



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Evolución de los negocios

I. INFORME DE GESTION

1. Desarrollo de negocio

En el año 2023 la inmobiliaria Monteбалито ha conseguido unos ingresos brutos de 19,1 millones de euros lo que supone un descenso de un 28,31% con respecto al año 2022. Estos ingresos se han conseguido con ventas de promociones que ya habían sido finalizadas en periodos anteriores, así como de promociones nuevas entregadas en el año 2023.

En España, se han entregado 16 unidades de las que 14 se corresponden con entregas de nuevas promociones como Canido Cíes (11 de 20 unidades) y Rafael de la Hoz (3 de 4 unidades). Se espera que entre el tercer trimestre y el final del año 2024 se empiece a producir la entrega de la promoción de Residencial Quintana.

Por otro lado, el Grupo tiene concedido la licencia de construcción para la promoción de 32 viviendas ubicada en la calle Pintor Sorolla, Villalba (Madrid) y la construcción de un hotel de 85 habitaciones en la Cartuja de Sevilla, esta última promoción se espera empezar los trabajos de construcción en el primer trimestre del año 2024.

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 17 viviendas. En Las Palmas de Gran Canarias, en el terreno ubicado en San Bartolomé de Tirajana (San Agustín), se está proyectando un complejo de 55 apartamentos con equipamiento turístico con otros usos complementarios. También en las Palmas, en el municipio de Arguineguín, se ha preparado proyecto básico para solicitud de licencia para 39 viviendas.

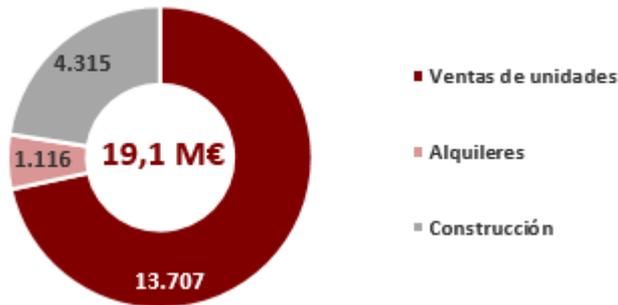
Respecto de las parcelas urbanísticas que tiene el Grupo en Mogán, comentar que salió publicada en el Boletín Oficial del Gobierno de Canarias, la normativa de contenido urbanístico del instrumento de planeamiento "Remodelación y Actualización del Plan Parcial Cornisa del Suroeste, zona de Las Colinas"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

En Brasil se han entregado 26 unidades de la promoción Bitácora y 5 últimas unidades de la promoción Club Meridional con una facturación total de 2 millones de euros. Además, se ha empezado a construir la promoción Candela de 54 viviendas en Recife con un valor de venta estimado, como edificio terminado, de 2,5 millones de euros y se ha conseguido licencia para la construcción de 231 apartamentos en la Praia Dos Carneiros (Pernambuco), cuyo valor de venta, como edificio terminado, se estima en 10 millones de euros.

En República Dominicana, en el año 2023, se han relanzado las ventas de unidades de las promociones de Veiramar I y II y se han vendido 5 unidades por valor de 1,4 millones de euros. Respecto a la torre Veiramar III, se ha concluido la estructura de la torre principal, que consta de 23 plantas equivalentes a 23.000 metros cuadrados, y se ha ejecutado el edificio de parking que consta de 703 plazas de garaje.

2. Cifra de Negocios

Cifra de Negocios (miles de euros)



En el año 2023, el Grupo ha obtenido una cifra de negocios de 19,1 millones de euros. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 13,7 millones de euros en volumen de ventas lo que supone un 71,6% del total de ingresos.

a.- Actividad de Promoción

En el año de 2023, se han vendido 54 unidades con un volumen de ingresos de 13,7 millones de euros frente a las 15 unidades vendidas y 10,4 millones de ingresos en el mismo periodo del año anterior. El detalle de ventas es el siguiente:

País	31 DICIEMBRE 2023		31 DICIEMBRE 2022	
	(unidades)	Importe (miles de euros)	(unidades)	Importe (miles de euros)
Cardenal Herrera Oria			8	9.383
General Vives 316	1	340		
Ronda San Pedro	1	425		
Terreno Canido Playa		850		
Terreno cab Estay		160		
Residencial Cies	11	5.404		
Rafael de la Hoz	3	3.062		
España	16	10.241	8	9.383
Port Vieux	1	60	1	60
Francia	1	60	1	60
Edificio Bitácora	26	749		
Club Meridional	6	1.257	5	717
Brasil	32	2.006	5	717
Veiramar I y II	5	1.400	1	275
República Dominicana	5	1.400	1	275
TOTAL	54	13.707	15	10.435

b.- Negocio Patrimonial

En el año 2023 se han obtenido rentas por alquileres por valor de 1,1 miles de euros lo que supone una reducción de un 5,4% respecto del mismo periodo del año anterior. Esto es como consecuencia de una reducción de rentas por las ventas de inmuebles. Además, en el caso del Edificio Iberia, se ha producido un incremento de la ocupación desde el año 2022 y se espera que en el primer trimestre del año 2024 alcance una ocupación del 95%.

