

METROVACESA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30
de junio de 2026



Residencial Azahara (Madrid)



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Metrovacesa, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros intermedios, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Metrovacesa, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición del consejo de administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Pindado Rubio

21 de julio de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18686
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Activos no corrientes			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		2.712	3.129
Inversiones inmobiliarias	6	255.751	245.577
Inversiones en empresas asociadas	7	52.193	49.502
Activos financieros	8 y 10	10.532	14.854
Activos por impuestos diferidos	15	70.327	70.627
Total activos no corrientes		391.515	383.689
Activos corrientes			
Existencias	9	1.463.122	1.569.978
Activos financieros	8 y 10	82.375	69.807
Administraciones públicas deudoras		6.837	6.412
Otros activos financieros	8 y 10	27.247	34.038
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8 y 11	159.817	194.060
Total activos corrientes		1.739.398	1.874.295
Total activos		2.130.913	2.257.984

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio Neto atribuible a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	12	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	12	376.249	512.724
Reserva Legal	12	2.563	2.563
Otras reservas		(795)	(795)
Ganancias acumuladas	12	(187.170)	(205.005)
Acciones en patrimonio propias		(428)	(1.432)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Otros instrumentos de patrimonio neto		1.068	1.157
Total patrimonio neto		1.296.438	1.414.163
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	6.413	7.621
Deuda financiera	8 y 14	234.162	253.706
Pasivos financieros	8 y 14	47.727	47.172
Pasivos por impuestos diferidos	15	15.691	13.877
Total pasivos no corrientes		303.993	322.376
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	29.791	31.260
Deuda financiera	8 y 14	155.184	180.858
Pasivos financieros	8 y 14	326.060	289.130
Administraciones públicas acreedoras		19.447	20.197
Total pasivos corrientes		530.482	521.445
Total pasivos		834.475	843.821
Total patrimonio y pasivo		2.130.913	2.257.984

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ingreso por venta de promociones	16.a	277.586	131.028
Coste directo por venta de promociones	16.b	(202.170)	(102.173)
Margen bruto - promociones		75.416	28.855
% margen bruto - promociones		27,2%	22,0%
Ingreso por venta de suelos	16.a	38.186	1.800
Coste directo por venta de suelos	16.b	(38.100)	(1.612)
Margen bruto - suelos		86	188
% margen bruto - suelos		0,2%	10%
Ingresos por ventas	16.a	315.772	132.828
Costes directos de ventas	16.b	(240.270)	(103.785)
MARGEN BRUTO		75.502	29.043
% MARGEN BRUTO		23,9%	21,9%
Marketing		(2.270)	(2.321)
Comercialización		(5.862)	(3.671)
Otros gastos directos promociones		(1.449)	(2.190)
Tributos promociones		(2.308)	(846)
MARGEN NETO		63.613	20.015
% MARGEN NETO		20,1%	15,1%
Gastos de personal	16.c	(9.877)	(9.766)
Servicios exteriores		(4.283)	(4.066)
Otros ingresos de gestión		482	17.191
Otros gastos de gestión		(708)	(17.958)
EBITDA		49.227	5.417
%EBITDA		17,7%	4,1%
Provisiones y Amortizaciones		55	(1.157)
Variación de valor existencias	16.d	(25.342)	(17.602)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	7.430	5.057
Resultado de explotación		31.370	(8.285)
Ingresos financieros		3.090	4.214
Variación del valor de valor razonable instrumentos financieros		(307)	(1.559)
Gastos financieros		(13.133)	(13.760)
Gastos financieros capitalizados		1.799	2.721
RESULTADO FINANCIERO		(8.551)	(8.384)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	1.609	(306)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		24.428	(16.975)
Impuesto sobre las ganancias	15	(6.593)	1.483
RESULTADO DEL PERIODO		17.835	(15.492)
Resultado atribuido a la sociedad Dominante		17.835	(15.492)

Beneficio / (Pérdida) básica por acción
(euros)

- Básica	4	0,1176	(0,1022)
- Diluida		0,1176	(0,1022)

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2026	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2025
Resultado del periodo	17.835	(15.492)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	-	-
Ganancias de cobertura reclasificadas a resultados	-	-
Otro resultado global del periodo, neto de impuestos	-	-
Resultado Global Total del periodo	17.835	(15.492)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad Dominante	17.835	(15.492)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	-	-

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025.

