trimestral a partir del año 2026 manteniéndose el tipo de interés en el 4,5% y con un préstamo formalizada con la sociedad Grupo Satocán Turístico hasta un máximo de 8,4 millones de euros con el objetivo de dotar de liquidez para la adquisición de varias parcelas ubicadas en Etapa 2 del Sector Polígono 24 SAU Calas (Planeamiento Vigente del Ayuntamiento de Mogán) así como para acometer las obras de urbanización del sector dónde se ubican dichas parcelas. En una primera etapa, se ha dispuesto de 4,5 millones de euros para la compra de dichas parcelas, destinándose el resto a las obras de urbanización (3,9 millones de euros). El pago total de dicho préstamo, incluido intereses devengados, se realizaría a vencimiento antes del 15 de diciembre de 2026. Dicha cancelación se realizaría con la compensación del crédito pendiente de pago por la compra, por parte del prestamista, de la operación de venta de 15 parcelas detallada en la nota 13 de la memoria consolidada.

V.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta tanto Montebalito, S.A., como las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil. Los riesgos detallados abarcan los asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de MONTEBALITO, S.A o del Grupo. El orden en el que se describen estos factores de riesgo no pretende indicar la probabilidad de que ocurran o la magnitud de sus efectos potenciales.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo Montebalito podría estar expuesto en el futuro. Con el transcurso del tiempo podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no pueden ser identificados actualmente o pueden ser considerados en el futuro significativos, y que podrían tener un efecto adverso para el negocio, los resultados o la situación financiera de MONTEBALITO, S.A. En este caso, el valor de las acciones de MONTEBALITO, S.A podría reducirse y un inversor podría perder, de forma parcial e incluso total, su inversión.

1. Factores de Riesgo propios del emisor

a.- Mercados altamente competitivos

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

b.- Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

c.- Subida de los tipos de interés

Un aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, una reducción de la demanda y una reducción de los resultados de las empresas.

Sin embargo, el Grupo tiene contratados préstamos con tipos de interés fijo por lo que una variación de los tipos de interés no afectaría a los fondos Fondos Propios y del Estado de Resultados Consolidado.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2025	2024
A tipo de interés fijo o protegido	16.806	12.253
A tipo de interés variable	1.166	4.414
Endeudamiento	17.972	16.667
% tipo fijo/deuda	93,51%	73,52%

Actualmente, el Grupo no tiene contratados coberturas de tipos de interés.

d.- Falta de Acceso a Fuentes de Financiación

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Grupo.

e.- Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios del Grupo.

Las pérdidas netas por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 2.213 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

f.- Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos del Grupo. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.

g.- Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2025 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las misma, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

h.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería del Grupo y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

i.- Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2025 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 1.342 miles de euros.

j.- Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

k.- Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo, entre otros factores

l.- Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales.

2. FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL EMISOR

Riesgos asociados a litigios:

Montebalito y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo. Además, en el caso de la construcción, puede provocar un incremento de precios provocado una una disminución de la oferta, afectando a los beneficios.

Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios de la Sociedad por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan puede tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las

relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2026-2030:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.

Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros, reversiones y ajustes de valor registrados a 31 de diciembre de 2025 han supuesto unas ganancias de 5.083 miles de euros (ganancias de 2.935 miles de euros de ganancia en 2024).

3. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS

1.- Volatilidad de la cotización.

Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicación negativa, los cambios en las recomendaciones de los análisis bursátiles sobre la Sociedad o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que opera la Sociedad, podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad.

2.- Valor de reducida capitalización bursátil

Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva.

3.- Riesgos derivados de la venta posterior de las Acciones Nuevas

La venta de un número relevante de Acciones Nuevas de la Compañía podría afectar negativamente la cotización de las acciones.

4.- Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

La inestabilidad del sector inmobiliario en los últimos años podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.

5.- Riesgo de falta de difusión

El Grupo Montebalito tiene un free float de un 8,45 %.

VI.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos posteriores significativos dignos de mención, adicionales a los ya indicados en la Memoria.

VII.- ACTIVIDADES DE I+D+I

El Grupo Montebalito no ha realizado actividades relacionadas con I+D+I.

VIII.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

El movimiento de las acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente: El movimiento de las acciones propias adquiridas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

2025

No ha habido movimientos

2024

Valor	Euros							
	Saldo 2024		Entradas		Salidas		Saldo 2025	
	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)	Nº Acciones	Coste Medio (miles de euros)	Nº Acciones	Coste (miles de euros)
Montebalito	10.000	14			(10.000)	(14)	-	-

IX.- OTRA INFORMACION RELEVANTEa) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2025 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DURANTE EL AÑO 2025	
Número de acciones admitidas a cotización	32.000.000
Volumen negociado (Miles Euros)	1.703.590
Días de negociación	203
Precio de cierre 2024 (Euros)	1,32
Precio de cierre 2025 (Euros)	1,71
Cotización máxima 2025 (Euros)	1,93
Cotización mínima 2025 (Euros)	1,28
Precio medio ponderado (Euros)	1,55
Volumen medio diario (nº. de acciones)	4.208
Liquidez (Acc. negociadas/capital)	5,32%

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el año 2025 y 2024 no habido pagos a los accionistas por dividendos o pago por devolución de prima de emisión de acciones.

X.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo Montebalito, se sitúa en 50 días.

XI.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2025, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente Dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/Consultas/ee/informaciongobcorp?nif=A-28294700> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <https://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

XII.- INFORME ANUAL DE REMUNERACIÓN DE LOS CONSEJEROS

El Informe Anual de Remuneración de los Consejeros del ejercicio 2025, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente Dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/Consultas/ee/informaciongobcorp?TipoInforme=6&nif=A-28294700> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <https://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Montebalito, S.A. y Sociedades Dependientes formula las Cuentas Anuales Consolidadas, Informe de Gestión Consolidado y los Informes Anual de Gobierno Corporativo y de Remuneración de los Consejeros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 118, preparados en formato electrónico eXtensible HyperText Markup Language (XHTML) y, en el caso de los estados financieros principales que contienen, etiquetados utilizando el estándar eXtensible Business Reporting Language (XBRL), todo ello conforme al Formato Electrónico Único Europeo (FEUE) establecido en la Directiva 2004/109/CE y en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815.

Madrid, 31 de marzo de 2026
El Consejo de Administración

Dña. Ana Belén Barreras Ruano
Presidente

D. José Luis Rodríguez Rodríguez
Consejero Delegado

D. Francisco Guijarro Zubizarreta
Consejero

D. Juan Antonio Laiseca Segura
Consejero

D. Javier Jaén Bonny
Consejero

DILIGENCIA que Pedro Solache Guerras, Secretario del Consejo de Montebalito, S.A., incluye en la Hoja de Firmas de la Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión, para hacer constar: i) que el Consejero Don Juan Laiseca Segura no puede firmar físicamente tal Hoja en su fecha, por encontrarse fuera de España; y que ii) el citado Consejero aprobó las Cuentas Anuales e Informe de Gestión en la reunión del Consejo de la Sociedad celebrada el día 31 de marzo de 2026.

Alcalá, 63
28014 – Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es



MONTEBALITO, S.A.

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2025**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
Montebalito, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Montebalito, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del activo del balance adjunto, incluye instrumentos de patrimonio en empresas del grupo por importe de 81.888.954,48 euros, que representa el 65,1% del total activo, registrándose en la cuenta de pérdidas del ejercicio 2025, deterioros y reversiones de valor por importes de 4.159.488,79 euros y 1.673.918,21 euros, respectivamente (nota 9.3).

Al menos al cierre del ejercicio, la Entidad evalúa la existencia de indicadores de deterioro de valor en cada empresa del grupo y, en caso de existir, determina su importe recuperable que, salvo mejor evidencia, calcula en función del patrimonio neto de cada entidad participada (teniendo en cuenta siempre que la empresa participada participe a su vez en otra, el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas conforme al Código de Comercio y sus normas de desarrollo) y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, netas del efecto impositivo. El valor así determinado se compara con el valor en libros de cada participada, dotando, o revertiendo en su caso, las oportunas correcciones valorativas por deterioro, registrando un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (notas 3.5.1, 3.5.3 y 9.3).

Hemos considerado que la valoración de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo es una cuestión clave de nuestra auditoría dada la importancia del importe sobre el conjunto de las cuentas anuales y porque la determinación del importe recuperable implica la realización de estimaciones relevantes que conllevan la aplicación de juicios significativos por parte de la dirección.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con esta cuestión han incluido, entre otros, los siguientes:

- Análisis y verificación con documentación soporte, de los movimientos en los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo en el ejercicio.
- Entendimiento del proceso seguido por la dirección para analizar la existencia de indicadores de deterioro, identificando y evaluando los controles relevantes implementados por la dirección, así como su eficacia operativa. Asimismo, realizamos nuestro propio análisis y lo contrastamos, con las conclusiones alcanzadas por la dirección.
- Para aquellas inversiones en empresas del grupo en las que concluimos que existen indicadores de deterioro, analizamos los procesos establecidos por la dirección para la determinación del valor recuperable. En este sentido, dado que la actividad realizada por las empresas del grupo es principalmente la promoción inmobiliaria, hemos analizado las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración en los activos inmobiliarios que dichas empresas poseen mediante la obtención de los informes de valoración realizados por el experto externo contratado por la dirección, sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos:
 - Entendimiento y evaluación de los controles relevantes realizados por la dirección para la contratación del experto externo,
 - Comprobación de la objetividad, competencia y capacidad del experto externo, mediante la obtención de una confirmación directa del experto sobre dichos aspectos y la constatación con evidencia externa de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría.

- Hemos obtenido los informes de valoración realizados por el experto externo y para una muestra hemos realizado el siguiente trabajo:
 - o comprobado la exactitud de los datos técnicos más relevantes utilizados en las valoraciones, verificando la documentación soporte justificativa y que son conformes con las características urbanísticas de los activos valorados,
 - o comprobado la adecuación y razonabilidad de los modelos y metodologías utilizadas en las valoraciones y la precisión aritmética de los cálculos,
 - o evaluado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas en dichas valoraciones y
 - o sobre una muestra de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible en el sector y las transacciones de activos similares a los poseídos por dichas empresas.

- Hemos comprobado el correcto registro de la dotación o reversión de las correcciones valorativas por deterioro.

Adicionalmente, hemos evaluado que la información revelada en las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, está adecuadamente soportada y es conforme a los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de **Montebalito S.A.** del ejercicio 2025 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de **Montebalito S.A** son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la entidad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Entidad de fecha 29 de abril de 2026.


Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Entidad celebrada el 24 de junio de 2025 nos nombró auditores de la Entidad por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el período de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Madrid, 29 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189



Breogan Porta Macía
ROAC N° 22.151

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/07259
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

MONTEBALITO, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2025

ACTIVO (euros)	Notas a la memoria	2025	2024(*)
ACTIVO NO CORRIENTE		115.540.832,42	116.851.040,06
Inmovilizado intangible	(Nota 4)	205,95	297,51
Patentes, licencias, marcas y similares		205,95	297,51
Inmovilizado material	(Nota 5)	3.617,27	7.106,96
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.617,27	7.106,96
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		112.769.158,41	114.350.451,46
Instrumentos de patrimonio	(Nota 9.3)	81.888.954,48	84.349.525,06
Créditos a empresas del grupo	(Nota 9.1)	30.858.203,93	30.000.926,40
Otros activos financieros		22.000,00	-
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 9.1)	300,00	25.572,93
Instrumentos de patrimonio		300,00	25.572,93
Activos por Impuesto diferido	(Nota 12)	2.767.550,79	2.467.611,20
ACTIVO CORRIENTE		10.288.366,77	7.518.337,40
Existencias	(Nota 7)	4.037.761,22	1.496.270,26
Productos en curso y semiterminados		3.611.540,19	1.496.270,26
Productos terminados		426.221,03	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(Nota 10)	362.872,91	42.551,05
Cientes empresas del grupo y asociadas		28.344,14	11.091,42
Activos por impuesto corriente	(Notas 10 y 12)	16.031,96	21.980,72
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Notas 10 y 12)	318.496,81	9.478,91
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		5.711.602,26	5.761.110,48
Otros activos financieros	(Nota 24)	5.711.602,26	5.761.110,48
Inversiones financieras a corto plazo		3.847,66	3.756,12
Otros activos financieros		3.847,66	3.756,12
Periodificaciones a corto plazo		53.245,58	35.020,20
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 9.1)	119.037,14	179.629,29
Tesorería		119.037,14	179.629,29
TOTAL ACTIVO		125.829.199,19	124.369.377,46

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025
(*) La información del ejercicio 2024, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (euros)	Notas a la Memoria	2025	2024(*)
PATRIMONIO NETO		69.549.809,04	72.777.112,44
Fondos propios	(Nota 9.5)	69.549.809,04	72.777.112,44
Capital		32.000.000,00	32.000.000,00
Capital escriturado		32.000.000,00	32.000.000,00
Prima de emisión		77.857.296,57	77.857.296,57
Reservas		9.192.818,65	9.340.496,84
Legal y estatutarias		4.634.945,88	4.634.945,88
Otras Reservas		4.557.872,77	4.705.550,96
Resultados de ejercicios anteriores		(46.420.680,97)	(45.339.260,72)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(46.420.680,97)	(45.339.260,72)
Resultado del ejercicio		(3.079.625,21)	(1.081.420,25)
PASIVO NO CORRIENTE		15.904.278,05	19.467.640,00
Deudas a largo plazo		2.801.728,77	6.528.664,38
Otros pasivos financieros	(Nota 9.2)	2.801.728,77	6.528.664,38
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 9.2)	12.637.768,20	12.494.541,72
Pasivos por impuesto diferido	(Nota 12)	464.781,08	444.433,90
PASIVO CORRIENTE		40.375.112,10	32.124.625,02
Provisiones a corto plazo	(Nota 15)	185.514,82	66.689,04
Deudas a corto plazo	(Nota 9.2)	7.038.124,40	1.784.498,82
Otros pasivos financieros		7.038.124,40	1.784.498,82
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 24)	32.065.167,70	29.952.003,12
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(Nota 10)	1.086.305,18	321.434,04
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(Nota 10)	29.632,68	1.208,81
Acreedores varios		987.134,69	180.042,26
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	15.055,85
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Notas 10 y 12)	69.537,81	125.127,12
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		125.829.199,19	124.369.377,46

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

(*) La información del ejercicio 2024, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A MONTEBALITO, S.A.	Nota de la memoria	2025	2024(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	(Nota 14)	3.258.724,18	1.561.694,89
a) Ventas.		3.258.724,18	1.561.694,89
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	(Notas 7 y 14)	2.286.757,96	50.084,00
3. Aprovisionamientos.		(3.874.927,37)	26.942,00
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.		(1.500.000,00)	-
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(2.629.660,37)	(8.200,00)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(Notas 7 y 14)	254.733,00	35.142,00
6. Gastos de personal.	(Nota 14)	(590.610,51)	(522.152,12)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(466.977,04)	(412.622,16)
b) Cargas sociales.		(123.633,47)	(109.529,96)
7. Otros gastos de explotación.	(Nota 14)	(1.045.643,53)	(1.242.812,04)
a) Servicios exteriores.		(1.009.381,94)	(1.218.364,48)
b) Tributos.		(36.261,59)	(23.035,59)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		-	(1.411,97)
8. Amortización del inmovilizado.	(Notas 4, 5 y 6)	(3.581,25)	(3.977,46)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(Nota 14)	-	(142.002,53)
a) Deterioros y pérdidas.		-	(142.002,53)
13. Otros resultados.	(Nota 14)	683,46	(106.504,62)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		31.402,94	(378.727,88)
15. Gastos financieros.	(Nota 14)	(1.588.350,65)	(1.824.506,21)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		(1.338.905,88)	(1.626.958,39)
b) Por deudas con terceros.		(249.444,77)	(197.547,82)
17. Diferencias de cambio.		209.816,01	426.010,57
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(Nota 9.3)	(2.870.733,54)	-
a) Deterioros y pérdidas.		(2.870.733,54)	-
RESULTADO FINANCIERO		(4.249.268,18)	(1.398.495,64)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.217.865,24)	(1.777.223,52)
19. Impuesto sobre beneficios.	(Nota 12)	1.138.240,03	695.803,27
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.079.625,21)	(1.081.420,25)

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

(*) La información del ejercicio 2024, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos.