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

País	31 DICIEMBRE 2023	31 DICIEMBRE 2022
España	873	803
Edificio Iberia	742	707
Tamberlick	75	49
Otros	55	47
Brasil	12	68
Club Meridional	12	68
República Dominicana	231	357
Veiramar	231	231
Gran Hotel Europa		127
TOTAL	1.116	1.228

c.- Construcción

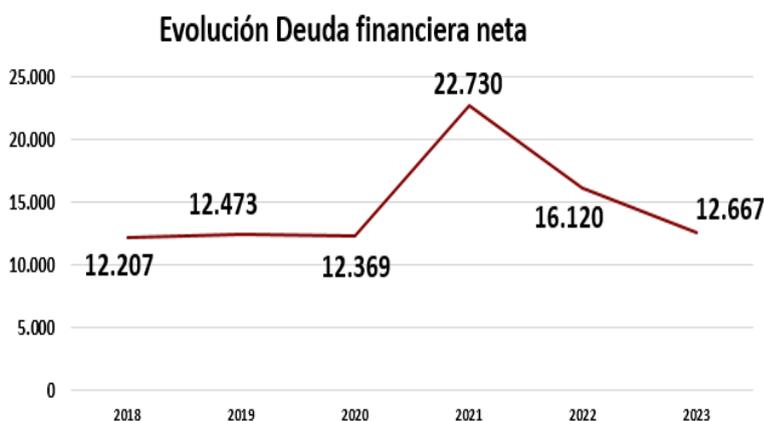
El área de construcción ha obtenido unos ingresos brutos de 4,3 millones de euros. Esto supone un incremento de la facturación de un 32,6% superior al mismo periodo del ejercicio anterior.

País	31 DICIEMBRE 2023	31 DICIEMBRE 2022
España	4.315	3.253
Valdivia	4.315	3.253
TOTAL	4.315	3.253

3. EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en el año 2023, el EBITDA ha sido negativo en 65 miles de euros frente al EBITDA negativo de 1.060 del año anterior. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 1.122 miles de euros inferiores a los del mismo periodo del año anterior que estuvo motivado por la venta de las participaciones del Antiguo Hotel Europa y del impacto positivo de las diferencias cambiarias.

4. Financiación



En el año 2023, la deuda financiera neta alcanza los 12,6 millones de euros, lo que supone un descenso de un 21,42% respecto a la del final del año 2022. La ratio de deuda financiera respecto al GAV (loan to value) es de un 12,58%, una de las más bajas del sector.

II. INFORMACION FINANCIERA

1. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hasta el año 2022, Monteбалито, S.A. venía integrando a las filiales Residencial Quintana, S.L. y Desarrollos Inmobiliarios Arguineguín, S.L. mediante el método de integración proporcional (Monteбалито, S.A. ostenta el 50% de la participación, directa o indirectamente). A partir del año 2023, el método utilizado para la integración en el Grupo, ha sido el del método de la participación. Dicho cambio se ha realizado con carácter retroactivo desde el año 2022 a fin de que los estados financieros de dichos años sean comparables.

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

1. La correspondiente al Negocio Patrimonial.
2. Promoción Inmobiliaria
3. Construcción
4. Resto de actividades y negocios.

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, el NAV y una serie de ratios desde los cuales se explicará la actividad hasta el 31 de diciembre de 2023 comparados con el mismo periodo del ejercicio anterior o con el cierre del año 2022. Los datos se presentan en miles de euros.