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reserva Legal	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2026	1.092.070	512.724	2.563	(795)	(205.005)	(1.432)	12.881	1.157	1.414.163
Total resultado global del periodo	-	-	-	-	17.835	-	-	-	17.835
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(136.475)	-	-	-	1.004	-	(89)	(135.560)
Distribución de dividendos	-	(136.475)	-	-	-	-	-	-	(136.475)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	1.004	-	(89)	915
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de Junio de 2026	1.092.070	376.249	2.563	(795)	(187.170)	(428)	12.881	1.068	1.296.438

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Expresado en miles de euros)

	Capital Social	Prima emisión acciones	Reserva Legal	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Acciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total Patrimonio Neto
Saldo a 1 de enero de 2025	1.092.070	752.212	1.848	(795)	(261.148)	(1.171)	12.881	981	1.596.878
Total resultado global del periodo	-	-		-	(15.492)	-	-	-	(15.492)
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(69.744)		-	-	(5)	-	16	(69.733)
Distribución de dividendos	-	(69.744)		-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-		-	-	(5)	-	16	11
Otros movimientos	-	-	715	-	(715)	-	-	-	-
Saldos al 30 de Junio de 2025	1.092.070	682.468	2.563	(795)	(277.355)	(1.176)	12.881	997	1.511.653

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE
JUNIO DE 2026 Y 2025**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		24.428	(16.975)
Ajustes al resultado:			
Variación de provisiones	16.d	25.342	17.602
Provisiones y amortizaciones		(55)	1.157
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	(7.430)	(5.057)
Ingresos financieros		(3.090)	(4.214)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		307	1.559
Gastos capitalizados		(1.799)	(2.721)
Gastos financieros		13.133	13.760
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(1.609)	306
Resultado ajustado		49.227	5.417
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		81.514	(111.153)
- Cuentas a cobrar y otros activos financieros		(1.575)	260
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		29.091	48.137
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.560)	(1.966)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(10.387)	(11.724)
- Cobros de intereses		2.478	3.789
- Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.575)	4.636
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		150.363	(62.604)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Inmovilizado material e intangible		(91)	(123)
Inversiones inmobiliarias	6	(2.744)	(152)
Inversiones en asociadas		(1.082)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(3.917)	(275)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
(Adquisición)/enajenación de instrumentos de patrimonio propio		1.004	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
<u>Emisión</u>			
Emisión deudas con entidades de crédito	14	131.011	91.697
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	40.728	51.534
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(144.488)	(51.329)
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(72.469)	(50.543)
Otras deudas			
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Pago de dividendos		(136.475)	(69.744)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(180.689)	(28.386)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11	(34.243)	(91.265)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		194.060	186.432
Efectivo o equivalentes al final del periodo		159.817	95.167

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2026
(Expresado en miles de euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Información General

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. se constituyó por tiempo indefinido por escisión parcial de la sociedad Metrovacesa, S.A. (en adelante "antigua Metrovacesa") el 18 de febrero de 2016.

En Junta General de Accionistas de fecha 11 de enero de 2016 se aprobó la escisión parcial de la antigua Metrovacesa, sin que se produjera la extinción de ésta, consistente en la escisión del patrimonio perteneciente a su negocio de suelo y promoción inmobiliaria, constituyendo una unidad económica independiente a favor de la nueva sociedad "Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.", la cual se encontraba participada por los accionistas de la antigua Metrovacesa, en la misma proporción que éstos tenían en el momento de ejecución de la escisión.

Como resultado de dicha escisión, Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sus Sociedades Dependientes es un Grupo que adquirió en bloque y por sucesión universal, el patrimonio perteneciente a la rama de actividad de suelo y promoción de la antigua Metrovacesa. Fruto de esta restructuración de capital, la antigua Metrovacesa aportó activos por valor 1.149.635 miles de euros y pasivos por importe de 109.780 miles de euros a la nueva sociedad.