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Uds.: Euros)	2025	2024 ^(*)
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	(3.079.625,21)	(1.081.420,25)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:	-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
6. Efecto impositivo	-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-
1. Por valoración de instrumentos financieros:	-	-
2. Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
5. Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	(3.079.625,21)	(1.081.420,25)

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

(*) La información del ejercicio 2024, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2025	Fondos propios					Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados Negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	
Saldo inicial 31/12/2024	32.000.000,00	77.857.296,57	9.340.496,84	(45.339.260,72)	(1.081.420,25)	72.777.112,44
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial ajustado 01/01/2025	32.000.000,00	77.857.296,57	9.340.496,84	(45.339.260,72)	(1.081.420,25)	72.777.112,44
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	-	-	-	-	(3.079.625,21)	(3.079.625,21)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(147.678,19)	(1.081.420,25)	1.081.420,25	(147.678,19)
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	(1.081.420,25)	1.081.420,25	-
3. Otras variaciones	-	-	(147.678,19)	-	-	(147.678,19)
Saldo final al 31/12/2025	32.000.000,00	77.857.296,57	9.192.818,65	(46.420.680,97)	(3.079.625,21)	69.549.809,04

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO MONTEBALITO, S.A. PERIODO 2024	Fondos propios					Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados Negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	
Saldo inicial 31/12/2023	32.000.000,00	77.857.296,57	9.340.496,84	(44.892.640,39)	(446.620,33)	73.858.532,69
Ajuste por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial ajustado 01/01/2024	32.000.000,00	77.857.296,57	9.340.496,84	(44.892.640,39)	(446.620,33)	73.858.532,69
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	-	-	-	-	(1.081.420,25)	(1.081.420,25)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	(446.620,33)	446.620,33	-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	(446.620,33)	446.620,33	-
3. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2024^(*)	32.000.000,00	77.857.296,57	9.340.496,84	(45.339.260,72)	(1.081.420,25)	72.777.112,44

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

(*) La información del ejercicio 2024, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos.

Uds.: Euros	2025	2024 ^(*)
ESTADOS FLUJOS DE EFECTIVO MONTEBALITO, S.A.		
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	(3.096.377,99)	(3.174.785,57)
Resultado antes de impuestos	(4.217.865,24)	(1.777.223,52)
Ajustes del resultado:	1.834.317,05	19.102,90
Amortización del inmovilizado	3.581,25	3.977,46
Otros ajustes del resultado (netos)	1.830.735,80	15.125,44
Cambios en el capital corriente	(463.385,03)	(1.416.664,95)
Activos y pasivos corrientes	-	-
Otros activos y pasivos no corrientes	(463.385,03)	(1.416.664,95)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(249.444,77)	-
Pagos de intereses	(249.444,77)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	(932.106,49)	(1.212.987,84)
Pagos por inversiones:	(4.335.059,94)	(12.009.003,41)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(25.000,00)	(1.897.000,00)
Otros activos financieros	(4.310.059,94)	(10.112.003,41)
Cobros por desinversiones:	3.402.953,45	10.796.015,57
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	3.000,00
Otros activos financieros	3.402.953,45	10.793.015,57
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	3.967.892,33	4.406.887,22
Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	-	-
Adquisición	-	-
Enajenación	-	-
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	3.967.892,33	4.604.435,04
Emisión	6.027.679,46	9.442.497,44
Devolución y amortización	(2.059.787,13)	(4.838.062,40)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	-	(197.547,82)
Pagos de intereses	-	(197.547,82)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	(60.592,15)	19.113,81
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	179.629,29	160.515,48
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	119.037,14	179.629,29

Las Notas 1 a 25 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

(*) La información del ejercicio 2024, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos.

**MEMORIA MONTEBALITO, S.A.
31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Información general y actividad de la empresa

La sociedad Montebalito S.A. (antes Cartemar, S.A.) fue constituida el 5 de septiembre de 1972 siendo su objeto social principal la adquisición, tenencia, disfrute, administración en general de valores mobiliarios. Este objeto social fue modificado por escritura pública ante el Notario Don José García - Noblejas y García-Noblejas con fecha 20 de junio de 1979, siendo actualmente su actividad principal la de promoción inmobiliaria.

El domicilio social se encuentra en la calle Profesor Agustín Millares Carló 10 (Las Palmas de Gran Canarias).

Montebalito, S.A., es la Sociedad Dominante del Grupo Montebalito, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes. La actividad que realiza la sociedad comprende la inmobiliaria, gestión y tesorería y la actividad de promoción. El Grupo Montebalito deposita sus Cuentas Anuales Consolidadas en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canarias. En la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales se formulan también las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Montebalito correspondientes al ejercicio 2025, de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera asumidas por la Unión Europea. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas presentan una cifra de activo, patrimonio neto y un beneficio del ejercicio de 106.092 miles de euros, 78.773 miles de euros y 3.552 miles de euros, respectivamente.

Estos estados financieros se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

Nota 1. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

1.1. Imagen fiel.

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) La Orden de 28 de diciembre de 1994 por las que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) Real Decreto 602/2019, de 2 de diciembre por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- g) Real Decreto 1/2025, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- h) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Dichas Cuentas Anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2026, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 24 de junio de 2025.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

1.2. Principios contables

Para la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 3. Los Administradores han formulado estas Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas Cuentas Anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios. En ciertos casos, se ha optado por suprimir aquellas partidas que no presentaban datos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

1.3. Aspectos críticos de la valoración y estimaciones de la incertidumbre.

La preparación de las Cuentas Anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los mismos para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y de la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones con un efecto más significativo en las Cuentas Anuales adjuntas hacen referencia a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Ver notas 3.1, 3.2, 3.3, 4, 5 y 6)
- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos (Ver notas 3.2, 3.3, 5, 6 y 7).
- La evaluación del valor recuperable de las inversiones financieras en sociedades participadas (ver notas 3.5 y 9.3).

- Provisiones sobre riesgos (Nota 2 y Nota 15)
- Evaluación de la viabilidad de la Sociedad y valoración de activos por impuesto diferido estimando la existencia de beneficios fiscales futuros contra los cuales compensar los derechos fiscales generados, de acuerdo con el plan de negocio aprobado por los Administradores. Las principales estimaciones realizadas se corresponden con los precios de venta futuros de inmuebles de inversión de sociedades participadas de acuerdo con los valores de tasación actuales.

1.4. Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la sociedad presenta un Fondo de Maniobra negativo por importe de 30.086.745,33 euros y 24.606.287,62 euros, respectivamente, que incluye “Existencias” por importe de 4.037.761,22 euros y 1.496.270,26 euros, respectivamente.

No obstante, lo anterior, este Fondo de Maniobra negativo incluye cuentas a pagar a empresas del grupo por importes de 32.065.167,70 euros y 29.952.003,12 euros, respectivamente, por lo tanto, los Administradores, cuentan con la capacidad suficiente e intención de gestionar los vencimientos de los préstamos, al objeto de que la Sociedad pueda seguir operando con normalidad.

Por otra parte, la Sociedad es la dominante del Grupo Montebalito que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes. Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2025, muestran que el Grupo ha obtenido ganancias de 3.552 miles de euros frente a unas ganancias de 1.379 miles de euros del año anterior. El fondo de maniobra es positivo en los ejercicios 2025 y 2024 por importes de 55.374 y 57.056 miles de euros, respectivamente, que incluyen existencias por importe de 56.091 y 54.904 miles de euros, de las cuales 7.068 y 5.275 miles de euros son de ciclo corto y 49.022 y 49.629 miles de euros son de ciclo largo.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2025 el Grupo tiene una deuda con entidades bancarias por importe de 8.157 miles de euros (8.357 miles de euros el año anterior) y un pasivo total de 27.319 miles de euros (25.720 miles de euros el año anterior). Además, dicho pasivo supone un 20,72% de los activos totales del Grupo (GAV).

En el ejercicio 2025 el Grupo Montebalito ha continuado con su proceso de venta de las promociones terminadas, tanto en España como en el extranjero, sin descuidar la rentabilidad de sus inversiones al tiempo que se centra en la búsqueda de oportunidades de negocio inmobiliario. En este sentido, el Grupo Montebalito:

- En Madrid, el Grupo tiene concedida la licencia de construcción para la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid).
- 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 Galicia, 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 la Puebla del Caramiñal hay licencia para construir 11 viviendas y un local.

- 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. Adicionalmente, se ha adquirido en la isla de Fuerteventura un terreno con licencia para la construcción de 12 viviendas y un local.
- 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.

De este modo, durante este ejercicio 2025, la Dirección del Grupo, ha revisado en profundidad el cumplimiento del Plan de Negocio del Grupo cuya línea de ejecución básica pasa por la obtención de liquidez para concentrarse y aprovechar las oportunidades de negocio que presenta el mercado inmobiliario español. La dificultad de obtener financiación bancaria para la adquisición de suelo hacía necesario que Montebalito dispusiera de fondos propios para agilizar las inversiones y aprovechar oportunidades de negocio en el corto plazo, hecho que se busca mediante la aceleración de la rotación de sus activos inmobiliarios.

Finalmente, indicar el valor NAV por acción de Montebalito se sitúa en 3,19 €, que supone un margen de un 186,55% sobre la cotización a 31 de diciembre de 2025, lo que pone de manifiesto la capacidad de revalorización de la acción de Montebalito.

Además, la reducción tan importante de la deuda que ha acometido el Grupo a lo largo de estos años le está permitiendo al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación para poder acometer nuevas inversiones.

Por consiguiente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la actividad normal del Grupo a lo largo del próximo ejercicio está garantizada. Por lo tanto, a la hora de formular las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Este principio contable asume que el Grupo tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

1.5. Importancia relativa y prudencia valorativa

La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

1.6. Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2025 se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio anterior.

1.7. Corrección de errores

No se han producido correcciones de errores durante el ejercicio 2025 y 2024.

1.8. Cambios de estimación y de criterios contables

No se han producido en el ejercicio ajustes a las cuentas anuales por cambios de estimaciones o de criterios contables.

1.9. Agrupación de partidas

En el supuesto de existir partidas que han sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo, la desagregación figura en otros apartados de la memoria.

1.10. Moneda de presentación

Las Cuentas Anuales se presentan en euros.

1.11. Elementos recogidos en varias partidas

Los elementos del patrimonio que están registrados en dos o más partidas del balance, se explican, en el caso de existir, en los correspondientes apartados de la memoria.

Nota 2. Distribución de resultados

1. Propuesta de aplicación del resultado.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que propondrá a la junta de accionistas es la siguiente:

Base de reparto	2025	2024 (*)
Resultado del ejercicio	(3.079.625,21)	(1.081.420,25)
Aplicación		
Reserva Legal	-	-
Pérdidas de ejercicios anteriores	(3.079.625,21)	(1.081.420,25)
Total	(3.079.625,21)	(1.081.420,25)

(*) Propuesta finalmente ratificada por la junta de accionistas en junio de 2025.

2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. A 31 de diciembre de 2025 esta reserva no está completamente constituida.

Nota 3. Normas de registro y valoración

El Consejo de Administración utiliza, para la preparación de esta memoria, diversos términos que consideran conveniente definir.

- a) Normas de registro y valoración: son los criterios específicos que se utilizan para contabilizar y mantener el valor en libros de los activos y pasivos de la Sociedad.
- b) Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos, en su caso, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- c) Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiación.
- d) Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- e) Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.
- f) Valor razonable: es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Con carácter general se calculará por referencia a un valor fiable de mercado.
- g) Valor actual: es el valor presente de los flujos de efectivo a recibir o pagar, actualizados a un tipo de descuento adecuado.
- h) Valor en uso: es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de un activo o de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que está vinculado.
- i) Unidad generadora de efectivo (UGE): es el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.
- j) Clasificación entre corriente y no corriente: En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

1. Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, son objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo producen rendimientos para la Sociedad.

Según lo indicado anteriormente, la amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible de esta memoria.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en el punto 2 de esta nota.

En el presente ejercicio no se han reconocido variaciones en el valor de los activos intangibles.

a) Aplicaciones informáticas.

Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad. Los gastos de personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación. Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a resultados del ejercicio en el momento en que se incurren.

2. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora según su coste de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año. También forma parte del precio de adquisición, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Durante el presente ejercicio no se han activado importes por este concepto.

Las políticas de la empresa para los trabajos efectuados por la misma para su propio inmovilizado material se contabilizan por el precio de producción, que se valora teniendo en cuenta el coste de los materiales incorporados más los demás gastos directos necesarios para la producción del bien, así como el porcentaje proporcional de los costes y gastos indirectos derivados del proceso de producción.

Las sustituciones o renovaciones de elemento completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>Porcentaje Aplicado</u>
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas y maquinaria	10% - 12%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10%

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos supera el valor recuperable de los mismos. El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro de valor del inmovilizado material e intangible

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material, intangible o alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la Sociedad determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento del inmovilizado.

El importe recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros restados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Asimismo, en el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que, en su caso, se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido por haber dejado de existir total o parcialmente las circunstancias que la motivaron. Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes al fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, aumentándose el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el valor neto contable que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores.

El importe de la reversión de la pérdida de valor de una UGE, se distribuye entre los activos de la misma, exceptuando el fondo de comercio, prorrateando en función del valor contable de los activos, con el límite por activo del menor de su valor recuperable y el valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado la pérdida.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados intangible y material.

Activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

3. Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas (en el largo plazo), plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros sea la obtención de plusvalías en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La clasificación inicial de un inmueble se modifica siempre que haya cambiado la función que desempeña en la Sociedad, de acuerdo con las siguientes reglas:

Reclasificación de inversiones inmobiliarias al inmovilizado material

La reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad comience a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias

La reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se sigue considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la Sociedad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procede su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo.

Reclasificación de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias

La reclasificación tiene lugar cuando la Sociedad deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos y se destina a obtener rentas, plusvalías o ambas.

Reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias

En aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Sociedad, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en el punto 4 de esta Nota, relativa a arrendamientos.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable (Nota 6).

En concreto la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La valoración fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC).

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ni a cierre del ejercicio actual ni del ejercicio anterior la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias.

4. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables que se va a ejercitar dicha opción. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

5. Instrumentos financieros.

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste.

La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

5.1. Activos financieros

Clasificación y valoración:

A efectos de su valoración, los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los activos financieros se incluyen en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes apartados de esta norma.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen obligatoriamente en esta categoría. La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Para los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni deben valorarse al coste, la Sociedad puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el activo financiero se clasifica en la categoría “Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto”.

Adicionalmente, se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial, de forma irrevocable como medidos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubieran incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los cambios que se produzcan en dicho valor razonable. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

2. Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio. Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Deterioro de los activos financieros

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

En particular, la corrección valorativa por deterioro de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, las características de estos clientes, las tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. Este análisis es realizado de manera individualizada por cliente. La Sociedad realiza una gestión activa de la morosidad, elaborando un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro.