2. BALANCE DE SITUACION

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	31.432	32.432
I. Inmovilizado intangible.	91	68
II. Inmovilizado material.	102	429
III. Inversiones inmobiliarias.	22.745	24.834
IV. Inversiones contabilizadas por el método de la participación	924	3
V. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	3.413	2.449
VI. Inversiones financieras a largo plazo.	362	217
VII. Activos por impuestos diferidos.	3.796	4.432
B) ACTIVO CORRIENTE	65.332	67.804
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	-	-
II. Existencias.	56.334	61.233
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	3.240	3.272
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.289	633
V. Inversiones financieras a corto plazo.	997	1.772
VI. Periodificaciones a corto plazo.	98	129
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.374	767
TOTAL ACTIVO	96.765	100.236
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022
A) PATRIMONIO NETO	75.343	75.911
A-1) Fondos propios.	76.548	75.803
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	10.476	10.072
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(14)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(44.893)	(48.245)
VII. Resultado del ejercicio.	1.122	4.119
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(1.206)	108
III. Otros.	(1.206)	108
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.939	17.675
II. Deudas a largo plazo.	11.174	13.742
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	2.090	1.926
IV. Pasivos por impuesto diferido.	1.674	2.007
C) PASIVO CORRIENTE	6.483	6.650
II. Provisiones a corto plazo.	679	260
III. Deudas a corto plazo.	2.188	1.816
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	279	106
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.337	4.468
VI. Periodificaciones a corto plazo.	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.765	100.236

3. CUENTA DE RESULTADOS

	31 DICIEMBRE 2023	31 DICIEMBRE 2022	Var. (%)
Cifra de negocios	19.139	15.827	20,92%
Coste de ventas	(15.927)	(13.066)	21,90%
MARGEN BRUTO	3.212	2.761	16,33%
Otros ingresos	3	0	625,27%
Gastos de personal	(1.599)	(1.661)	(3,77%)
Resto de gastos de explotación	(1.793)	(2.200)	(18,49%)
Valoración Inmuebles de inversión	501	127	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(7)	-	
Otros resultados	(382)	(89)	331,25%
EBITDA	(65)	(1.060)	(93,89%)
Deterioros, amortización y provisiones	2.236	(329)	(778,89%)
EBIT	2.171	(1.390)	(256,23%)
Ingresos financieros	174	254	(31,51%)
Gastos financieros	(662)	(753)	(12,19%)
Diferencias de cambio	127	2.885	(95,61%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(29)	3.251	(100,88%)
RESULTADO FINANCIERO	(390)	5.636	(106,92%)
Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	(37)	93	(140,19%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.744	4.339	(59,81%)
Impuesto sobre Beneficios	(622)	(220)	182,22%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.122	4.119	(72,76%)