El 30 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó el cambio de denominación social a Metrovacesa, S.A., sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Dicho cambio se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2017.

La Sociedad Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) es la Sociedad Dominante del Grupo Metrovacesa (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes han sido detalladas en el Anexo 1.

Su domicilio actual se encuentra en Madrid, en calle Puerto Somport, 21-23.

Metrovacesa, S.A., como Sociedad Dominante, y sus sociedades dependientes tienen principalmente como objeto social según el artículo 2º de los Estatutos Sociales:

- La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta.
- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- La adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - i. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
 - ii. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- La realización de obras de rehabilitación, acondicionamiento o implantación de edificios completos o parte de ellos.
- La creación, formación y explotación y desarrollo de urbanizaciones de todas clases.
- Asesoramiento técnico y realización de estudios y proyectos relacionados con las actividades inmobiliarias y, en particular, la promoción y realización de las actuaciones urbanísticas técnicas, legales y comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción o cualquier otra forma de explotación de áreas Residenciales, Aparcamientos, residencias para de Tercera Edad y para Estudiantes, Hoteles y cualesquiera otros tipos de equipamientos comunitarios y sociales.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante estados financieros intermedios) han sido preparados por el Consejo de Administración el 21 de julio de 2026. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026

- Plan de incentivos a largo plazo

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2024, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP 3” o “Nuevo Plan”), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 8.716 miles de euros, equivalente a 745.583 acciones de la Sociedad Dominante. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Sociedad Dominante; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad Dominante; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad Dominante.

El Nuevo Plan se instrumenta a través de la concesión a los beneficiarios, a título gratuito, en los años 2024, 2025 y 2026, de un determinado incentivo inicial target (“Incentivo Target”), el cual, transcurrido un periodo de tiempo determinado, condicionado a la permanencia de los beneficiarios en la Sociedad y en función del grado de cumplimiento de los objetivos a los que se vincula el Plan, daría derecho a percibir un importe en metálico y un número de acciones de Metrovacesa (el “Incentivo”).

Hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega de las acciones de Metrovacesa, el Nuevo Plan no atribuye a los beneficiarios la condición de accionistas.

El Nuevo Plan se inició formalmente en la fecha de aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2024.

El Nuevo Plan consta de tres ciclos independientes entre sí (los “Ciclos”) y cuenta con tres fechas de concesión del Incentivo Target (las “Fechas de Concesión”), cada una de las cuales tiene lugar en los años 2024, 2025 y 2026, respectivamente.

Cada uno de los Ciclos contemplará un periodo de medición de objetivos de tres (3) años de duración cada uno, iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo, es decir, 2024, 2025 y 2026 y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio, es decir el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

Tras la finalización del Periodo de Medición se determina el Incentivo que tendrá derecho a percibir cada uno de los Beneficiarios en función del grado de cumplimiento de los objetivos.

La liquidación correspondiente a cada uno de los Ciclos del Nuevo Plan se producirá con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada Ciclo.

La liquidación de cada uno de los Ciclos quedará supeditada, en todo caso, al cumplimiento de todas las condiciones y requisitos que se regulen en el Nuevo Plan. Por tanto, el Nuevo Plan se extenderá desde el 1 de enero de 2024, con efectos desde la fecha de aprobación del Nuevo Plan por parte de la Junta General y hasta la liquidación del último Ciclo del Nuevo Plan.

Cada uno de los Ciclos del Nuevo Plan de Incentivos quedan vinculados al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía aprobados por el Consejo de Administración y que en su caso se incluirán en los Informes Anuales de Remuneraciones de los Consejeros.