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad.
- b) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Asimismo, forma parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro de los activos financieros a coste

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo. Cuando la empresa participada tiene su domicilio fuera del territorio español, se aplica el tipo de cambio de cierre al patrimonio neto y a las plusvalías tácitas existentes a dicha fecha.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

5.2. Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

También se clasifica como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser o será, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- a) No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- b) Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, pueda ser o será liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado), y los débitos por operaciones no comerciales (aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero.

A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

5.3. Valor Razonable.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, el valor razonable de los instrumentos financieros se calcula por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia del valor razonable.

Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero se tiene en cuenta, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considera el riesgo de incumplimiento de la Sociedad que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio.

6. Existencias.

Este epígrafe del Balance recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha actividad.
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Terrenos y solares

Destinados a promociones inmobiliarias. Se valoran inicialmente a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización o el de mercado en supuesto que éste fuese inferior.

Deterioro de valor de existencias

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por tanto, al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza una evaluación para determinar el valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con cargo o abono al epígrafe “Aprovisionamientos” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Estos cálculos de deterioro se efectúan de forma individual.

En concreto, la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de las existencias tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares (IVSC).

7. Transacciones en moneda extranjera.

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas del euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

8. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable. El resto de los activos por impuesto diferido (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en el balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad sobre la recuperación de los activos por impuesto diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base del Plan de Negocio 2025-2025 aprobado por los Administradores de la Sociedad, que incluyen proyecciones financieras del Grupo fiscal.

La sociedad Montebalito, S.A. es cabecera de un grupo de consolidación que, junto con otras sociedades filiales, forman grupo de consolidación fiscal desde el ejercicio 2008.

Los saldos acreedores (o deudores) que se generan como Sociedad Dominante, con sus sociedades participadas, como consecuencia del régimen de consolidación fiscal, se reconocen en la cuenta de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto (Notas 12 y 24).

El artículo 29 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece que el tipo general del impuesto de sociedades es del 25%.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen, en su caso, como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

10. Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Reconocimiento:

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente a medida que se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, las obligaciones a cumplir.

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que esta la desarrolla, de forma que si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

De acuerdo a la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) 79/2009 Consulta 2, acerca de la clasificación en las cuentas anuales individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, cuya actividad principal, por ser la entidad dominante de un Grupo, es la tenencia de participaciones así como la financiación de las operaciones realizadas por sus participadas, registra en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto los dividendos y otros ingresos, como los intereses devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los relacionados con la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, que se registran en el epígrafe, "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros de empresas del grupo", de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Es decir, se entiende que los ingresos producidos por las diferentes actividades de la Sociedad se considerarán en el cómputo de las actividades ordinarias, en la medida que se obtienen de forma regular y periódica y se derivan del ciclo económico de producción, comercialización o prestación de servicios de la Sociedad.

Las provisiones por deterioro de inversiones en empresas del grupo, así como los créditos con empresas del grupo, también se clasifican como actividades ordinarias.

Valoración:

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas

similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

11. Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las Cuentas Anuales, los Administradores diferencian entre:

a) Provisiones. Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

b) Pasivos contingentes. Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

12. Criterios empleados para el registro y valoración de gastos de personal.

a) Indemnizaciones por despido.

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto salvo las incluidas en la nota 15.

- b) Planes de pensiones.

La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

13. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

Las acciones adquiridas, se presentan en el balance como menos patrimonio propio y en su momento se asignarán, si se cumplen las cláusulas contractuales firmadas, a los definitivos titulares con la contrapartida de los correspondientes gastos de personal.

14. Operaciones entre empresas del grupo.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

15. Combinaciones de negocio

En las aportaciones no dinerarias de un negocio de otra sociedad del grupo los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por los valores existentes antes de la operación en las Cuentas Anuales de la sociedad aportante. La diferencia entre los valores aplicados a los elementos patrimoniales y el importe de la ampliación de capital y la prima de emisión se ha reconocido en reservas.

Nota 4. Inmovilizado intangible.

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

	INMOVILIZADO INTANGIBLE (euros)						
	2023	altas	bajas	2024	altas	bajas	2025
Coste							
Marcas	915,54	-	-	915,54	-	-	915,54
Aplicaciones informáticas	18.095,55	-	-	18.095,55	-	-	18.095,55
Total Coste	19.011,09	-	-	19.011,09	-	-	19.011,09
Amortizaciones Acumuladas							
Marcas	(526,47)	(91,56)	-	(618,03)	(91,56)	-	(709,59)
Aplicaciones informáticas	(18.095,55)	-	-	(18.095,55)	-	-	(18.095,55)
Total Amortizaciones Acumuladas	(18.622,02)	(91,56)	-	(18.713,58)	(91,56)	-	(18.805,14)
Neto	389,07	(91,56)	-	297,51	(91,56)	-	205,95

Los elementos que se encuentran dentro de la partida de inmovilizados intangibles se corresponden principalmente con programas informáticos y con los trabajos realizados para la página web de la sociedad.

La vida útil que se ha considerado, a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio, son las siguientes:

- Patentes 10 años
- Aplicaciones informáticas 3 años

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad tiene elementos totalmente amortizados y en uso por valor de 18.095,55 euros (18.095,55 euros el año anterior), que no se han dado de baja de inventario elementos del inmovilizado inmaterial.

Nota 5. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas han sido los siguientes:

	INMOVILIZADO MATERIAL (euros)						
	2023	Altas	Bajas	2024	Altas	Bajas	2025
Coste							
Terrenos y construcciones	1.114,00	-	-	1.114,00	-	-	1.114,00
Instalaciones técnicas	60.981,74	-	-	60.981,74	-	-	60.981,74
Mobiliario	118.327,41	-	-	118.327,41	-	-	118.327,41
Equipos proceso de información	24.637,57	-	-	24.637,57	-	-	24.637,57
Otro inmovilizado	2.039,00	-	-	2.039,00	-	-	2.039,00
Total Coste	207.099,72	-	-	207.099,72	-	-	207.099,72
Amortizaciones Acumuladas							
Terrenos y construcciones	(1.114,00)	-	-	(1.114,00)	-	-	(1.114,00)
Instalaciones técnicas	(56.993,15)	-	-	(58.977,83)	-	-	(60.747,37)
Mobiliario	(113.229,27)	(1.108,68)	-	(114.337,95)	(1.108,68)	-	(115.446,63)
Equipos proceso de información	(22.731,44)	(792,54)	-	(23.523,98)	(611,47)	-	(24.135,45)
Otro inmovilizado	(2.039,00)	-	-	(2.039,00)	-	-	(2.039,00)
Total Amortizaciones Acumuladas	(196.106,86)	(3.885,90)	-	(199.992,76)	(3.489,69)	-	(203.482,45)
Deterioro de inmovilizado material							
Terrenos y construcciones	-	-	-	-	-	-	-
Total Deterioros	-	-	-	-	-	-	-
Neto	10.992,86	(3.885,90)	-	7.106,96	(3.489,69)	-	3.617,27

Por lo que respecta a Instalaciones técnicas y otro inmovilizado, éstas se corresponden con las incorporadas a la oficina de Madrid, la cual se tiene en régimen de arrendamiento.

Las vidas útiles que se han considerado a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio son las siguientes para las cuentas del inmovilizado material:

Años vida útil estimada

• Construcciones y edificios	50
• Instalaciones técnicas	20-10
• Maquinaria	10
• Utillaje	7
• Otras instalaciones	10
• Mobiliario	10
• Equipos para procesos de información	4
• Elementos de transporte	5
• Otro inmovilizado material	5

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende 182.470,80 y 176.971,71 euros respectivamente. En los años 2025 y 2024 no se han dado de baja del inventario elementos del inmovilizado totalmente amortizados.

Política de seguros

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

Nota 6. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2025 y 2024.

Nota 7. Existencias

Los elementos que están registrados en esta partida a cierre de 2025 se corresponden con terrenos ubicados en la localidad de El Molar (Madrid), los costes de urbanización del ámbito de Calas de Gran Canarias (Mogán) y viviendas que pertenecen a la promoción Residencial Quintana ubicadas en Madrid:

	(Euros)						
	2023	Altas	Bajas	2024	Altas	Bajas	2025
Coste	4.919.629,75	50.084,00	-	4.969.713,75	1.860.536,93	-	7.256.471,71
Terrenos El Molar	4.919.629,75	-	-	4.919.629,75	-	-	4.919.629,75
Urbanización Balito	-	50.084,00	-	50.084,00	1.860.536,93	-	1.910.620,93
Quintana	-	-	-	-	1.500.000,00	(1.073.778,97)	426.221,03
Deterioros	(3.508.585,49)	-	35.142,00	(3.473.443,49)	-	254.733,00	(3.218.710,49)
Terrenos El Molar	(3.508.585,49)	-	35.142,00	(3.473.443,49)	-	254.733,00	(3.218.710,49)
Total	1.411.044,26	-	35.142,00	1.496.270,26	3.360.536,93	254.733,00	4.037.761,22

El valor razonable a 31 de diciembre de 2025 de dichos activos es el siguiente:

	euros				
	Coste	Deterioros	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Parcelas El Molar	4.919.629,75	(3.218.710,49)	1.700.919,26	1.812.544,00	111.624,74
Urbanización Balito	1.910.620,93	-	1.910.620,93	1.910.620,93	-
Quintana	426.221,03	-	426.221,03	726.000,00	299.778,97
Total	7.256.471,71	(3.218.710,49)	4.037.761,22	4.449.164,93	411.403,71

El valor razonable a 31 de diciembre de 2024 de dichos activos es el siguiente:

	euros				
	Coste	Deterioros	Valor Neto Contable	Valoración	Plusvalía/Minusvalía
Parcelas El Molar	4.919.629,75	(3.473.443,49)	1.446.186,26	1.514.640,26	68.453,00
Urbanización Balito	50.084,00	-	50.084,00	50.084,00	-
Total	4.969.713,75	(3.473.443,49)	1.496.270,26	1.564.724,26	68.453,00

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 se ha realizado el correspondiente test de deterioro a partir de las tasaciones realizadas por la sociedad tasadora AT Valor en el año 2025 y en el año 2024, registrando una reversión por deterioro de 254.473 euros y 35.142 euros, respectivamente.

El método de valoración utilizado es el del método residual, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante un estudio de mercado, en función de sus características, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, todos los inmuebles que componen la partida de existencias están libres de garantías y cargas.

Período de realización de existencias

A continuación, se detalla una estimación, a 31 de diciembre de 2025, sobre el periodo de realización de las existencias:

(euros)	2025		
	Coste neto	1 año	Más de 1 año
Terrenos El Molar	1.700.919,26	-	1.700.919,26
Urbanización Balito	1.910.620,93	1.910.620,93	-
Quintana	426.221,03	426.221,03	-
TOTAL EXISTENCIAS	4.037.761,22	2.336.841,96	1.700.919,26

Nota 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

8.1. Arrendamientos financieros.

Los valores iniciales por los cuales se reconocen y se activan los bienes es por el menor entre el valor razonable y el valor actual. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no tiene contratados arrendamiento financiero alguno.

8.2. Arrendamientos operativos.

Montebalito, S.A. como arrendataria:

Actualmente tiene un contrato de arrendamiento sobre las oficinas situadas en Calle Orense 20, con fecha de inicio el 1 de mayo de 2025. Adicionalmente, en el año 2024, la sociedad Montebalito, S.A. satisfizo rentas por alquiler sobre las oficinas situadas en María de Molina 39, con fecha de finalización el 1 de julio de 2025, que se canceló anticipadamente con fecha 30 de abril de 2025.

Las características del contrato de arrendamiento vigente son las siguientes:

1. Duración del contrato: Hasta 30 de abril de 2035.
2. Rentas comprometidas: (incluyendo revisiones de IPC previstas en euros).

	2025	2024
Hasta un año (12 meses)	134.200,00	84.679,32
Entre dos y cinco años	571.200,00	-
Más de cinco años	685.447,00	-
Total	1.390.847,00	84.679,32

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos relacionadas con estos contratos durante los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 146.996,93 euros y 174.034,58 euros respectivamente, y figura registrado, junto a otros conceptos, en el epígrafe “Otros gastos de explotación - Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Montebalito, S.A. como arrendadora:

Hasta abril de 2025, Montebalito, S.A. subarrendó las oficinas de María de Molina 39 en los mismos plazos y términos en las que ella actuaba como arrendataria a la sociedad MTBren, S.A. empresa participada por el accionista mayoritario, Metambiente, S.A. Los ingresos por dicho subarriendo en 2025 han sido de 13.415,32 euros (39.584,21 euros a cierre de 2024) y figuran registrados en el epígrafe del importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Nota 9. Instrumentos financieros

Este apartado se presenta en cumplimiento con el punto 9 de la Sección del Contenido de la Memoria conforme al R.D. 1514/07 modificado por el R.D.1/2025. Dada la amplitud de dicho Punto, así como la poca aplicabilidad en la Entidad de los apartados que en él se incluyen, se presenta una síntesis de algunos apartados.

9.1 Activos financieros (no incluye acciones y participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas)

La empresa reconoce como activos financieros cualquier activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

El detalle de los activos financieros a largo plazo, en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Activos financieros no corrientes (euros)	
	Créditos derivados y otros	
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	30.858.203,93	30.000.926,40
Activos financieros a coste	22.300,00	25.572,93
Total	30.880.503,93	30.026.499,33

	Activos financieros no corrientes (euros)	
	Activos financieros a coste	
	2025	2024
Préstamos y partidas a cobrar	30.880.503,93	30.026.499,33
Total	30.880.503,93	30.026.499,33

Dichos activos financieros se corresponden, principalmente, con créditos otorgados a empresas del grupo por importe de 30.858.203,93 euros (30.000.926,40 euros en 2024) y fianzas entregadas por las nuevas oficinas en alquiler de Calle Orense por importe de 22.000 euros (25.572,93 euros el año anterior). A 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el importe de los préstamos participativos otorgados a las filiales y clasificados al largo plazo ascienden 6.300.000 euros y a 6.210.000 respectivamente. Estos préstamos son valorados por su coste amortizado. Adicionalmente, se tienen registrados otros préstamos con empresas del Grupo o vinculadas por un importe total de 24.558.203,93 euros a cierre de 2025 (23.790.926,40 euros a cierre de 2024).

Las condiciones de dichos créditos, a 31 de diciembre de 2025, son:

	Importe	Deterioro	Tipo de interés	Plazo	Amortización
Veiramar, S.A.	17.897.670,43	-	Euribor 12 meses + 2%	1 de enero de 2027	Vencimiento
Patrimonial Balito, S.L.U.	6.100.000,00	-	4,50%	30 de junio 2033	Vencimiento
Invercasa	702.567,74	-	Euribor 12 meses + 1%	31 diciembre 2026	Vencimiento
Playful Space Canarias, S.L.	150.000,00	-	Fijo 2%	31 diciembre 2028	Vencimiento
Residencial Palermo, S.L.	50.000,00	-	Fijo 2%	31 diciembre 2029	Vencimiento
Construiber	3.413.310,95	-	4%	Indefinido	Vencimiento
Desarrollos Turísticos Mogán	2.544.654,81	-	Euribor 12 meses + 1%	15 diciembre 2026	Vencimiento
Total	30.858.203,93	-			

El 31 de diciembre de 2025 se ha ampliado en 60.000 euros el préstamo participativo que tiene con Playful Space Canarias, S.L, pasando de 90.000 euros a 150.000 euros.