4. CUENTA DE RESULTADOS POR SECTORES

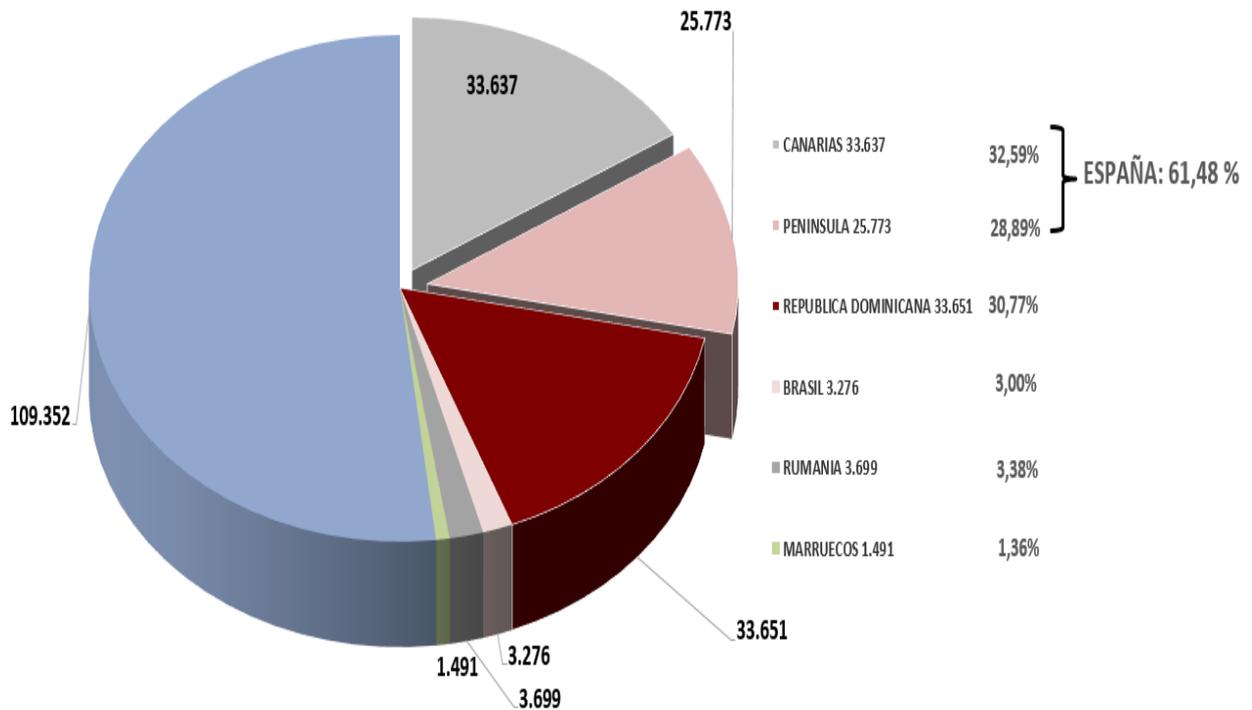
CUENTA DE RESULTADOS POR SEGMENTOS: SEGUNDO SEMESTRE (miles de euros)	PROMOCION		PATRIMONIO EN RENTA		CONSTRUCCION		RESTO DE ACTIVIDADES Y NEGOCIOS		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Cifra de negocios	11.348	9.537	3.476	2.126	4.316	3.253	(0)	-	19.139	14.916
Coste de ventas	(9.528)	(8.803)	(2.774)	(898)	(3.624)	(2.454)	-	-	(15.927)	(12.155)
MARGEN BRUTO	1.820	734	701	1.228	692	799	(0)	-	3.212	2.761
Otros ingresos	0	-	-	0	2	-	-	-	3	0
Gastos de personal	(57)	(64)	(75)	(64)	(937)	(953)	(531)	(581)	(1.599)	(1.661)
Resto de gastos de explotación	(319)	(498)	(575)	(651)	-	-	(909)	(1.051)	(1.793)	(2.200)
Valoración Inmuebles de inversión	105	-	396	127	-	-	-	-	501	127
Resultado por enajenación de inmovilizado	(7)	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-
Otros resultados	(423)	(9)	8	(7)	21	62	12	(134)	(382)	(89)
EBITDA	1.129	163	455	634	(221)	(92)	(1.428)	(1.766)	(65)	(1.060)
Amortizaciones, provisiones y otros deterioros	2.171	(274)	(7)	(8)	(10)	(47)	82	(0)	2.236	(329)
EBIT	3.310	(111)	448	626	(231)	(139)	(1.346)	(1.766)	2.171	(1.390)
Ingresos financieros	3	31	1	2	0	-	169	221	174	254
Gastos financieros	(283)	(160)	(131)	(315)	(8)	(7)	(239)	(272)	(662)	(753)
Diferencias de cambio	507	811	(825)	1.837	-	-	444	237	127	2.885
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(4)	55	-	(65)	(1)	(0)	(24)	3.262	(29)	3.251
RESULTADO FINANCIERO	224	736	(955)	1.459	(9)	(7)	350	3.448	(390)	5.636
Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	(37)	93	-	-	-	-	-	-	(37)	93
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.486	719	(507)	2.085	(240)	(146)	(996)	1.682	1.744	4.339
Impuesto sobre Beneficios	(463)	(120)	(179)	(221)	59	31	(39)	90	(622)	(220)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	3.024	599	(686)	1.864	(182)	(116)	(1.034)	1.772	1.122	4.119

4. RATIOS VALORACION EMPRESA

RATIOS VALORACION EMPRESA									
RATIOS	Actividad Patrimonial		Actividad Promoción		Actividad Construcción		Resto		TOTAL
	31 DICIEMBRE 2023	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2023	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2023	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2023	% TOTAL	31 DICIEMBRE 2023
Deuda Finan. / GAV		19,06%		6,52%		38,01%		48,76%	13,67%
GAV	23.064	18,05%	94.655	74,09%	810	0,63%	9.233	7,23%	127.762
NAV	16.972	16,31%	84.317	80,96%	(652)	(0,63%)	3.507	3,37%	104.144
NNAV	16.972	17,09%	79.504	80,04%	(652)	(0,66%)	3.507	3,53%	99.331
NAV/acción	0,53	16,31%	2,63	80,96%	(0,02)	(0,63%)	0,11	3,37%	3,25
NNAV/acción	0,53	17,09%	2,48	80,04%	(0,02)	(0,66%)	0,11	3,53%	3,10

5. DISTRIBUCION GEOGRAFICA DEL GAV DEL GRUPO

DISTRIBUCION GEOGRAFICA GAV INMOBILIARIO GRUPO DICIEMBRE 2023
(miles de euros)