El primer ciclo del LTIP 3 actualmente tiene un importe asignado de 2.100 miles de euros en caso de cumplirse los objetivos al 100%, pudiendo llegar el máximo cumplimiento hasta el 142,5% de la cantidad asignada. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 796 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

El segundo ciclo del LTIP 3 actualmente tiene un importe asignado de 2.166 miles de euros en caso de cumplirse los objetivos al 100%, pudiendo llegar el máximo cumplimiento hasta el 142,5% de la cantidad asignada. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 997 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

El tercer ciclo del LTIP 3 actualmente tiene un importe asignado de 2.238 miles de euros en caso de cumplirse los objetivos al 100%, pudiendo llegar el máximo cumplimiento hasta el 142,5% de la cantidad asignada. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros

asciende a 341 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

- Sentencia Tribunal Constitucional

Como continuación a la información detallada en las Cuentas Anuales Consolidadas de 31 de diciembre de 2025, durante el ejercicio 2026 se han producido los siguientes hechos:

- Con fecha 3 de junio de 2025, 5 de junio de 2025 y 11 de junio de 2025, la Agencia Tributaria notificó acuerdo de ejecución de Resolución Económica Administrativa de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, respectivamente. Según dichas resoluciones, la Agencia Tributaria aceptó ajustar las bases imponible de los ejercicios 2016 y 2018 respecto a la reversión de deterioros de cartera y adicionalmente modificó la compensación de bases imponible de cada uno de los tres ejercicios conforme a la normativa fiscal aplicable para cada uno de ellos.
- Respecto a la ejecución de Resolución Económica Administrativa del ejercicio 2017, donde la Agencia Tributaria no procedió a ajustar el deterioro de cartera según establecía la sentencia del Tribunal Constitucional, con fecha 3 de julio de 2025, la Sociedad Dominante presentó escrito de incidente de ejecución ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional del Madrid, solicitando la correcta ejecución de la Resolución.
- El 2 de diciembre de 2025 el TEAR de Madrid estima el incidente de Ejecución, anula el acto impugnado y acuerda la retroacción de actuaciones.
- El 9 de enero de 2026 se presentó instancia de Ejecución de Resolución ante la Administración Tributaria para que proceda a ejecutar el incidente estimado por el TEAR.
- Como consecuencia de las tres resoluciones, la Agencia Tributaria procedió a reintegrar a la Sociedad Dominante 4.824 miles de euros en concepto de devolución de cuota líquida que se encontraban registrados en el epígrafe “impuesto sobre las ganancias” del Estado de Resultados Consolidado a 31 de diciembre de 2025, asimismo procedió a la compensación por intereses de demora por importe de 1.185 miles de euros que se encontraban registrados en el epígrafe de “ingresos financieros” del Estado de Resultados Consolidado a 31 de diciembre de 2025. Finalmente, como consecuencia de las resoluciones, la Sociedad procedió a aplicar 4.203 miles de euros de bases imponibles negativas preconsolidadas y generar 1.694 miles de euros de bases imponibles negativas consolidadas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018.
- Con fecha 11 de mayo de 2026, la Agencia Tributaria ha notificado a la Sociedad Dominante el acuerdo de ejecución de resolución económico-administrativa, en el que, según opinión de la Dirección, no ha ejecutado el incidente estimado por el TEAR de manera correcta.
- Con fecha 10 de junio de 2026, la Sociedad Dominante ha presentado un recurso contra la ejecución solicitando a la Agencia Tributaria que declare la nulidad absoluta del Acuerdo de Ejecución impugnado por reiterar los vicios de falta de motivación e indefensión ya apreciados por este Tribunal y ordene a la oficina gestora la exclusión definitiva del ajuste por reversión de deterioro del artículo 3.2 del RDL 3/2016 en el ejercicio 2017 Negativas conforme a los cálculos aportados por la Sociedad Dominante, así como la consiguiente rectificación del error en el arrastre de Bases Imponibles, reconociendo, en tal sentido, el derecho a la devolución de ingresos indebidos con sus correspondientes intereses de demora.
- En caso de que el escrito de incidente de ejecución se resuelva favorablemente, se estima que se puedan recuperar aproximadamente 10.000 miles de euros de bases imponibles negativas y 1.400 miles de euros en cuota líquida e intereses de demora. Dichos importes se registrarán en los estados financieros una vez haya resolución definitiva.