En el caso del crédito de Construiber, el mismo tiene su origen en la negociación entre Construiber (deudora) y Bank of America (acreedora) en el Plan de Recuperación de la primera en el que se establecían las medidas de reestructuración del Pasivo. En el caso de que se aprobara dicho Plan, Montebalito, S.A. sería el fiador en el caso de impago frente a la entidad financiera colocándose, en su caso, en la posición acreedora de la entidad financiera por cada cuota de préstamo que satisficiera Montebalito por cuenta de Construiber. Puesto que el Plan de Insolvencia fue rechazado por el juez, en primera instancia, el afianzamiento de Montebalito decayó, pero, sin embargo, la posición acreedora de Montebalito frente a Construiber se mantuvo por la primera cuota de 3,4 millones que pagó Montebalito por su cuenta. A fecha de este documento, existe acuerdo para que el órgano liquidador proceda a la devolución de las cantidades en el mes de junio de 2026 fecha en la que se procederá a la liquidación de los acreedores de la sociedad.

A 31 de diciembre de 2024 el detalle de dichos créditos era el siguiente:

	Importe	Deterioro	Tipo de interés	Plazo	Amortización
Veiramar, S.A.	17.582.150,61	-	Euribor 12 meses + 2%	26 de febrero 2025	Vencimiento
Patrimonial Balito, S.L.U.	6.100.000,00	-	4,50%	30 de junio 2033	Vencimiento
Invercasa	1.249.903,28	-	Euribor 12 meses + 1%	31 diciembre 2025	Vencimiento
Playful Space Canarias, S.L.	60.000,00	-	Fijo 2%	31 diciembre 2028	Vencimiento
Residencial Palermo, S.L.	50.000,00	-	Fijo 2%	31 diciembre 2029	Vencimiento
Construiber	3.413.310,95	-	4%	Indefinido	Vencimiento
Desarrollos Turísticos Mogán, S.L.	2.108.753,25	-	Euribor 12 meses + 1%	15 diciembre 2026	Vencimiento
Total	30.000.926,40				

El detalle de los activos financieros a corto plazo, en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Activos financieros corrientes (euros)				Total Activos financieros corrientes (euros)	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos derivados y otros		2025	2024
	2025	2024	2025	2024		
Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.711.602,26	5.761.110,48	5.711.602,26	5.761.110,48
Activos financieros a coste	-	-	3.847,66	3.756,12	3.847,66	3.756,12
Total	-	-	5.715.449,92	5.764.866,60	5.715.449,92	5.764.866,60

En la categoría de activos financieros a coste amortizado se incluyen los préstamos participativos a corto plazo otorgados a las filiales del grupo (Nota 23). El detalle es el siguiente:

	Importe	Deterioro	Tipo de interés	Plazo	Amortización
Monteillunum	1.400.000,00	(896.970,86)	Euribor 12 meses + 1%	Prórroga anual	Vencimiento
Promociones Inmobiliarias Meridional Marruecos	3.800,00	-	-	-	Saldos
Fotoventura II	18,84	-	-	-	Saldos
Residencial Hontanares	5.161,76	-	-	-	Saldos
Residencial Palermo	1.618.891,08	-	Euribor 12 meses + 1%	Prórroga anual	Vencimiento
Residencial Quintana	4.904,21	-	Euribor 12 meses + 2%	Saldos	Vencimiento
Residencial Quintana	415.364,64	-	Fijo 2% más variable 12% de los beneficios de la promoción	Vencido	Vencimiento
Residencial Apolo, S.L.U.	1.404.966,14	-	Euribor 12 meses + 1%	Prórroga anual	Vencimiento
Montebalito Canarias, S.L.	1.279.069,95	-	Euribor 12 meses + 1%	Prórroga anual	Vencimiento
Playful Space	502.475,95	(85.624,81)	Euribor 12 meses + 1%	Prórroga anual	Vencimiento
Inmobiliaria Peninsular	-	(11,86)	-	-	Saldos
Risco Canario Investments, S.L.	3.513,40	-	-	Saldos	Saldos
Manakan	56.043,82	-	-	Saldos	Saldos
	6.694.209,79	(982.607,53)			

Respectos de los contratos vencidos, los mismos serán cancelados en el año 2026 con la de la sociedad Residencial Quintana (participada al 50%), por lo que no se considera necesario realizar ningún deterioro.

En la categoría de activos financieros a coste se incluyen principalmente, las partidas transitorias pendientes de aplicación.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es el siguiente:

	Tesorería y activos líquidos equivalentes (euros)	
	Efectivo	
	2025	2024
Caja y Bancos	119.037,14	179.629,29
Total	119.037,14	179.629,29

Dentro del saldo de tesorería no existen saldos, en cuentas corrientes, que se encuentren pignoradas por deudas. El rendimiento de estos activos se basa en los tipos de interés variables diarios o a corto plazo. Debido a su alta liquidez y que los saldos se encuentran depositados en cuentas a la vista en entidades financieras de reconocido prestigio, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor en libros.

El detalle de “otros ajustes al resultado” para el cálculo de los Flujos de Efectivo de las actividades de explotación de la sociedad, del Estado de Flujos de Efectivo, es el siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Amortización	3.581,25	3.977,46
Deterioro créditos	165.790,91	555.818,92
Deterioro existencias	(254.733,00)	(35.142,00)
Gastos financieros	1.588.350,65	1.824.506,21
Ingresos financieros	(1.200.655,31)	(1.502.492,97)
Variación valor razonable	-	(13.565,49)
Diferencia de cambio	(209.816,01)	(426.010,57)
Periodificaciones	6.293,02	26.293,02
deterioro participaciones	2.485.570,58	(429.512,89)
deterioro crédito emp grupo	219.372,05	17.108,47
Resultado por venta de participaciones	-	(1.877,26)
Resultado venta existencias	(969.437,09)	-
Total	1.834.317,05	19.102,90

9.2 Pasivos Financieros.

El detalle de los pasivos financieros no corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros no corrientes (euros)	
	Otros	
	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado	15.439.496,97	19.023.206,10
Total	15.439.496,97	19.023.206,10

En este detalle se incluyen los pasivos financieros con terceros y las deudas con empresas del Grupo.

El detalle de los pasivos financieros corrientes en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros corrientes (euros)	
	Otros	
	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado	39.103.292,10	31.736.501,94
Total	39.103.292,10	31.736.501,94

En este detalle se incluyen los pasivos financieros con terceros y las deudas con empresas del Grupo.

A 31 de diciembre de 2025, el detalle por vencimiento de la partida de créditos, derivados y otros es el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						Total
	2026	2027	2028	2029	2030	Más de 5	
Deudas con empresas del Grupo	32.065.167,70	-	12.637.768,20	-	-	-	44.702.935,90
Préstamo externo	7.038.124,40	466.954,80	466.954,80	466.954,80	466.954,80	933.909,59	9.839.853,17
Total	39.103.292,10	466.954,80	13.104.723,00	466.954,80	466.954,80	933.909,59	54.542.789,07

A 31 de diciembre de 2024, el detalle por vencimiento de la partida de créditos derivados y otros fue el siguiente:

	VENCIMIENTOS AÑOS						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Más de 5	
Deudas con empresas del Grupo	29.952.003,12	12.494.541,72	-	-	-	-	42.446.544,84
Préstamo externo	666.667,00	6.449.093,97	1.197.402,23	-	-	-	8.313.163,20
Total	30.618.670,12	18.943.635,69	1.197.402,23	-	-	-	50.759.708,04

a.- Deudas con entidades de crédito

No existen deudas con entidades de crédito en los años 2025 y 2024.

b.- Débitos y partidas a pagar a otras entidades

En el año 2024, Montebalito formalizó con la sociedad del Grupo "Satocán Turístico" un contrato de línea de crédito hasta un máximo de 8,4 millones de euros con el objetivo de dotar de liquidez para la adquisición de varias parcelas ubicadas en Etapa 2 del Sector Polígono 24 SAU Calas (Planeamiento Vigente del Ayuntamiento de Mogán) así como para acometer las obras de urbanización del sector dónde se ubican dichas parcelas (lo cual se estimó en un coste de 3,9 millones de euros). En una primera etapa, se ha dispuesto de 4,5 millones de euros, el resto se destinará a las obras de urbanización (3,9 millones de euros). El pago total de dicho préstamo, incluido intereses devengados (a un tipo de interés del 1,5%), se realizará a vencimiento antes del 15 de diciembre de 2026. Dicha cancelación se realizaría con la compensación del crédito pendiente de pago por la compra, por parte del prestamista, de la operación de venta de 15 parcelas realizada a su filial Desarrollos Turísticos Mogán.

Adicionalmente, Montebalito tiene un préstamo con la sociedad financiera IMESA con vencimiento en octubre de 2031 a un tipo de interés en el 4,5%. Además, existen deudas con empresas del Grupo por importe de 44.702.935,90 euros (42.446.544,84 euros en 2025) según se detallan en la nota 24 de la memoria.

c.- Derivados de cobertura

En la actualidad, la sociedad carece de estos instrumentos financieros destinados a eliminar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés.

9.3 Empresas del grupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2025, el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas asciende a 81.888.954,48 euros. A continuación, se detalla la información sobre las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2025:

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	DOMICILIO	Coste Participación	Deterioros	%	% PARTICIPACION INDIRECTA	SOCIEDAD MATRIZ	I. Capital.	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MONTEILLUNUM (1)	Madrid	1,00	(1,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	139.700,00	(1.057.898,97)	(12.534,26)	(930.733,23)	(930.733,23)	Promotora/Inmobiliaria
DESARROLLOS TURISTICOS MOGAN	Las Palmas de Gran Canarias	4.931.024,79		100,00%		Montebalito, S.A.	5.333.000,00	4.843.299,11	(59.882,46)	10.116.416,65	-	Promotora/Inmobiliaria
PATRIMONIAL BALITO (Edificio Iberia)	Las Palmas de Gran Canarias	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	6.191.529,38	812.080,81	7.006.610,19	-	Inmobiliaria
RESIDENCIAL ANTIQUOJA (Cardenal Herrera Ojal) (2)	Madrid	3.000,00	(3.000,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(344,52)	(147.440,64)	(144.785,16)	(144.785,16)	Promotora/Inmobiliaria
INMOBILIARIA MERIDIONAL GALLEGA	Vigo	11.815.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	7.500.000,00	3.363.171,33	1.446.908,94	12.310.080,27	-	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL APOLO (Cartuja)	Madrid	1.900.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	1.900.000,00	(5.881,30)	(4.954,10)	1.889.164,60	(10.835,40)	Promotora/Inmobiliaria
SUB. MONTEBALITO EUROPA	Madrid	42.115.470,00	(10.210.727,80)	86,96%	13,04%	Montebalito, S.A.	23.000.000,00	12.500.337,83	1.190.115,70	31.904.742,20	-	Promotora/Inmobiliaria
MONTEBALITO CANARIAS	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(43.036,89)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.400.000,00	5.000.308,80	1.332.431,80	8.732.740,60	(528.144,88)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL QUINTANA (Quintana)	Madrid	1.500,00		50,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	51.766,43	436.084,19	245.425,31	-	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL PALERMO (Villalba)	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(3.310,48)	(3.584,95)	(3.895,43)	(6.895,43)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL VIRIDIANA	Madrid	3.000,00		100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	377.875,34	4.435,30	385.310,64	-	Promotora/Inmobiliaria
PLAY FULL SPACE (3)	Las Palmas de Gran Canarias	30,00	(30,00)	100,00%		Montebalito, S.A.	3.000,00	(19.130,41)	(69.494,40)	(85.624,81)	(85.624,81)	Promotora/Inmobiliaria
MTB GERMAN FUND	Berlin	1.000.000,00	(139.771,60)	100,00%		Montebalito, S.A.	1.000.000,00	(134.657,14)	(5.346,70)	859.996,16	(232,24)	Promotora/Inmobiliaria
MER. PYRENEES	Biarritz	3.479.400,00	(2.877.709,75)	100,00%		Montebalito, S.A.	2.700.000,00	(2.099.002,02)	7.692,27	608.690,25	-	Promotora/Inmobiliaria
MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00	(2.732.401,76)	100,00%		Montebalito, S.A.	7.870.193,16	(4.654.674,82)	(40.991,10)	3.174.527,24	-	Promotora/Inmobiliaria
GRUPO VEIRAMAR	Santo Domingo	13.246.506,00	(6.529.736,94)	100,00%		Montebalito, S.A.	7.948.503,41	(3.983.243,95)	(3.552.064,66)	413.194,80	(6.303.574,26)	Promotora/Inmobiliaria
MET. PANAMA	Ciudad de Panamá	2.909.302,49		100,00%		Montebalito, S.A.	3.405.414,61	1.836.999,71	664.372,66	5.906.786,98	-	Promotora/Inmobiliaria
ASTRA	Santiago de Chile	9.179.496,95	(1.399.589,26)	100,00%		Montebalito, S.A.	6.540.948,15	1.095.703,66	138.984,94	7.775.636,75	(4.270,94)	Promotora/Inmobiliaria
INMOBILIARIA PENINSULAR (4)	Santiago de Chile	13,86	(13,86)	100,00%		Montebalito, S.A.	9,45	(64.811,98)	(1.216,66)	(66.019,19)	(66.019,19)	Promotora/Inmobiliaria
RSCO CANARIO	Las Palmas de Gran Canarias	25.000,00	(623,12)	25,00%		Montebalito, S.A.	100.000,00	(1.477,47)	(1.015,01)	24.376,88	-	Promotora/Inmobiliaria
		105.825.596,46	(23.936.641,98)				0,00	69.855.768,79	23.236.558,53	2.134.581,67	90.122.641,71	(8.081.115,54)

(1) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 896.970,86 euros.

(2) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotada una provisión adicional de créditos y por garantías solidarias 144.785,16 euros.

(3) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotada una provisión adicional de créditos de 85.624,841 euros.

(4) Adicionalmente, Montebalito, S.A. tiene dotada una provisión adicional de 68.594,49 euros por garantías solidarias.

(*) Las cifras de los fondos propios se corresponden con las de los respectivos subgrupos.

Los datos reflejados en los cuadros anteriores únicamente comparan la información patrimonial contable con el coste en libros de la inversión, por lo que no se incluyen las plusvalías tácitas, netas de efecto fiscal, asociadas a las distintas sociedades filiales. En este sentido, la sociedad ha revisado el valor de las mismas y no ha apreciado deterioros adicionales, distintos a los ya registrados contablemente. Durante el ejercicio 2025, se han dotado deterioros y reversiones de participaciones por importe de 4.159.488,79 euros y 1.673.918,21 euros, respectivamente.

En Montebalito Canarias, S.A., Monteillunum, S.A., Residencial Apolo, S.L., Residencial Palermo, S.L. y Veiramar, S.A., a pesar de ser su coste de inversión, superior al patrimonio contable a dicha fecha, no se han dotado deterioros al existir plusvalías tácitas latentes, asociadas a la valoración a mercado de los activos inmobiliarios que, aunque no han sido registradas contablemente, se han tenido en cuenta a la hora de realizar dicho análisis del deterioro.