6. ESTRUCTURA FINANCIERA

ESTRUCTURA FINANCIERA			
Resultados	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022	Variación
INGRESOS BRUTOS	19.139	14.916	28,31%
Ventas Promoción	11.348	9.537	18,99%
Rentas Patrimonio	1.116	1.228	(9,09%)
Ventas Patrimonio	2.359	898	
Ventas Construcción	4.316	3.253	32,67%
EBITDA	(65)	(1.060)	(93,89%)
EBIT	2.171	(1.390)	(256,23%)
BAI	1.744	4.339	(59,81%)
BDI	1.122	4.119	(72,76%)
Estructura Financiera	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022	Variación
FONDOS PROPIOS	75.343	75.911	(0,75%)
NAV	99.976	84.509	18,31%
GAV	121.397	122.897	(1,22%)
DEUDA FINANCIERA BRUTA (A = A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5)	15.269	17.484	(12,67%)
A.1 Préstamos Hipotecarios sobre patrimonio	4.397	4.838	(9,12%)
A.2 Préstamos promotor	3.972	5.177	(23,28%)
A.4 Otras deudas bancarias	318	388	(20,62%)
A.5 Otras deudas no bancarias (inc. Empresas del Grupo)	6.592	7.081	(6,90%)
ACTIVOS FINANCIEROS LIQUIDOS (B = B.1 + B.2)	2.602	1.364	90,82%
B.1 Tesorería	2.374	767	209,69%
B.2 Instrumentos de renta variable	227	597	(61,90%)
DEUDA FINANCIERA NETA (A - B)	12.667	16.120	(21,42%)
Loan to value (Deuda Financiera/ GAV)	12,58%	14,23%	(11,59%)

7. VARIACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS

Uds.: Miles de euros

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO	Fondos propios			Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias			
Saldo inicial 31/12/2022	32.000	39.684	-	4.119	108	75.911
Ajuste por cambios de criterio contable						-
Ajuste por errores						-
Saldo inicial ajustado 01/01/2023	32.000	39.684	-	4.119	108	75.911
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				1.122	-	1.122
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	(14)	-	-	(14)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital						-
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto						-
3. Distribución de dividendos/prima de emisión						-
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)			(14)			(14)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios						-
6. Otras operaciones con socios o propietarios						-
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	3.756	-	(4.119)	(1.314)	(1.677)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio						-
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto		4.119		(4.119)		-
3. Otras variaciones		(363)			(1.314)	(1.677)
Saldo final al 31/12/2023	32.000	43.440	(14)	1.122	(1.206)	75.342



Grupo Montebalito
SEGUNDO SEMESTRE

Notas Explicativas

1. PRINCIPIOS CONTABLES

Estados financieros consolidados

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

Estados financieros individuales

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

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados por el Grupo, en este periodo intermedio, se han aplicado de manera uniforme con los empleados en las últimas cuentas anuales formuladas, correspondientes al ejercicio 2022.

3. CUENTA DE RESULTADOS DEL GRUPO MONTEBALITO

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

	31 DICIEMBRE 2023	31 DICIEMBRE 2022	Var. (%)
Cifra de negocios	19.139	15.827	20,92%
Coste de ventas	(15.927)	(13.066)	21,90%
MARGEN BRUTO	3.212	2.761	16,33%
Otros ingresos	3	0	625,27%
Gastos de personal	(1.599)	(1.661)	(3,77%)
Resto de gastos de explotación	(1.793)	(2.200)	(18,49%)
Valoración Inmuebles de inversión	501	127	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(7)	-	
Otros resultados	(382)	(89)	331,25%
EBITDA	(65)	(1.060)	(93,89%)
Deterioros, amortización y provisiones	2.236	(329)	(778,89%)
EBIT	2.171	(1.390)	(256,23%)
Ingresos financieros	174	254	(31,51%)
Gastos financieros	(662)	(753)	(12,19%)
Diferencias de cambio	127	2.885	(95,61%)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(29)	3.251	(100,88%)
RESULTADO FINANCIERO	(390)	5.636	(106,92%)
Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	(37)	93	(140,19%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.744	4.339	(59,81%)
Impuesto sobre Beneficios	(622)	(220)	182,22%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	1.122	4.119	(72,76%)

a.- Importe de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios en el año 2023 ha alcanzado la cifra de 19,1 millones de euros lo que supone un aumento de un 28,3% sobre los obtenidos en el mismo periodo del ejercicio anterior. El área de promoción es la que más ha aportado con unos 2 millones de euros en volumen de ventas lo que supone un 67% del total de ventas.