- Distribución de dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el 24 de marzo de 2026, y en relación al reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) aprobado por la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante de fecha 28 de abril de 2026, acordó efectuar el pago de 0,90 euros por acción el día 22 de mayo de 2026.

b) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las sociedades dependientes del Grupo a 30 de junio de 2026 y 2025 están detalladas en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, que han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y del resto de las sociedades integradas en el Grupo al 30 de junio 2026, han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y deberán leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE 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 2.2 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 intermedios resumidos consolidados.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo son consistentes con aquellas del ejercicio financiero anual y el correspondiente periodo de información intermedia y la adopción de normas nuevas y modificadas como se indica más abajo.

2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios consolidados se corresponden, salvo mención expresa en esta nota, con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Ninguna de las normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha son de aplicación para el Grupo o tienen un impacto significativo en sus estados financieros.

2.2 Cambios en criterios contables y estimaciones realizadas

La preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Como parte de las estimaciones realizadas por la Dirección, se ha realizado un análisis de sensibilidad de las principales hipótesis incluida en las valoraciones de los activos inmobiliarios (Notas 6 y 9).

Dicho análisis de sensibilidades se ha realizado para la cartera de suelos residenciales considerando como hipótesis clave los precios de venta y las tasas internas de rentabilidad donde implícitamente se recoge la variable tiempo. En el caso de las tasas internas de rentabilidad se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos. Por otro lado, para los precios de venta se han estimado sensibilidades de +/- 100, 500 y 1.000 puntos básicos.

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad		Precios de venta					
	1%	-1%	1%	5%	10%	-1%	-5%	-10%
Valor de mercado	1.787.567	1.936.804	1.897.939	2.049.979	2.239.768	1.820.323	1.669.214	1.482.600
Variación en el valor de mercado	(71.309)	77.928	38.831	190.871	380.661	(38.784)	(189.894)	(376.508)

Adicionalmente, la Dirección ha realizado un trabajo de sensibilidades para la cartera de suelos terciarios considerando como hipótesis clave las tasas internas de rentabilidad donde implícitamente se recoge la variable tiempo. En el caso de las tasas internas de rentabilidad se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos.

Hipótesis	Tasa interna de rentabilidad	
	1%	-1%
Valor de mercado	271.399	294.440
Variación en el valor de mercado	(11.249)	11.792

En cualquier caso, la situación del mercado inmobiliario actual y futuro podría ocasionar diferencias entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo y el valor de realización efectivo de los mismos que se tratarán de forma prospectiva.

2.3 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

2.4 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios del semestre.

2.5 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

2.6 Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En el estado de flujos de efectivo Intermedio Resumido Consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, se ha considerado como "efectivo o equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.7 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.8 Normas de valoración

Las normas de valoración adoptadas por el Grupo son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

3. EXPOSICIÓN AL RIESGO

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.

La estrategia del conjunto del Grupo ha estado marcada durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 por la prudencia, centrando la gestión en la generación de caja vía mantenimiento del negocio recurrente.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas y beneficios no distribuidos.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta (definida esta como la deuda bancaria menos tesorería disponible y menos otros activos/pasivos financieros), sobre valor razonable de los activos (Gross Asset Value — GAV). A este respecto el Grupo tiene la previsión para el largo plazo de no sobrepasar un endeudamiento de 25% para este ratio.

Deuda financiera neta (miles de euros)	30/06/2026	31/12/2025
(+) Deuda bancaria	(358.171)	(372.682)
(+) Bono (MARF) (*) (1.c)	-	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (*)	(34.615)	(35.186)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	83.625	130.283
(-) Otros activos financieros	-	7.000
	309.161	(300.585)
Valor de mercado de los activos (GAV) (**)	2.091.005	2.160.959

(*) Se incluye la deuda por pagarés y bono MARF por considerarse asimilable a deuda bancaria (préstamo promotor). Con fecha 31 de mayo de 2026, la Sociedad Dominante ha procedido al repago del Bono (MARF) que tenía vigente.