En relación a lo anterior, al 31 de diciembre de 2025, existen plusvalías latentes (netas de impuestos) por importe de 10.350.479,94 euros según el siguiente detalle:

(euros)	Plusvalías latentes netas de impuestos
MONTEILLUNUM, S.A.	33.762,38
MONTEBALITO CANARIAS, S.A.	528.144,88
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	2.765.850,45
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	719.147,97
VEIRAMAR S.A.	6.303.574,26
TOTAL	10.350.479,94

A 31 de diciembre de 2024, el saldo de las participaciones en empresas del grupo y asociadas asciende 84.349.525,06 euros. A continuación, se detalla la información sobre las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre 2024:

SOCIEDAD	DOMICILIO	COSTE PARTICIPACION	DETERIORO	% PARTICIPACION DIRECTA	% PARTICIPACION INDIRECTA	SOCIEDAD MATRIZ	CAPITAL	RESERVAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	RESULTADOS	FONDOS PROPIOS (según participación)	MINUSVALIA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
MONTEILLUNUM (1)	Madrid	1,00	(1,00)	100,00%		Montealito, S.A.	139.700,00	(1.046.418,46)	(11.480,51)	(918.198,97)	(918.198,97)	Promotora/Inmobiliaria
DESARROLLOS TURISTICOS MOGAN	Las Palmas de Gran Canarias	4.931.024,79		100,00%		Montealito, S.A.	5.333.000,00	(18.906,86)	4.862.205,97	10.176.299,11	-	Promotora/Inmobiliaria
PATRIMONIAL BALITO	Las Palmas de Gran Canarias	3.000,00		100,00%		Montealito, S.A.	3.000,00	5.459.538,45	732.062,45	6.194.600,90	-	Inmobiliaria
RESIDENCIAL ANTOQUIA (2)	Madrid	3.000,00	(344,52)	100,00%		Montealito, S.A.	3.000,00	(9.131,53)	8.787,01	2.655,48	-	Promotora/Inmobiliaria
INMOBILIARIA MERIDIONAL GALLEGA	Vigo	11.815.000,00		100,00%		Montealito, S.A.	7.500.000,00	3.018.215,40	344.955,93	10.863.171,33	(951.828,67)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL APOLO	Madrid	1.900.000,00		100,00%		Montealito, S.A.	1.900.000,00	(2.347,57)	(2.722,96)	1.894.929,47	(5.070,53)	Promotora/Inmobiliaria
SUB. MONTEBALITO EUROPA	Madrid	42.115.470,00	(11.337.815,57)	86,96%	13,04%	Montealito, S.A.	23.000.000,00	12.048.894,65	345.407,94	30.778.885,53	-	Promotora/Inmobiliaria
SUB. MONTEBALITO CANARIAS	Las Palmas de Gran Canarias	9.303.922,37	(589.089,68)	100,00%		Montealito, S.A.	2.400.000,00	4.965.735,94	46.137,00	7.411.872,94	(1.302.959,75)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL QUINTANA	Madrid	1.500,00		50,00%		Montealito, S.A.	3.000,00	(9.356,68)	(1.252,16)	(3.804,42)	(5.304,42)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL PALERMO	Madrid	3.000,00		100,00%		Montealito, S.A.	3.000,00	(2.249,87)	(1.060,61)	(310,48)	(3.310,48)	Promotora/Inmobiliaria
RESIDENCIAL VIRIDIANA	Madrid	3.000,00		100,00%		Montealito, S.A.	3.000,00	366.960,04	10.915,30	380.875,34	-	Promotora/Inmobiliaria
PLAY FULL	Las Palmas de Gran Canarias	30,00	(30,00)	100,00%		Montealito, S.A.	3,000,00	(15.349,68)	(3.780,73)	(16.130,41)	(16.130,41)	Promotora/Inmobiliaria
MTB GERMAN FUND	Berlin	1.000.000,00	(134.657,14)	100,00%		Montealito, S.A.	1.000.000,00	(134.424,90)	(232,24)	865.342,86	-	Promotora/Inmobiliaria
MER. PYRENEES	Biarritz	3.479.400,00	(2.878.487,40)	100,00%		Montealito, S.A.	2.700.000,00	(2.120.397,00)	21.395,31	600.998,31	-	Promotora/Inmobiliaria
MARRUECOS	Tánger	5.906.929,00	(2.623.732,17)	100,00%		Montealito, S.A.	8.036.071,76	(6.079.487,00)	1.326.612,48	3.283.197,24	-	Promotora/Inmobiliaria
GRUPO VEIRAMAR	Santo Domingo	13.246.506,00	(2.499.195,04)	100,00%		Montealito, S.A.	9.343.422,33	(3.532.157,00)	(1.398.403,44)	4.412.861,89	(6.334.449,07)	Promotora/Inmobiliaria
MET. PANAMA	Ciudad de Panamá	2.909.302,49		100,00%		Montealito, S.A.	3.863.614,41	2.436.742,37	(365.192,74)	5.935.164,04	-	Promotora/Inmobiliaria
ASTRA	Santiago de Chile	9.179.496,95	(1.387.705,02)	100,00%		Montealito, S.A.	6.733.299,03	940.136,54	118.356,36	7.791.791,93	-	Promotora/Inmobiliaria
INMOB PENINSULAR	Santiago de Chile	13,86	(13,86)	100,00%		Montealito, S.A.	9,73	(55.874,21)	(10.825,00)	(66.689,48)	(66.689,48)	Promotora/Inmobiliaria
TOTAL		105.800.596,46	(21.451.071,40)				71.967.117,26	16.210.122,63	6.021.885,37	89.587.512,62	(9.603.941,78)	

(1) Adicionalmente, Montealito, S.A. tiene dotado deterioro por créditos por importe de 893.783,82 euros.

(2) Adicionalmente, Montealito, S.A. tiene dotada una provisión adicional de 16.130,41 euros por garantías solidarias.

(3) Adicionalmente, Montealito, S.A. tiene dotada una provisión adicional de 66.689,04 euros por garantías solidarias.

(*) Las cifras de los fondos propios se corresponden con las de los respectivos subgrupos.

Los datos reflejados en los cuadros anteriores únicamente comparan la información contable con el coste en libros de la inversión, por lo que no se incluyen las plusvalías tácitas, netas de efecto fiscal, asociadas a las distintas sociedades filiales. En este sentido, la sociedad ha revisado el valor de las mismas y no ha apreciado deterioros adicionales, distintos a los ya registrados contablemente. Durante el ejercicio 2024, se han dotado deterioros y reversiones de participaciones por importe de 2.990.332,44 euros 2.560.819,55 euros, respectivamente.

En Montealito Canarias, Monteillunum, S.A., Residencial Apolo, S.L., Residencial Palermo, Residencial Quintana, Inmobiliaria Meridional Gallega, S.A. y Veiramar, S.A., a pesar de ser su coste de inversión, superior al patrimonio contable a dicha fecha, no se han dotado deterioros al existir plusvalías tácitas latentes, asociadas a la valoración a mercado de los activos inmobiliarios que, aunque no han sido registradas contablemente, se han tenido en cuenta a la hora de realizar dicho análisis del deterioro.

En relación a lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, existen plusvalías latentes (netas de impuestos) por importe de 16.178.238,15 euros según el siguiente detalle:

(euros)	Plusvalías latentes netas de impuestos
MONTEILLUNUM, S.A.	31.512,38
RESIDENCIAL APOLO, S.L.	2.536.481,35
MONTEBALITO CANARIAS, S.L.	1.930.910,40
RESIDENCIAL QUINTANA, S.L.	1.952.413,50
RESIDENCIAL PALERMO, S.L.	491.896,06
VEIRAMAR S.A.	6.334.449,47
INMOBILIARIA MERIDIONAL GALLEGA, S.A.	2.900.575,00
TOTAL	16.178.238,15

En el caso de Monteillunum, S.A. existe un préstamo participativo con Montebalito, S.A., por importe de 1.400 miles de euros a efectos de cómputo de fondos propios a nivel mercantil, según establece la Ley de Sociedades de Capital.

9.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tipo de cambio, de tipo de interés y de precio. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

a) Riesgo de crédito

Es bien sabido que el riesgo de crédito es vigente para cualquier organización y a pesar de que se puedan mantener los máximos elementos de control, siempre es posible que surjan dificultades con algunas operaciones.

Paralelamente no siempre es factible operar con un aseguramiento total de las operaciones de crédito, bien por los mecanismos de los aseguradores o bien por el coste de dicho sistema.

La Entidad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Por otra parte, se mantienen políticas para que las ventas se realicen con clientes con un historial de crédito adecuado.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación con facilidades de crédito. Dado el carácter dinámico de las posiciones bancarias, la administración de la Entidad tiene como objetivo intentar conseguir la máxima flexibilidad en la disponibilidad de líneas de crédito.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto la Sociedad determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

Aunque la Entidad no ha realizado operaciones significativas en moneda extranjera, las variaciones de tipos de cambio afectan, indirectamente, a la valoración de las participaciones de las filiales que operan en países distintos al entorno euros.

d) Riesgo de Valoración de Sociedades Participadas

Se refiere al impacto que puede tener en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias las variaciones de valor de las inversiones en sociedades participadas en países distintos de la zona euro y no encontrarse la sociedad cubierta sobre este tipo de variaciones.

e) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los costes financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

Para la administración de la Entidad, por la dimensión de la misma, lo mismo que suele ocurrir con las medianas y pequeñas empresas, se intenta gestionar los costes financieros a tipos de interés fijos para evitar la variabilidad del mercado.

En la actualidad, Montebalito no utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

La estructura de riesgo financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024 diferenciando entre riesgo diferenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2025	2024
A tipo de interés fijo o protegido	9.813.585,42	8.309.931,88
A tipo de interés variable	-	-
Endeudamiento	9.813.585,42	8.309.931,88
% tipo fijo/deuda	100%	100,00%

f) Riesgo de precio

Las operaciones de la Entidad están sujetas al riesgo del precio de coste de las adquisiciones y a las posibilidades de mantener unos precios de venta en el mercado que sean razonablemente adecuados, tanto para mantener controlados los costes como para disponer de unas posibilidades aceptables para resultar competitivos en el mercado.

Evidentemente, el peso de la tendencia del mercado es importante y de difícil control por parte de la Entidad. En este sentido la Entidad intenta mantener la máxima información de las tendencias de los precios de aprovisionamientos y de ventas con la finalidad de adelantar compras y prever la estrategia comercial de las ventas con el tiempo suficiente.

Por otra parte, se está observando, en la actualidad, una tendencia negativa en los mercados en los cuales la Entidad está operando y la administración está analizando los presupuestos y estrategias previstas para el próximo ejercicio con la finalidad de estar preparados ante eventuales cambios en precios, ventas o márgenes.

Mercados altamente competitivos:

El sector de servicios inmobiliarios, en que operan las empresas en las que Montebalito tiene participación, es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

Riesgo de volatilidad de los valores de negociación:

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder de la Sociedad pueden afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. La Sociedad ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

g) Otros riesgos

Riesgos fiscales:

La Sociedad realiza el seguimiento del cumplimiento de la normativa fiscal aplicable. Asimismo, se realiza un análisis periódico de la recuperabilidad de los créditos fiscales registrados contablemente en el balance, monitorizando y reportando los impactos que se deriven de los riesgos de recuperabilidad futura bien sea por variaciones en los planes de negocio futuros bien por cambios en la normativa tributaria aplicable.

Riesgo regulatorio:

Los cambios y novedades en regulación suponen una enorme inversión de recursos, tiempo y esfuerzo para garantizar el correcto cumplimiento de las normas fiscales y legales y el control de riesgos en las compañías.

Riesgo derivado de que las entidades participadas sufran pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

Las Sociedades participadas lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente a la situación financiera y resultado de la Sociedad.

Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

9.5. Fondos Propios

a. Capital y Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2025 el Capital Social de la sociedad está representada por 32.000.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas estas acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. La prima de emisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 77.857.296,57 euros y 77.857.296,57 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas con una participación superior al 10% por ciento son:

1.- José Alberto Barreras Barreras que, de forma indirecta, a través de otras sociedades vinculadas, es titular de 29.295.988 acciones, representativas del 91,55 % del capital según el siguiente detalle:

Sociedad	Nº acciones	% s/ total
Metambiente, S.A.	15.219.545	47,56%
Luxcartera	8.000.000	25,00%
Astilleros San Enrique, S.L.	158.000	0,49%
Marina Meridional, S.A.	460.000	1,44%
Metagestión, S.L.	200.000	0,63%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	5.258.443	16,43%
Total	29.295.988	91,55%

El 12 de marzo de 2014 José Alberto Barreras Barreras y Gestión de Negocios Argos llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual Gestión de Negocios Argos, S.A. cedió la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. Por tanto, el porcentaje de votos de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 43,36%.

Nombre o Denominación Social del titular indirecto último de la participación	Nombre o Denominación Social del titular de la participación	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total, Nº derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
D. José Alberto Barreras Barreras	Cartera Meridional, S.A.		15.419.545	15.419.545	48,19%
	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	5.258.443	8.618.000	13.876.443	43,36%
TOTAL, GENERAL		5.258.443	24.035.545	29.293.988	91,55%

(1)Acción concertada con Gestión de Negocios Argos, S.A.

2.- CARTERA MERIDIONAL, S.A., que de forma indirecta es titular de las 15.419.545 acciones, representativas del 48,19% del capital. El detalle de la participación indirecta es el siguiente:

Titulares derechos de votos indirectos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	% de control
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	15.219.545	47,56%
Metambiente, S.A.	Metagestión, S.L.	200.000	0,63%
TOTAL, GENERAL		15.419.545	48,19%

3.- GESTION DE NEGOCIOS ARGOS, que de forma directa e indirecta es titular de 13.876.443 acciones, representativas del 43,36% del capital. El detalle de la participación indirecta es la siguiente:

Titulares derechos de votos	Titulares derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	% de control
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Gestión de Negocios Argos, S.A.	5.258.443	16,43%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Marina Meridional, S.A.	460.000	1,44%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Luxcartera	8.000.000	25,00%
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Astilleros San Enrique, S.L.	158.000	0,49%
TOTAL GENERAL		13.876.443	43,36%

b. Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, cada año debe destinarse el 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene dotada la reserva legal, por importe de 4.634.945,88 euros (4.634.945,88 euros en el ejercicio 2024) la cual no está dotada en su totalidad.

c. Reservas Voluntarias

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de reservas voluntarias de libre disposición por importe de 4.557.872,77 euros (4.705.550,96 euros a 31 de diciembre de 2024). Dicha variación se corresponde con el impacto en reservas ocasionados por intereses de empresas del grupo de años anteriores.

d. Acciones propias

No ha habido movimientos de acciones propias adquiridas por empresas del Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024.

Nota 10. Créditos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	(Euros)	
	2025	2024
Clientes, empresas del grupo y asociadas.	28.344,14	11.091,42
Activos por impuesto corriente.	16.031,96	21.980,72
Otros créditos con las Administraciones públicas.	318.496,81	9.478,91
Total	362.872,91	42.551,05

El detalle de dichos activos financieros en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Activos financieros corrientes	
	Créditos derivados y otros	
	2025	2024
Activos financieros a coste	362.872,91	42.551,05
Total	362.872,91	42.551,05

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” incluye los siguientes conceptos:

	(Euros)	
	2025	2024
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	29.632,68	1.208,81
Acreedores varios	973.809,69	180.042,26
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.325,00	15.055,85
Otras deudas con las Administraciones Públicas	69.537,81	125.127,12
Total	1.086.305,18	321.434,04

El detalle de dichos pasivos financieros en función de su clase y categoría es el siguiente:

	Pasivos financieros corrientes	
	Otros	
	2025	2024
Pasivos financieros a coste	1.086.305,18	321.434,04
Total	1.086.305,18	321.434,04

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2025 y 2024:

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	16,20	29,06
Ratio de Operaciones pagadas	78,98%	85,48%
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,02%	14,52%
	2025	2024
Total pagos realizados	2.663.438,61	1.067.232,20
Total pagos pendientes	708.979,39	181.251,07
Total	3.372.418,00	1.248.483,27

	2025	2024
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.493.886,12	793.046,53
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	599,00	457,00
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	93,63%	69,19%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	89,00%	62,01%

Nota 11. Moneda extranjera

No se han producido, durante el ejercicio, operaciones significativas en moneda extranjera, ni se mantienen elementos relevantes en el activo o el pasivo que se encuentren denominadas en moneda extranjera.