Cifra de Negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022		DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022
Ventas	13.707	10.435	31,36%	71,62%	69,96%
Viviendas terminadas	10.338	9.829	5,18%	54,01%	65,90%
Inmuebles de inversión	2.359	606	289,33%	12,33%	4,06%
Venta terrenos	1.010			5,28%	0,00%
Alquileres	1.116	1.228	(9,11%)	5,83%	8,23%
Construcción	4.316	3.253	32,67%	22,55%	21,81%
TOTAL	19.139	14.916	28,31%	100,00%	100,00%

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

Cifra de negocios	(miles de euros)		% variación	% sobre total ingresos	
	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022		DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022
PAISES					
España	15.429	13.439	14,81%	80,62%	90,10%
Brasil	2.018	785	157,09%	10,55%	5,26%
República Dominicana	1.631	632	158,10%	8,52%	4,24%
Francia	60	60	-	0,31%	0,40%
TOTAL	19.139	14.916	28,31%	100,00%	100,00%

b.- Gastos de Personal

En el año 2023, los costes de personal han disminuido en un 3,77%.

c- Otros gastos de explotación

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

Costes de Explotación (miles de euros)	31 DICIEMBRE 2023	31 DICIEMBRE 2022	%
Actividad Inmobiliaria	373	206	80,83%
España	289	96	200,97%
Alemania	2	6	(60,32%)
República Dominicana	81	104	(21,92%)
Actividad Promoción	596	505	17,98%
España	8	99	(91,91%)
Francia	29	44	(34,09%)
Chile	36	27	33,33%
Brasil	257	124	107,26%
República Dominicana	246	203	21,08%
Rumania	17	8	112,50%
Marruecos	3		
Otras Actividades	825	1.489	(44,59%)
España	802	1.482	(45,88%)
Panamá	23	7	228,57%
TOTAL	1.793	2.200	(18,49%)

d.- Gastos financieros

Los gastos financieros se han reducido con respecto al año anterior en un 12% por una disminución de la disposición media de los préstamos.

e.- Diferencias de cambio

En el año 2023 el impacto de las diferencias de cambio ha sido poco significado frente a los 2,8 millones de euros del año anterior.

f.- EBITDA y Resultado Neto

En relación al EBITDA, en el año 2023, el EBITDA ha sido negativo en 65 miles de euros frente al EBITDA negativo de 1.060 del año anterior. Respecto al resultado después de impuestos, el Grupo ha obtenido unos beneficios de 1.122 miles de euros inferiores a los del mismo periodo del año anterior donde influyó los resultados por la venta de las participaciones del Antiguo Hotel Europa y el impacto positivo de las diferencias cambiarias.

4. BALANCE DE SITUACIÓN DEL GRUPO MONTEBALITO

ACTIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	31.432	32.432
I. Inmovilizado intangible.	91	68
II. Inmovilizado material.	102	429
III. Inversiones inmobiliarias.	22.745	24.834
IV. Inversiones contabilizadas por el método de la participación	924	3
V. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	3.413	2.449
VI. Inversiones financieras a largo plazo.	362	217
VII. Activos por impuestos diferidos.	3.796	4.432
B) ACTIVO CORRIENTE	65.332	67.804
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	-	-
II. Existencias.	56.334	61.233
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	3.240	3.272
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	2.289	633
V. Inversiones financieras a corto plazo.	997	1.772
VI. Periodificaciones a corto plazo.	98	129
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	2.374	767
TOTAL ACTIVO	96.765	100.236
PATRIMONIO NETO Y PASIVO (miles de euros)	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2023	GRUPO MONTEBALITO DICIEMBRE 2022
A) PATRIMONIO NETO	75.343	75.911
A-1) Fondos propios.	76.548	75.803
I. Capital.	32.000	32.000
II. Prima de emisión.	77.857	77.857
III. Reservas.	10.476	10.072
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	(14)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(44.893)	(48.245)
VII. Resultado del ejercicio.	1.122	4.119
A-2) Ajustes por cambios de valor.	(1.206)	108
III. Otros.	(1.206)	108
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.939	17.675
II. Deudas a largo plazo.	11.174	13.742
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	2.090	1.926
IV. Pasivos por impuesto diferido.	1.674	2.007
C) PASIVO CORRIENTE	6.483	6.650
II. Provisiones a corto plazo.	679	260
III. Deudas a corto plazo.	2.188	1.816
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	279	106
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.337	4.468
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	96.765	100.236

a. Inmovilizado material e inmaterial

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

Inmovilizado Inmaterial (miles euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022		
Concesiones	64	65	64	-
Aplicaciones Informáticas	27	3	27	-
Total	91	68	91	-