(**) No incluye el valor de mercado de los activos propiedad de sociedades que consolidan por el método de puesta en equivalencia, que tienen un valor de mercado de 50.750 miles de euros (68.950 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

El Grupo distingue dos tipos de riesgos financieros principales:

Riesgo de mercado:

1. Riesgos de tipos de interés: se refiere al impacto que puede registrar el estado de resultados en su epígrafe de gastos financieros como consecuencia de un alza de los tipos de interés.
2. Riesgo de crédito: se refiere al impacto que puede tener en el estado de resultados intermedios resumido consolidado el fallido de las cuentas por cobrar.
3. Riesgo de tipo de cambio: se refiere al impacto que puede tener en el estado de resultados intermedios resumido consolidado las variaciones en el tipo de cambio.

A continuación, mencionamos los sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan 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 tipo de interés se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir al Grupo de dichos riesgos.

A 30 de junio de 2026 el Grupo tenía contratados instrumentos derivados tipo “Spread CAP y Collar”, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe nominal máximo de 263.000 miles de euros, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y *strikes* de 1,00% y 3,00%, y 1,50% y 2,50% respectivamente.

El Grupo registra el impacto neto positivo de los derivados de tipo de interés en el epígrafe “ingresos financieros” del Estado de Resultados Intermedios Resumido Consolidado. En caso contrario se registraría en el epígrafe de “gastos financieros” del Estado de Resultados Intermedios Resumido Consolidado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que una variación en el Euribor al que se encuentran referenciada la deuda bancaria actualmente dispuesta no supondría un impacto significativo en el estado de resultados consolidado.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo está fundamentalmente motivado por créditos comerciales. Periódicamente se revisan los importes estimados recuperables de aquellos que se consideran de dudoso cobro a través de los saneamientos de los resultados del ejercicio.

En relación con los deudores, una alta proporción de los mismos están referidos a operaciones con entidades públicas nacionales, con lo cual el Grupo considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado.

En relación a los clientes privados, la Dirección considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado debido a que se solicitan anticipos a los clientes antes de llevar a cabo cualquier operación de venta.

Las operaciones con entidades financieras incluidas como efectivos y equivalentes de efectivo y otros activos financieros por depósitos en entidades de crédito a corto plazo, son contratados con entidades financieras de reconocido prestigio. Asimismo, el grupo aporta garantías a Administraciones Públicas y clientes por obligaciones surgidas en el desarrollo de los proyectos.

Riesgo de tipo de cambio

Al 30 de junio de 2026, el Grupo no tiene exposición por riesgo de tipo de cambio.

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada área.

Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera. Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La posición disponible de tesorería del Grupo al 30 de junio de 2026 asciende a 83.625 miles de euros (130.283 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2026 que ascienden a 481.731 miles de euros (441.431 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que durante el segundo semestre del ejercicio 2026, la Sociedad Dominante será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Estimación de valores razonables

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales.

El cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismo. Las estimaciones y las asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

Los únicos activos registrados por el Grupo a valor razonable son las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

4. BENEFICIO/(PÉRDIDA) POR ACCIÓN

a) Beneficio/(Pérdida) básica por acción

El beneficio o pérdida básica por participación se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación.

	30/06/2026	30/06/2025
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	17.835	(15.492)
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.623	151.585
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	0,1176	(0,1022)

b) Beneficio/(Pérdida) diluida por acción

El beneficio o pérdida diluida por acción se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por acción, pero el número medio ponderado de acción en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre participaciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre de cada ejercicio.

Durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y 30 de junio de 2026 y 2025, el beneficio y la pérdida diluida por acción del Grupo coincide con el beneficio y la pérdida básica por participación.

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La Dirección del Grupo ha estructurado la información por segmentos en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura - organizativa del Grupo en vigor al 30 de junio de 2026 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos (producto residencial, comercial y otros) y los clientes a los que van dirigidos.

La actividad del Grupo se centra, principalmente, en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias residenciales a partir de suelo finalista (incluidos los resultados bajo el capítulo "Desarrollo inmobiliario residencial"), distinguiéndose éstos de los resultados generados por la línea de negocio que no se considera como estratégica como es la promoción de suelos comerciales, cuyos resultados se presentarán bajo el capítulo "Desarrollo inmobiliario comercial".