Nota 12. Situación fiscal

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	2025				2024			
	Activos fiscales		Pasivos Fiscales		Activos fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Otras deudas con las Administraciones Públicas.	334.528,77	-	69.537,81	-	31.459,63	-	125.127,12	-
IVA/IGIC	318.496,81	-	-	-	9.478,91	-	55.099,93	-
IRPF	-	-	56.951,87	-	-	-	53.839,84	-
Seguridad Social	-	-	12.585,94	-	-	-	16.187,35	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
IS	16.031,96	-	-	-	21.980,72	-	-	-
Saldos por impuestos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	2.767.550,79	-	464.781,08	-	2.467.611,20	-	444.433,90
Total	334.528,77	2.767.550,79	69.537,81	464.781,08	31.459,63	2.467.611,20	125.127,12	444.433,90

1. Impuesto sobre Sociedades.

Montebalito, S.A. es la sociedad dominante del grupo que tributa bajo el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de Consolidación fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndole sido asignado por la Administración Tributaria el número de Grupo 0485/08. El Grupo de consolidación fiscal está integrado por Montebalito, S.A. y por todas aquellas sociedades participadas por ésta, directa o indirectamente en, al menos un 70 por 100, excluidas las filiales extranjeras.

El Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 con la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

- El tipo impositivo medio ponderado, en términos nominales, aplicable en el ejercicio es del 25 %. La evolución de este tipo medio ponderado está influenciada por la utilización de las bases imponibles de ejercicios anteriores y otras deducciones o mecanismos de ajuste que surgen de la normativa fiscal, aunque el tipo impositivo no hayan variado.
- Debido al tratamiento normativo de la legislación del Impuesto sobre Sociedades, se pueden producir diferencias tributarias, en ese impuesto, que dan lugar a la existencia de un impuesto diferido o de un impuesto anticipado. Tales cuentas figuran en la contabilidad de las empresas.

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón de euros. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

El impuesto de sociedades del ejercicio 2025 es el siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente contra el patrimonio	
Saldo de ingresos y gastos	(4.217.865,24)		(196.904,26)	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	4.384.717,76	(3.413.843,79)	-	-
Ingresos no computables		(3.413.843,79)		
Gastos no deducibles	4.384.717,76			
Otros gastos				
Diferencias temporales	3.559,77	(363.212,42)	-	-
Amortización Contable	-	-		
Ajustes consolidación fiscal	3.559,77	(84.948,50)		
Deterioro existencias				
Integración bases Imponibles negativas no deducidas		(160.453,92)		
Otros		(117.810,00)		
Base Imponible previa	(3.606.643,92)		(196.904,26)	
Compensación B.I. Negativas				
Base Imponible	(3.803.548,18)			
Cuota	(950.887,05)			
Deducción doble Imposición				
Retenciones	(2.548,91)			
Cuota líquida	(2.548,91)			

El impuesto de sociedades de 2024 era el siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente contra el patrimonio	
Saldo de ingresos y gastos	(1.777.223,52)			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	3.192.674,94	(3.136.303,97)	-	-
Ingresos no computables		(3.136.303,97)		
Gastos no deducibles	3.192.674,94			
Otros gastos				
Diferencias temporales	185.591,10	(241.155,61)	-	-
Amortización Contable		(2.926,96)		
Ajustes consolidación fiscal		(156.805,67)		
Deterioro existencias				
Integración bases Imponibles negativas no deducidas		(81.422,98)		
Otros	185.591,10			
Base Imponible previa	(1.776.417,06)			
Compensación B.I. Negativas				
Base Imponible	(1.776.417,06)			
Cuota	(444.104,27)			
Deducción doble Imposición				
Retenciones	(7.686,30)			
Cuota líquida	(7.686,30)			

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por impuesto es el siguiente:

	(miles de euros)	
	2025	2024
Resultado antes de impuestos	(4.217.865,24)	(1.777.223,52)
Diferencias permanentes	970.873,96	56.370,97
Ingresos no computables	(3.413.843,79)	(6.131,53)
Gastos no deducibles	4.384.717,75	60.339,97
Deterioro créditos/participaciones empresas del grupo	-	2.162,53
Otros ajustes	-	-
Diferencias temporales	(199.198,73)	25.858,45
Amortización Contable	-	(2.926,98)
Otros gastos	(117.810,00)	185.591,10
Ajustes consolidación fiscal	(81.388,73)	(156.805,67)
Base Imponible previa	(3.643.094,27)	(1.694.994,10)
%	25,00%	25,00%
Gastos por impuesto (Resultado y diferencias permanentes)	(860.973,89)	(430.213,14)
Eliminación créditos fiscales grupo fiscal	(277.266,15)	(265.590,13)
Total Gasto por impuesto	(1.138.240,04)	(695.803,27)

El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

	2024	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	2025
Activos por impuestos diferidos				
Activos por impuestos diferidos	267.318,83	-	-	267.318,83
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	717.044,37	-	(29.452,50)	687.591,87
Deducciones de cuota pendientes de compensar	8.504,11	-	-	8.504,11
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal	1.419.208,84	484.337,10	(154.945,01)	1.748.600,93
Reserva de Capitalización	55.535,05	-	-	55.535,05
Total Activos por impuestos diferidos	2.467.611,20	484.337,10	(184.397,51)	2.767.550,79
Impuestos diferidos pasivos:				
Ajustes consolidación fiscal	444.433,91	20.347,17	-	464.781,08
Total Pasivos por impuestos diferidos	444.433,91	20.347,17	-	464.781,08

El detalle y movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

	2023	Impuesto Generado	Impuesto Aplicado	Trasposos y ajustes año anterior	2024
Activos por impuestos diferidos					
Activos por impuestos diferidos	267.318,83	-	-	-	267.318,83
Otras Diferencias temporales pendientes de aplicar	671.378,34	46.397,77	(731,74)	-	717.044,37
Deducciones de cuota pendientes de compensar	8.504,11	-	-	-	8.504,11
Créditos por pérdidas a compensar Grupo Fiscal	1.128.785,90	-	(90.356,11)	380.779,05	1.419.208,84
Reserva de Capitalización	-	55.535,05	-	-	55.535,05
Total Activos por impuestos diferidos	2.075.987,18	101.932,82	(91.087,85)	380.779,05	2.467.611,20
Impuestos diferidos pasivos:					
Ajustes consolidación fiscal	405.232,49	42.275,63	(3.074,21)	-	444.433,91
Total Pasivos por impuestos diferidos	405.232,49	42.275,63	(3.074,21)	-	444.433,91

Los administradores de la Sociedad consideran completamente recuperables estos activos por impuestos diferidos ya que tiene amplias perspectivas en base al Plan de Negocios aprobado para los próximos 5 años.

La sociedad, en la actualidad no tiene compromisos pendientes por reinversión de beneficios para la realización de actividades en las Islas Canarias.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal sea susceptible a interpretaciones. Debido a la posibilidad que existe que se produzcan diferentes interpretaciones en las normas fiscales, los resultados de las inspecciones que se puedan producir en el futuro, pueden dar lugar a pasivos fiscales, por un lado, estimables para los que se han dotado las provisiones descritas en los párrafos siguientes, y por otro lado, de carácter contingente cuyo importe no es posible cuantificar en la actualidad de una manera objetiva.

No obstante, en opinión de los asesores fiscales del Grupo y de sus Administradores, la posibilidad de que se materialicen pasivos significativos por estos conceptos, adicionales a los registrados, es remota.

Al 31 de diciembre de 2025 el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera de todo el Grupo Montebalito ascienden a 4.516 miles de euros (cuota de 1.129 miles de euros). Las bases imponibles negativas del Grupo fiscal ascienden a 13.598 miles de euros, y se muestran en el siguiente detalle:

Año	Base imponible negativa (miles de euros)	Efecto fiscal (miles de euros)	Año límite de compensación
2009	749	187	Indefinida
2010	124	31	Indefinida
2012	3.221	805	Indefinida
2013	2.722	681	Indefinida
2015	1.170	293	Indefinida
2016	1.322	331	Indefinida
2018	1210	303	Indefinida
2019	578	145	Indefinida
2020	991	248	Indefinida
2021	665	166	Indefinida
2022	817	204	Indefinida
2024	29	7	Indefinida
Total	13.598	3.188	

En el ejercicio 2024 las bases imponibles pendientes de compensar generadas en la consolidación fiscal (por las sociedades en ella incluidas), junto con el efecto fiscal, son las siguientes, en miles de euros:

Año	Base imponible negativa (miles de euros)	Efecto fiscal (miles de euros)	Año límite de compensación
2008	647	162	Indefinida
2009	1.255	314	Indefinida
2010	124	31	Indefinida
2012	3.221	805	Indefinida
2013	2.722	681	Indefinida
2015	1.170	293	Indefinida
2016	1.322	331	Indefinida
2018	1210	303	Indefinida
2019	578	145	Indefinida
2020	991	248	Indefinida
2021	665	166	Indefinida
2022	817	204	Indefinida
2024	29	7	Indefinida
Total	14.751	3.476	

Al 31 de diciembre de 2024, el importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el Estado de Situación Financiera de todo el Grupo Montebalito asciende a 5.314 miles de euros (cuota de 1.328 miles de euros). Las bases imponibles negativas del Grupo fiscal ascendían a 14.751 miles de euros.

Las deducciones activadas pendientes de aplicar y el año límite de aplicación son las siguientes, en miles de euros:

2025

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite
Por doble imposición	2014	671	Indefinida
Total		671	

2024

Deducciones pendientes de aplicar (miles de euros)	Año generación	Importe (miles de euros)	Límite
Por doble imposición	2014	769	Indefinida
Total		769	

El Grupo no tiene dotada reservas de inversión en Canarias (RIC). Según establece la legislación vigente,

los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Asimismo, las autoridades fiscales disponen de un plazo de diez años para comprobar e investigar las bases imponibles negativas y determinadas deducciones pendientes de compensar.

Nota 13. Aavales y Garantías y contingencias

13.1 Aavales y garantías comprometidos con terceros

El detalle de los principales aavales al 31 de diciembre de 2025 formalizados por la sociedad se muestra a continuación (en miles de euros):

Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
UNICAJA	3.280	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO EDIFICIO IBERIA (FILIAL PATRIMONIAL BALITO)
UNICAJA	220	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO ICO (FILIAL PATRIMONIAL BALITO)
CAIXABANK	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
CAJAMAR CAJA RURAL	226	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO RES. HONTANARES
BANCO DE CREDITO SOCIAL COOP.	602	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO RESIDENCIAL APOLO
TOTAL	4.473	

En el año 2025 la sociedad tiene prestadas garantías como fiador solidario de varios préstamos bancarios obtenidos por diversas empresas vinculadas. El importe nocional de dichas garantías asciende a 4.473 miles de euros.

El detalle de los principales aavales al 31 de diciembre de 2024 formalizados por la sociedad se muestra a continuación (en miles de euros):

Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
UNICAJA	3.672	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO EDIFICIO IBERIA (FILIAL PATRIMONIAL BALITO)
UNICAJA	303	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO ICO (FILIAL PATRIMONIAL BALITO)
CAIXABANK	145	GARANTIA COSTAS PLAYA BALITO
CAJAMAR CAJA RURAL	293	GARANTIA SUBSIDIARIA PRESTAMO RES. HONTANARES
TOTAL	4.413	

En el año 2024 la sociedad tiene prestadas garantías como fiador solidario de varios préstamos bancarios obtenidos por diversas empresas vinculadas. El importe nocional de dichas garantías asciende a 4.413 miles de euros.

Nota 14. Ingresos y gastos

Cifra de negocios y otros ingresos

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	euros	
	2025	2024
Alquileres	14.852,81	43.759,17
Ventas	2.037.500,00	-
Intereses empresas del grupo	1.200.655,31	1.501.584,06
Prestación Servicios	5.716,06	-
Dividendos	-	873,43
Otros intereses	-	35,48
Resultados por venta renta variable	-	1.877,26
Resultados por valoración renta variable	-	13.565,49
Total	3.258.724,18	1.561.694,89

Los ingresos por ventas se corresponden a las viviendas vendidas de la promoción Residencial Quintana. Los ingresos por alquiler se corresponden con el subarriendo de las oficinas de María de Molina a otras entidades vinculadas hasta el mes de mayo de 2025 y los ingresos por prestación de servicios se corresponden con la repercusión de gastos de viaje. Asimismo la entidad financia la operativa de otras empresas del grupo vía préstamos, generando ingresos por intereses.

La distribución de la cifra de negocio correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad por mercados geográficos es la siguiente:

Mercados geográficos	2025	2024
España	3.258.724,18	1.561.694,89
Importe Ventas Netas	3.258.724,18	1.561.694,89

La Dirección de la Sociedad considera que no es representativo presentar una segmentación más amplia de los datos que se han incluido, como consecuencia de las características poco diferenciadas de las actividades y los mercados.

Variación de existencias

El detalle de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente, en euros:

	(Euros)						
	2023	Altas	Bajas	2024	Altas	Bajas	2025
Coste	4.919.629,75	50.084,00	-	4.969.713,75	1.860.536,93	-	7.256.471,71
Terrenos El Molar	4.919.629,75	-	-	4.919.629,75	-	-	4.919.629,75
Urbanización Balito	-	50.084,00	-	50.084,00	1.860.536,93	-	1.910.620,93
Quintana	-	-	-	-	1.500.000,00	(1.073.778,97)	426.221,03
Deterioros	(3.508.585,49)	-	35.142,00	(3.473.443,49)	-	254.733,00	(3.218.710,49)
Terrenos El Molar	(3.508.585,49)	-	35.142,00	(3.473.443,49)	-	254.733,00	(3.218.710,49)
Total	1.411.044,26	-	35.142,00	1.496.270,26	3.360.536,93	254.733,00	4.037.761,22

Gastos de personal

La composición de los Gastos de personal es la siguiente:

Gastos de personal	euros	
	2025	2024
Sueldos y Salarios	466.977,04	412.622,16
Seguridad Social a cargo de la empresa	115.006,05	100.391,88
Otros gastos sociales	8.627,42	9.138,08
Total	590.610,51	522.152,12

Otros gastos de explotación

Servicios exteriores

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Otros gastos de explotación	euros	
	2025	2024
Arrendamientos y cánones	157.045,90	183.462,48
Reparación y conservación	71.928,68	64.198,40
Servicios Profesionales	388.026,94	603.866,83
De los que consejo de Administración	90.000,00	97.000,00
Primas de seguros	7.296,68	7.486,34
Servicios Bancarios y similares	50.298,55	238.233,22
Publicidad y relaciones públicas	16.831,13	18.496,43
Suministros	13.948,91	19.755,23
Otros gastos de explotación	304.005,15	82.865,55
De los que gastos relacionados con la cotización	9.396,48	20.936,00
Total	1.009.381,94	1.218.364,48

El capítulo, servicios profesionales, recoge principalmente, los gastos de asesoramiento legal, auditoría, consultoría, tasaciones y valoraciones con relación a la operativa natural de la sociedad.