Inmov. Material (miles de euros)	Coste		Valoración	Plusvalía/Minusvalía
	31-dic-23	31 diciembre 2022		
Oficinas General Vives	-	312		-
Otro inmovilizado material	102	117	102	-
Total	102	429	102	-

En el año 2023 se procedió a la venta de las oficinas de General Vives por 340 miles de euros.

b. Inversiones Inmobiliarias

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

EDIFICIOS	Pais	m ²	VALORACION (miles de euros)		FINANCIACION BANCARIA (miles de euros)	RENTAS ANUALES POTENCIALES (miles de euros)
			31 diciembre 2023	31 diciembre 2022		
Edificio Iberia	España	3.932	15.536	15.073	4.013	971
Apartamentos Veiramar	R. Dominicana	6.750	5.905	7.172		462
Apartamentos Club Meridional	Brasil	1.523	35	1.426		24
Tamberlick	España	782	1.268	1.163		42
TOTAL		12.987	22.745	24.834	4.013	1.500

Las valoraciones de los inmuebles de inversión han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2023.

c. Inversiones contabilizadas por el método de la participación.

Inversiones contabilizadas por el método de la participación		
Nombre	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Residencial Quintana	2	2
Desarrollos Inmobiliarios Arguinegún, S.L.	900	2
Candela Incorporacio Inmobiliaria	21	
Total	923	3

d. Inversiones financieras a largo plazo

d.1. Inversiones con empresas del Grupo y Asociadas

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

d.2. Otras inversiones financieras a largo plazo.

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

Inversiones a l/p (miles de €)		
Tipo	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Fianzas y depósitos constituidos	362	217
Total inversiones a l/p	362	217

e. Activos por impuestos diferidos

En este epígrafe se incluyen los créditos fiscales por diferencias temporales, deducciones pendientes de aplicar, así como créditos por pérdidas a compensar. Por lo que respecta a los créditos fiscales por pérdidas pendientes de compensar, el Grupo tiene activados 1.415 miles de euros que el Grupo estima que es posible su recuperabilidad en los plazos legales aplicables según el Plan de Negocio del Grupo y el amplio margen temporal para su recuperación.

f. Existencias

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

(miles de euros)	31 diciembre 2023		
	Coste neto	Tasación o estimaciones de valor	Plusvalía / Minusvalía
1.- TERRENOS	29.087	39.997	10.874
RUMANIA	3.699	3.699	-
Servan Boda (Bucarest)	3.699	3.699	-
ESPAÑA	21.913	29.543	7.594
Parcelas Balito residenciales MC	855	978	123
Parcelas Balito comerciales MC	481	1.231	749
Parcelas Balito Residenciales DTM	3.584	5.950	2.366
Parcelas Balito Hoteleras DTM	2.690	2.690	-
Suerte de la cruz (Mogán)	93	93	-
San Agustin (Maspalomas)	6.329	6.329	-
El Molar (Madrid)	1.412	1.412	-
Villalba	1.267	1.922	655
Cartuja	1.952	5.435	3.483

Las Rozas	31	66	35
Esperanto	361	380	19
La Pastora	1.193	1.290	97
Pobra Caramiñal	370	440	70
Comesaña	770	770	-
Poio	101	98	(3)
Tamberlick semisótano	424	460	36
BRASIL	246	2.703	2.457
Terreno Club Meridional 2	246	2.079	1.833
Candela	-	624	624
REPUBLICA DOMINICANA	1.738	2.561	823
Porchella	1.738	2.561	823
MARRUECOS	1.491	1.491	0
Terreno Tánger	1.491	1.491	0
2.- INMUEBLES TERMINADOS	2.470	3.524	1.054
ESPAÑA	720	831	111
Siete Palmas (Las Palmas)	152	153	1
Locales Caideros (Mogán)	14	14	-
Secretario Artiles (Las Palmas)	314	414	110
Eurocan	243	243	-
Elite	7	7	-
BRASIL	364	538	174
Bitácora	364	538	174
REPUBLICA DOMINICANA	1.386	2.155	769
Veiramar I y II	1.386	2.155	769
3.- INMUEBLES EN CURSO	24.777	35.262	10.485
ESPAÑA	10.077	12.232	2.155
Residencial Cies	4.548	5.392	844
Plaza Compostela 17	4.547	5.545	998
Rafael de la Hoz	982	1.295	313
REPÚBLICA DOMINICANA	14.700	23.031	8.331
Veiramar III	14.700	23.031	8.331
TOTAL	56.334	78.783	22.413

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por el experto independiente Valtecsa con fecha 31 de diciembre 2022. Según los administradores, las mismas no han sufrido variación significativa alguna respecto de dicha fecha.

g. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de esta partida se corresponde con:

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	(miles de €)	
	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.654	2.161
Deudores varios	66	57
Anticipos al personal	1	5
Activos por impuesto corriente	58	55
Otros créditos con Administraciones Públicas	461	994
Total	3.240	3.272

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

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

(miles de euros)	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Saldos deudores	2.889	633
Saldos acreedores	279	106

i. Inversiones financieras a corto plazo.

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

Inversiones financieras c/p (miles de euros)	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Renta Variable	227	597
Fianzas y depósitos constituidos	769	1.175
TOTAL	996	1.772

La mayor parte de los depósitos se corresponden con la constitución de IPF's que sirven de garantía de los avales formalizados para garantizar las entregas a cuenta de clientes en la compra de viviendas.

j. Provisiones a corto plazo

La partida de provisiones se compone de:

Provisiones	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Indemnizaciones clientes	172	172
Otras responsabilidades	507	88
TOTAL	679	260

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

k. Endeudamiento Financiero

a. *Préstamos y créditos bancarios*

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

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)			
		Tipo de interés	Vencimiento	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022
				Total	Total
Financiación Patrimonio				4.397	4.838
UNICAJA	Hipotecario	2,75%	18/05/2033	4.013	4.376
UNICAJA	Línea ICO Covid	3,00%	11/06/2028	384	462
Financiación promoción				3.972	5.177
SABADELL	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 2,75%	31/09/2044	-	173
CAIXA RURAL GALEGA	Préstamo promotor	Euribor 12 meses + 2,50%	28/07/2054	1.972	3.004
BANCO CAMINOS	Préstamo promotor	2,95%	03/02/2025	2.000	2.000
Financiación construcción				318	388
CAJAMAR	Línea de crédito	3,90%	11/05/2028	98	100
SABADELL	Línea ICO Covid	1,50%	31/04/2026	45	88
SABADELL	Línea ICO Covid	1,75%	23/07/2026	16	33
SABADELL	Línea Confirming			149	167
Total				8.677	10.403

Las garantías prestadas por el Grupo para hacer frente a los pagos de dichos préstamos, a 31 de diciembre de 2023, son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	Importe (miles de €)	Garantía
LIBERBANK	Hipotecario	4.013	Edificio Iberia (Las Palmas de Gran Canarias)
CAIXA RURAL GALEGA	Hipotecario	1.972	Promoción Residencial Cies
BANCO CAMINOS	Hipotecario	2.000	Promoción Plaza de Compostela 17
TOTAL		7.985	

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

Adicionalmente, Montebalito responde solidariamente de los préstamos bancarios de la participada Residencial Quintana, S.L. (50% de participación) cuyo importe dispuesto asciende a 4.393 miles de euros.

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

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

(miles de euros)	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Préstamos empresas no financieras	3.000	4.000
Fianzas recibidas y otros	144	101
Otros pasivos financieros a l/p	3.144	4.101
Préstamos empresas no financieras	1.500	1.000
Fianzas recibidas y otros pasivos	41	54
Otros pasivos financieros a C/p	1.541	1.054
Total	4.685	5.155

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Proveedores	103	323
Proveedores emp grupo	16	1
Acreeedores varios	1.282	1.428
Remuneraciones pendientes de pago	11	19
Pasivos por impuesto corriente	0	220
Otras deudas con las administraciones públicas	1.447	902
Anticipos de clientes	478	1.576
Total	3.337	4.468

l. Avalés y garantías comprometidos con terceros

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

m. Información bursátil

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

Cotización a 31 de diciembre de 2022 (euros/acción)	1,35
Cotización a 31 de marzo 2022 (euros/acción)	1,46
Variación Cotización (%)	8,15%
Capitalización Bursátil a 31 de diciembre 2023 (miles de euros)	46.720
Cotización máxima hasta el 31 de diciembre de 2023	1,76
Cotización mínima hasta el 31 de diciembre de 2023	1,2
Efectivo medio diario hasta 31 de diciembre 2023 (euros)	17.204
Volumen medio diario negociado hasta 31 de diciembre 2023 (acciones)	11.618

n. Variaciones en el perímetro de consolidación

En el año 2023 no se ha producido variación alguna en el perímetro de consolidación.

o. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos posteriores relevantes.