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	euros	
	2025	2024
Otros gastos de explotación		
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	-	1.411,97
Total	-	1.411,97

En este apartado se recogen las provisiones realizadas o recuperadas por las garantías subsidiarias relacionadas con los fondos propios negativos de las filiales Inmobiliaria Peninsular, S.L., Valdivia Obras Proyectos y Construcciones, S.L. y Residencial Antioquía, S.L. En el año 2025, el importe es nulo y en el año 2024 se han deteriorado por importe de 1.411,97 euros.

Tributos

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	euros	
	2025	2024
Otros gastos de explotación		
Otros tributos	36.261,59	23.035,59
Total	36.261,59	23.035,59

En el año 2025, la mayor parte de los gastos por tributos se corresponden a las tasas de la CNMV. El resto de los gastos se corresponden con los IBI's de las propiedades inmobiliarias de la sociedad, IAE e Impuestos de Transmisiones Patrimonial y Actos Jurídicos Documentales.

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos

En este apartado se incluyen los deterioros y reversiones de los mismos en relación a créditos y participaciones con empresas del Grupo. El detalle es el siguiente:

	euros	
	2025	2024
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(142.002,53)
Total	-	(142.002,53)

	euros	
	2025	2024
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Por créditos		(571.515,42)
Por participaciones		429.512,89
Total	-	(142.002,53)

Los deterioros realizados por créditos, en el año 2024, principalmente, se corresponden con los concedidos a la empresa Valdivia Obras de Proyectos y Construcciones para asumir costes relacionados con su actividad.

Otros resultados

El saldo de la cuenta "Otros resultados" de los ejercicios 2025 y 2024 presenta la siguiente composición:

	euros	
	2025	2024
Otros Resultados. Ingresos / (gastos)		
Otros ingresos	683,46	(106.504,62)
Total	683,46	(106.504,62)

En 2025, esta partida de gasto corresponde principalmente a regularizaciones de gastos. En 2024, esta partida es positiva debido mayoritariamente a ingresos extraordinarios por una regularización de los saldos pendientes.

El detalle por conceptos de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Gastos Financieros	euros	
	2025	2024
Intereses empresas del grupo	1.338.905,88	1.626.958,39
Intereses préstamos	233.881,21	197.414,38
Otros intereses	15.563,56	133,44
Total	1.588.350,65	1.824.506,21

El capítulo “intereses empresas del grupo”, recoge principalmente el coste financiero del ejercicio, derivado de las deudas que la sociedad mantiene con otras empresas del grupo (ver notas 9.2 y 24).

Nota 15. Provisiones y contingencias.

El detalle y el movimiento del ejercicio 2025 y 2024 de las provisiones son como sigue:

Provisiones a corto plazo	2024	Altas	Bajas	2025
Provisión para otras responsabilidades	66.689,04	118.825,78	-	185.514,82
Total	66.689,04	118.825,78	-	185.514,82

Durante el ejercicio 2025, se ha dotado una provisión de 1.905,45 euros para cubrir el patrimonio neto negativo de la filial Inmobiliaria Peninsular, S.L. y de 116.920,33 para cubrir el patrimonio neto negativo de la filial Residencial Antioquía, S.L.

Provisiones a corto plazo	2023	Altas	Bajas	2024
Provisión para otras responsabilidades	65.277,07	7.543,50	(6.131,53)	66.689,04
Total	65.277,07	7.543,50	(6.131,53)	66.689,04

Durante el ejercicio 2024, se ha dotado una provisión para riesgos y gastos por importe de 7.543,50 euros para cubrir el patrimonio neto negativo de la filial Inmobiliaria Peninsular, S.L. y se ha revertido la provisión por importe de 6.131,53 euros que tenía dotada para cubrir el patrimonio negativo de Residencial Antioquía, S.L.

Nota 16. Información sobre medio ambiente

La Sociedad no cuenta con activos relacionados con el inmovilizado material cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Nota 17. Retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad no ha otorgado en el ejercicio retribuciones a largo plazo al personal de aportación o prestación definida.

Nota 18. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

A excepción de los indicado en la Nota 9.5.d, no existen acuerdos que impliquen pagos basados en instrumentos de patrimonio propios para los ejercicios 2025 y 2024.

Nota 19. Subvenciones, donaciones y legados

La Sociedad no ha recibido y, por lo tanto, no ha contabilizado subvenciones, donaciones o legados de ningún tipo.

Nota 20. Combinaciones de negocios

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido combinaciones de negocios.

Nota 21. Negocios conjuntos

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido negocios conjuntos.

Nota 22. Operaciones interrumpidas.

No existen operaciones interrumpidas en el ejercicio 2025 ni en el ejercicio 2024.

Nota 23. Saldos con partes vinculadas.

El detalle de los movimientos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes cuentas que componen los capítulos del balance adjunto que contienen saldos con partes vinculadas ha sido el siguiente:

	2024	Altas	Bajas	2025
Participaciones a l/p en partes vinculadas	84.349.525,06	(4.134.488,79)	1.673.918,21	81.888.954,48
Coste	105.800.596,46	25.000,00	-	105.825.596,46
Deterioros	(21.451.071,40)	(4.159.488,79)	1.673.918,21	(23.936.641,98)
Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	9.882,61	(11.171,15)	-	(1.288,54)
Saldo deudor	11.091,42	17.252,72	-	28.344,14
Saldo Acreedor	(1.208,81)	(28.423,87)	-	(29.632,68)
Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)	(6.684.507,96)	(1.309.187,07)	(117.434,68)	(8.111.129,71)
Saldo deudor	36.671.962,97	1.247.953,87	(188.831,10)	37.731.085,74
Saldo Acreedor	(42.446.544,84)	(2.456.594,67)	71.396,42	(44.831.743,09)
Deterioros	(909.926,09)	(100.546,27)	-	(1.010.472,36)

	2023	Altas	Bajas	2024
Participaciones a l/p en partes vinculadas	82.023.012,17	(663.819,55)	2.990.332,44	84.349.525,06
Coste	103.906.596,46	1.897.000,00	(3.000,00)	105.800.596,46
Deterioros	(21.883.584,29)	(2.560.819,55)	2.993.332,44	(21.451.071,40)
Clientes/Proveedores empresas del Grupo y asociadas	6.575,23	3.307,38	-	9.882,61
Saldo deudor	7.110,67	3.980,75	-	11.091,42
Saldo Acreedor	(535,44)	(673,37)	-	(1.208,81)
Créditos, préstamos y saldos con empresas del Grupo (saldos netos)	(6.431.727,45)	(104.605,67)	(148.174,84)	(6.684.507,96)
Saldo deudor	37.177.597,63	4.250.103,09	(4.755.737,75)	36.671.962,97
Saldo Acreedor	(41.653.387,42)	(3.783.181,48)	2.990.024,06	(42.446.544,84)
Deterioros	(1.955.937,66)	(571.527,28)	1.617.538,85	(909.926,09)

Detalle de Cuentas Corrientes, créditos y préstamos con empresas del grupo y asociadas.

Estos saldos se derivan básicamente de préstamos a las sociedades para la consecución de sus inversiones. El detalle por Sociedad del saldo de las cuentas corrientes, así como créditos y préstamos a largo plazo y corto con empresas del grupo y asociadas de los años 2025 y 2024 se muestra a continuación:

EMPRESA	2025	2024
Montebalito German Fund	(902.971,68)	(908.057,31)
Montebalito Europa, S.L.	(25.199.774,04)	(24.452.548,40)
Montebalito Canarias S.A.	1.279.069,95	1.150.047,11
Metambiente, S.A.	(107.225,13)	188.831,10
Inmobiliaria Astra	(7.325.448,68)	(7.355.374,61)
Meridional Pyrennes	(507.188,61)	(504.992,08)
Veiramar	17.897.670,43	17.582.150,61
Metambiente Panamá	(5.312.319,52)	(5.139.167,11)
Inmobiliaria Peninsular	(11,86)	(11,86)
Fotoventura VIII	18,84	18,84
Promoc Inmob Meridional Marruecos	3.800,00	3.800,00
Monteillunum	1.025.414,92	1.012.764,66
Marina Elite, S.L.	(409.606,56)	(247.639,35)
Construiber Sociedade Inmobiliaria	3.413.310,95	3.413.310,95
Montebalito Brasil	(37.985,20)	(44.379,79)
Residencial Antioquia, S.L.	27.864,83	(71.396,42)
Patrimonial Balito, S.L.	5.968.164,19	5.852.007,26
Invercasa Emprendimientos Inmobiliarios	702.567,74	686.711,59
Residencial Hontanares, S.L.	5.161,76	5.161,76
Residencial Quintana, S.L.	420.268,85	1.838.477,25
Residencial Palermo, S.L.	1.668.891,08	1.603.438,82
Residencial Apolo, S.L.	1.404.966,14	407.015,05
Residencial Viridiana, S.L.	(402.327,56)	(403.479,90)
Manakan, S.L.	56.043,82	76.224,97
Inmobiliaria Meridional Gallega	(3.991.656,17)	(2.684.269,93)
Playfull Space	652.475,95	108.021,67
Desarrollos Turísticos Mogan	2.544.654,81	2.108.753,25
Risco Canario Investments, SL	3.513,40	0,00
Inmobiliaria Pensinsular Andalucía	22.000,00	0,00
TOTAL	(7.100.657,35)	(5.774.581,87)

Dichos saldos se corresponden con líneas de crédito remuneradas y préstamos con dichas sociedades. Los créditos se encuentran registrados netos de deterioros que ascienden a 1.010.472,36 euros (909.926,09 euros el año anterior).

Transacciones con empresas del grupo y asociadas.

El detalle de las principales transacciones realizadas en empresas del grupo durante el ejercicio 2025 y 2024 ha sido:

Gastos e Ingresos

(euros)	2025							2024			
	Gastos avales	Alquileres (como arrendador)	Alquileres (como arrendatario)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Operaciones de ventas de existencias	Recepción de servicios	Gastos avales	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Ingresos financieros
Montebalito Europa, S.L.	-	-	-	849.063,02	-	-	-	-	-	1.084.599,02	-
Montebalito Canarias, S.A.	-	-	-	-	40.903,98	-	-	-	-	-	49.663,01
Inmobiliaria Meridional Gallega	-	-	-	131.139,43	-	-	-	-	-	93.821,61	-
MTBren, S.A.	-	14.852,81	-	-	-	-	-	-	43.759,17	-	-
Residencial Viridiana	-	-	-	13.980,61	-	-	-	-	-	-	20.396,06
Montebalito German Fund	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marina Elite, S.L.	-	-	-	-	-	-	160.658,30	235.620,00	-	-	-
Metambiente, S.A.	223.887,00	-	-	-	-	-	-	-	-	26.856,05	148,21
Inmobiliaria Astra, S.A.	-	-	-	124.163,57	-	-	-	-	-	128.925,31	-
SARL Meridional Pyrennes	-	-	-	17.196,53	-	-	-	-	-	21.608,31	-
Montebalito Brasil, S.A.	-	-	-	1.415,10	-	-	-	-	-	9.186,19	-
Veiramar, S.A.	-	-	-	-	822.249,85	-	-	-	-	-	989.415,78
Monteillunum, S.A.	-	-	-	13.152,18	28.311,11	-	-	-	-	17.733,00	28.388,89
Metambiente Panamá, S.A.	-	-	-	178.504,94	-	-	-	-	-	221.109,70	-
Invercasa, S.L.	-	-	-	-	23.665,84	-	-	-	-	-	40.442,72
Inverluxe, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Antioquia, S.L.	-	-	-	1.127,83	-	-	-	-	-	5.364,74	-
Patrimonial Balito, S.L.	-	-	-	9.162,67	123.488,75	-	-	-	-	17.754,46	123.771,63
Meridional Residencial Andalucía, S.L.	-	-	100.491,54	-	-	-	-	-	-	-	-
Desarrollos Turísticos Mogan	-	-	-	-	73.266,20	-	-	-	-	-	47.498,77
Residencial Apolo, S.L.	-	-	-	-	29.743,13	-	-	-	-	-	93.009,93
Residencial Quintana, S.L.	-	-	-	-	-	1.500.000,00	-	-	-	-	35.341,19
Residencial Palermo, S.L.	-	-	-	-	55.205,37	-	-	-	-	-	70.231,99
Residencial Cies, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valdivia Obras, Proyectos y Construcciones, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Playful Space	-	-	-	-	3.821,08	-	-	-	-	-	3.275,88
	223.887,00	14.852,81	100.491,54	1.338.905,88	1.200.655,31	1.500.000,00	160.658,30	235.620,00	43.759,17	1.626.958,39	1.501.584,06

Las transacciones realizadas entre partes relacionadas se han llevado a cabo en condiciones de equivalencia a las transacciones con terceros, debidamente informadas y con independencia mutua entre las partes.

Instrumentos de Patrimonio.

1. Altas

A 3 de abril de 2025 se constituyó la sociedad Desarrollos Playa de Balito, S.L. (ahora Risco Canario Investments, 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%.

2. Bajas

No hubo venta de sociedades de la sociedad Montebalito, S.A.

Retribuciones a los miembros del Órgano de Administración y personal de Alta Dirección:

El importe de sueldos y otras retribuciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2025 y 2024 a los miembros de los órganos de administración de las sociedades Montebalito ascendieron a:

Concepto	Miles de Euros	
	2025	2024
Retribución	90	97
Otros	-	60
Total	90	157

En el año 2024, en la partida de "Otros" se incluye las cantidades percibidas por el consejero Francisco Guijarro Zubizarreta, S.L., en virtud del acuerdo de prestación de servicios.

Respecto al personal de Alta Dirección, la sociedad no tiene formalizados contratos de Alta Dirección.

Por otro lado, en el ejercicio 2025 y 2024 no se ha devengado retribución alguna a los miembros de los órganos de administración del resto de sociedades del Grupo.

Por tipología de consejeros, las retribuciones recibidas del Consejo de Administración de Montebalito se clasifican de la siguiente manera:

Tipo	Miles de Euros	
	2025	2024
Dominicales	18	9
Independientes	50	96
Ejecutivo	22	52
Total	90	157

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existía un plan de retribución mediante derechos de opciones sobre acciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían avales, garantías, planes de pensiones ni otro tipo de retribuciones concedidas a los miembros del consejo de administración ni a la alta Dirección, distintas de las ya mencionadas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo ha satisfecho, en su totalidad, la prima del seguro de responsabilidad civil de los Administradores (personas físicas) de la Sociedad Dominante, para daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, ascendiendo la cuantía de la prima a 3.600 y 3.600 euros, respectivamente.

Conflictos de interés de los miembros del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración durante el ejercicio han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que durante el ejercicio 2025 no ha habido miembros el Consejo de Administración que se han visto en situaciones de conflictos de interés tanto directos como indirectos.

Nota 24. Otra información

Plantilla de personal

Personas empleadas en los ejercicios 2025 y 2024:

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2025 y 2024 por categorías profesionales y la distribución por sexos y categorías profesionales al término del ejercicio son los siguientes:

Categoría Profesional	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Ejecutivos	-	-	-	-	-	-
Jefes	4,00	-	4,00	4,00	-	4,00
Técnicos	0,50	1,00	1,50	0,25	0,25	0,50
Administrativos	1,00	3,00	4,00	1,00	3,00	4,00
Otros	0,33	-	0,33	-	-	-
Total	5,83	4,00	9,83	5,25	3,25	8,50

El número de empleados al final del ejercicio es el siguiente:

Categoría Profesional	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Jefes	4	-	4	4	-	4
Técnicos	1	1	2	1	1	2
Administrativos	1	3	4	1	3	4
Otros	1	-	1	-	-	-
Total	7	4	11	6	4	10

No existen personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2025 y 2024, con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 107 miles de euros (104 miles de euros al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024).

Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la Memoria

La Entidad no tiene acuerdos, de naturaleza o propósitos diversos, que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta Memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Entidad.

Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Nota 25. Hechos posteriores.

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores significativos dignos de mención que afecten a la imagen fiel de las mismas.

MONTEBALITO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

I.- SITUACION DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Montebalito, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en 3 líneas de negocios:

a) ACTIVIDAD PATRIMONIAL: Desarrollada a través de activos propios de la sociedad como a través de participaciones en sociedades dependientes.

Esta actividad patrimonial se desarrolla en España con activos ubicados en Mogán (Canarias), en República Dominicana con activos ubicados en Santo Domingo y en Brasil con activos ubicados en Tamandaré (Pernambuco).

b) ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Montebalito, S.A., o a través de sociedades participadas.

Esta actividad inmobiliaria se desarrolla en España, Francia, Rumanía, Brasil, República Dominicana, Chile y Marruecos. Dentro de España, la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid
- 2) Mogán, Las Palmas, Telde y San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas).
- 3) Vigo
- 4) Sevilla

En el extranjero la actividad se desarrolla, mayoritariamente, con filiales 100% (control directo e indirecto) de Montebalito, S.A.

La sociedad Montebalito, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y Valencia y entre sus accionistas significativos se encuentra José Alberto Barreras con una participación del 91,55%.

La descripción de la estructura Organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 5 consejeros, y teniendo el asesoramiento de la Comisión ejecutiva, el Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

La gestión diaria de los negocios se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y de una Delegación de zona en cada una de las zonas geográficas donde el Grupo tiene presencia.

II.- 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, una vivienda del edificio de Bitácora 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. El importe total de las ventas ha sido de 4,3 millones de euros.

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 la Puebla del Caramiñal hay licencia para construir 11 viviendas y un local.

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.

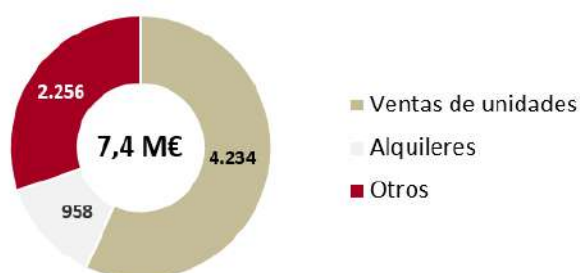
Otras inversiones importantes que está acometiendo el Grupo y que va a permitir desarrollar operaciones significativas en el futuro, se corresponden con las obras de urbanización de las parcelas urbanísticas que tiene el Grupo en el municipio de Mogán (Las Palmas de Gran Canarias). Montebalito está acometiendo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

Cifra de Negocios

Cifra de Negocios (miles de euros)

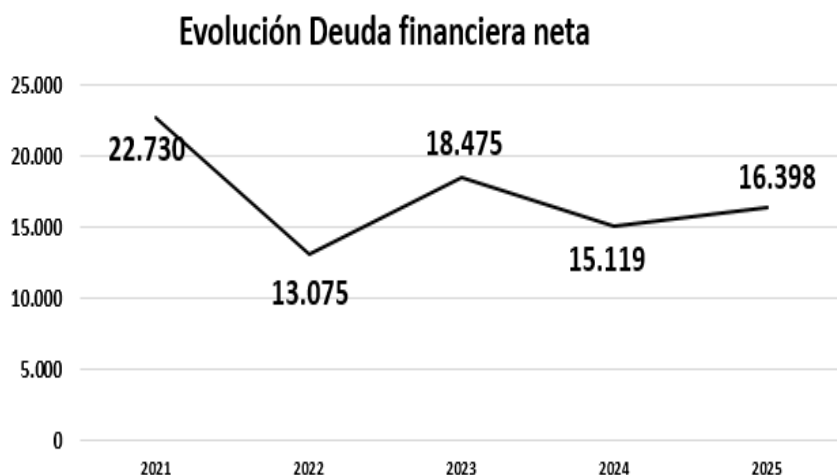


En el año 2025, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 7,4 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 6,5 millones de euros en volumen de ingresos lo que supone un 87% del total de ingresos.

2. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en año 2025, el EBITDA ha sido positivo en 2.414 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 reducción del EBITDA de un 17,49%. 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.

3. Financiación



En el año 2025, la deuda financiera neta alcanza los 16,4 millones de euros, lo que supone un aumento de un 8,46% respecto del año 2024. La ratio de deuda financiera neta respecto al GAV (loan to value) es de un 12,44%.

4. Evolucion de la acción

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

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DURANTE EL AÑO 2025	
Número de acciones admitidas a cotización	32.000.000
Volumen negociado (Miles Euros)	1.703.590
Días de negociación	203
Precio de cierre 2024 (Euros)	1,32
Precio de cierre 2025 (Euros)	1,71
Cotización máxima 2025 (Euros)	1,93
Cotización mínima 2025 (Euros)	1,28
Precio medio ponderado (Euros)	1,55
Volumen medio diario (nº. de acciones)	4.208
Liquidez (Acc. negociadas/capital)	5,32%

5. Costes de Explotación

Dentro de esta partida se engloban los costes de personal, así como el resto de costes de explotación. Los costes de personal han aumentado un 13,11% como consecuencia del aumento de la contratación media respecto del año anterior.

Respecto al resto de costes de explotación, estos han disminuido en un 15,06% respecto del año anterior motivado, principalmente, por gastos por comisiones de avales prestados como garantía de préstamos.

6. Ratios de valoración de la empresa

RATIOS VALORACION EMPRESA							
RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Resto		TOTAL
	2025	% TOTAL	2025	% TOTAL	2025	% TOTAL	2025
	Deuda Finan. / GAV		13,38%		4,38%		41,99%
GAV	30.335	23,01%	93.642	71,04%	7.837	5,95%	131.813
NAV	24.522	23,47%	77.105	73,79%	2.868	2,74%	104.494
NNAV	24.522	24,03%	74.676	73,16%	2.868	2,81%	102.066
NAV/acción	0,77	23,47%	2,41	73,79%	0,09	2,74%	3,27
NNAV/acción	0,77	24,03%	2,33	73,16%	0,09	2,81%	3,19

7. Magnitudes Económico-Financieras de la sociedad

(euros)	2025	2024	% Variación
INGRESOS	3.258.724,18	1.561.694,89	108,67%
Alquileres	14.852,81	43.759,17	-66,06%
Ventas	2.043.216,06		-
Resultados financieros	1.200.655,31	1.517.935,72	-20,90%
Aprovisionamientos	(1.500.000,00)		
MARGEN BRUTO	1.758.724,18	1.561.694,89	12,62%
Gastos Generales	(1.636.254,04)	(1.771.752,19)	-7,65%
Otros gastos	(342.218,95)	(106.504,62)	221,32%
EBITDA	(219.748,81)	(316.561,92)	30,58%
Amortizaciones, deterioros, provisiones, etc	251.151,75	(62.165,96)	504,00%
BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION	31.402,94	(378.727,88)	108,29%
RESULTADO FINANCIERO NETO	(4.249.268,18)	(1.398.495,64)	203,85%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	(4.217.865,24)	(1.777.223,52)	137,33%
Impuesto de Sociedades	1.138.240,03	695.803,27	63,59%
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.079.625,21)	(1.081.420,25)	184,78%

Del análisis del cuadro precedente podemos destacar:

Cifra de ingresos

Las cifras de ingresos han aumentado con respecto al año anterior en un 108,67%, como consecuencia de ventas de viviendas de la promoción Residencial Quintana.

Gastos Generales

Los gastos generales han disminuido en un 7,65%.

EBITDA y Beneficio neto de explotación.

La evolución de las partidas anteriores supone una disminución del EBITDA negativo de un -30,58% y un beneficio de explotación de 31 miles de euros que supone un aumento de un 108,29% respecto del año anterior (-378 miles de euros).

Resultado financiero neto

El resultado financiero neto ha empeorado en un 203,85%, principalmente, por los deterioros de las participaciones y préstamos en el año 2025.

Resultado neto atribuible

Después del impacto fiscal, las pérdidas han sido de 3.079 miles de euros frente a las pérdidas del año anterior que alcanzó la cifra de 1.081 miles de euros motivado por los deterioros de participaciones en el extranjero por el impacto sufrido en los patrimonios de las filiales de las diferencias cambiarias.

Datos Patrimoniales y de cartera de promoción

La evolución de los datos patrimoniales correspondientes a inmuebles de inversión en explotación es el siguiente:

Área de promoción

PAIS	TERRENOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		COMERCIAL		TOTAL	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
ESPAÑA	-	-	56.728	100%	-	-	56.728	100,00%
TOTAL			56.728	100%			56.728	100,00%

Situación financiera

El endeudamiento financiero con los intereses devengados a cierre de 2025 y 2024 en miles de euros se muestra en el siguiente detalle:

	2025	2024
Otras deudas	9.838	8.313
Tesorería y equivalentes	(119)	(180)
TOTAL, ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	9.719	8.134

(1) No se incluyen las deudas relacionadas con empresas del mismo Grupo Mercantil, pero sí de las vinculadas

III.- RECURSOS HUMANOS Y MEDIO AMBIENTE DE LA SOCIEDAD

El personal a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Plantilla 2025	Plantilla 2024
Montebalito, S.A.	11	10
Total	11	10

La Sociedad no tiene activos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

IV.- LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La sociedad cuenta con excedentes de tesorería suficientes para efectuar la cancelación de pasivos financieros corrientes.

V.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta tanto Montebalito, S.A., como las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil. Los riesgos detallados abarcan los asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios. Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de MONTEBALITO, S.A o del Grupo. El orden en el que se describen estos factores de riesgo no pretende indicar la probabilidad de que ocurran o la magnitud de sus efectos potenciales.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo Montebalito podría estar expuesto en el futuro. Con el transcurso del tiempo podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no pueden ser identificados actualmente o pueden ser considerados en el futuro significativos, y que podrían tener un efecto adverso para el negocio, los resultados o la situación financiera de MONTEBALITO, S.A. En este caso, el valor de las acciones de MONTEBALITO, S.A podría reducirse y un inversor podría perder, de forma parcial e incluso total, su inversión.

1. Factores de Riesgo propios del emisor

a.- Mercados altamente competitivos

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

b.- Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

c.- Subida de los tipos de interés

Un aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, una reducción de la demanda y una reducción de los resultados de las empresas.

Sin embargo, el Grupo tiene contratados préstamos con tipos de interés fijo por lo que una variación de los tipos de interés no afectaría a los Fondos Propios y del Estado de Resultados Consolidado.

La estructura de riesgo financiero la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo o protegido y riesgo referenciado a tipo de interés variable, es la siguiente:

(miles de euros)	2025	2024
A tipo de interés fijo o protegido	9.838.265,08	8.309.931,88
A tipo de interés variable	-	-
Endeudamiento	9.838.265,08	8.309.931,88
% tipo fijo/deuda	100,00%	100,00%

Actualmente, la entidad no tiene contratadas coberturas de tipos de interés.

d.- Falta de Acceso a Fuentes de Financiación

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Grupo.

e.- Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios del Grupo.

Las ganancias netas por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 210 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

f.- Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos del Grupo. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.

g.- Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2025 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las mismas, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

h.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería del Grupo y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

i.- Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2025 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 1.342 miles de euros.

j.- Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

k.- Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo, entre otros factores

l.- Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales.

2. FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL EMISOR

Riesgos asociados a litigios:

Montebalito y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo. Además, en el caso de la construcción, puede provocar un incremento de precios provocado una disminución de la oferta, afectando a los beneficios.

Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios de la Sociedad por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan puede tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2026-2030:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.

Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros, reversiones y ajustes de valor registrados a 31 de diciembre de 2025 han supuesto unas ganancias de 31 miles de euros (ganancias de 2.935 miles de euros de ganancia en 2024).

3. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS

1.- Volatilidad de la cotización.

Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicación negativa, los cambios en las recomendaciones de los análisis bursátiles sobre la Sociedad o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que opera la Sociedad, podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad.

2.- Valor de reducida capitalización bursátil

Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva.

3.- Riesgos derivados de la venta posterior de las Acciones Nuevas

La venta de un número relevante de Acciones Nuevas de la Compañía podría afectar negativamente la cotización de las acciones.

*

4.- Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

La inestabilidad del sector inmobiliario en los últimos años podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.

5.- Riesgo de falta de difusión

El Grupo Montebalito tiene un free float de un 8,45 %.

VI.- CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen circunstancias significativas tras el cierre del ejercicio.

VII.- ACTIVIDADES DE I+D+I

La Sociedad no ha realizado actividades relacionadas con I+D+I.

VIII.- ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Montebalito no tiene acciones propias.

IX.- OTRA INFORMACION RELEVANTE

a) Información Bursátil

Los parámetros bursátiles del 2025 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DURANTE EL AÑO 2025	
Número de acciones admitidas a cotización	32.000.000
Volumen negociado (Miles Euros)	1.703.590
Días de negociación	203
Precio de cierre 2024 (Euros)	1,32
Precio de cierre 2025 (Euros)	1,71
Cotización máxima 2025 (Euros)	1,93
Cotización mínima 2025 (Euros)	1,28
Precio medio ponderado (Euros)	1,55
Volumen medio diario (nº. de acciones)	4.208
Liquidez (Acc. negociadas/capital)	5,32%

b) Política de dividendos y prima de emisión de acciones

En el año 2025 y 2025 no habido pagos a los accionistas por dividendos o pago por devolución de prima de emisión de acciones.

X.- INFORMACION PERIODO MEDIO DE PAGO.

El periodo medio de pago a proveedores de Montebalito, se sitúa en 16,20 días. En el año anterior fue de 29,06 días.

XI.- INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo, del ejercicio 2025, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente Dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/Consultas/ee/informaciongobcorp?nif=A-28294700> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <https://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

XII.- INFORME ANUAL DE REMUNERACIÓN DE LOS CONSEJEROS

El Informe Anual de Remuneración de los Consejeros del ejercicio 2025, que forma parte del Informe de Gestión, se encuentra publicado en la página web de la CNMV en la siguiente Dirección electrónica <https://www.cnmv.es/portal/Consultas/ee/informaciongobcorp?TipoInforme=6&nif=A-28294700> y en la página de la sociedad en la siguiente Dirección <https://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Montebalito, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 70, preparados en formato electrónico eXtensible HyperText Markup Language (XHTML) todo ello conforme al Formato Electrónico Único Europeo (FEUE) establecido en la Directiva 2004/109/CE y en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815.

Madrid, 31 de marzo de 2026
El Consejo de Administración

Dña. Ana Belén Barreras Ruano
Presidente

D. José Luis Rodríguez Rodríguez
Consejero Delegado

D. Francisco Guijarro Zubizarreta
Consejero

D. Juan Antonio Laiseca Segura
Consejero

D. Javier Jaén Bonny
Consejero

DILIGENCIA que Pedro Solache Guerras, Secretario del Consejo de Montebalito, S.A., incluye en la Hoja de Firmas de la Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión, para hacer constar: i) que el Consejero Don Juan Laiseca Segura no puede firmar físicamente tal Hoja en su fecha, por encontrarse fuera de España; y que ii) el citado Consejero aprobó las Cuentas Anuales e Informe de Gestión en la reunión del Consejo de la Sociedad celebrada el día 31 de marzo de 2026.