Los ingresos y los gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y entre ellos los gastos originados por actividades que afectan a varias líneas de negocios – se atribuyen a una “unidad Corporativa/otros” a la que también se le asignarán las partidas de conciliación y se encontrarán incluidos bajo el epígrafe de “Otros”.

Al desarrollar todas sus actividades en España el Grupo no considera el criterio geográfico como segmento a reportar.

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

La información por segmentos que se expone se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y que se genera por la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo (SAP) siendo revisados por el Comité de Dirección para llevar a cabo la toma de decisiones en cuanto a la asignación de recursos y evaluar su rendimiento.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuible al mismo, los ingresos ordinarios de cada segmento incluyen las ventas derivadas de las promociones y desarrollos de los suelos y los resultados de las ventas de los suelos realizadas en el curso ordinarios de sus actividades de negocio, no incluyéndose las ganancias derivadas de la venta de inversiones inmobiliarias.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles (como es el caso de las partidas “Coste de las ventas”, “servicios exteriores” y variación de las provisiones de tráfico”.

La información utilizada por el Comité de Dirección para la toma de decisiones respecto a cada uno de los segmentos se extiende hasta el estado de resultados consolidado antes de impuestos.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados. No obstante, los epígrafes “Administraciones Públicas deudoras” y “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes”, independientemente a su origen están asignados a la línea “Unidad corporativa/Otros”. Los pasivos asignados al segmento no incluyen las deudas por impuesto de las ganancias.

	30/06/2026			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	275.704	40.784	75.027	391.515
Activo corriente	1.291.434	281.103	166.861	1.739.398
Pasivo no corriente	(69.009)	(822)	(234.162)	(303.993)
Pasivo corriente	(410.690)	(46.288)	(73.504)	(530.848)
Activos netos	1.087.439	274.777	(65.778)	1.296.438

	31/12/2025			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	263.726	43.849	76.114	383.689
Activo corriente	1.388.294	285.343	200.658	1.874.295
Pasivo no corriente	(66.490)	(1.235)	(254.651)	(322.376)
Pasivo corriente	(428.009)	(2.754)	(90.682)	(521.445)
Activos netos	1.157.521	325.204	(68.561)	1.414.163

		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026			
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	277.586	-	-	277.586
Coste directo por venta de promociones	16.b	(202.170)	-	-	(202.170)
Margen bruto - promociones		75.416	-	-	75.416
% margen bruto - promociones					
Ingreso por venta de suelos	16.a	3.360	34.826	-	38.186
Coste directo por venta de suelos	16.b	(3.075)	(35.025)	-	(38.100)
Margen bruto - suelos		285	(199)	-	86
% margen bruto - suelos					
Ingresos por ventas	16.a	280.946	34.826	-	315.772
Costes directos de ventas	16.b	(205.245)	(35.025)	-	(240.270)
MARGEN BRUTO		75.701	(199)	-	75.502
% MARGEN BRUTO					
Marketing		(2.270)	-	-	(2.270)
Comercialización		(5.862)	-	-	(5.862)
Otros gastos directos promociones		(1.449)	-	-	(1.449)
Tributos promociones		(2.308)	-	-	(2.308)
MARGEN NETO		63.812	(199)	-	63.613
% MARGEN NETO					
Gastos de personal	16.c	(5.432)	(888)	(3.556)	(9.877)
Servicios exteriores		-	-	(4.283)	(4.283)
Otros ingresos de gestión		-	-	482	482
Otros gastos de gestión		-	-	(708)	(708)
EBITDA		58.380	(1.087)	(8.065)	49.227
%EBITDA					0%
Provisiones y Amortizaciones		-	-	55	55
Variación de valor existencias	16.d	(15.107)	(10.235)	-	(25.342)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	9.028	(1.598)	-	7.430
Resultado de explotación		52.301	(12.920)	(8.010)	31.370
Ingresos financieros		-	-	3.090	3.090
Variación del valor de valor razonable instrumentos financieros		-	-	(307)	(307)
Gastos financieros		-	-	(13.133)	(13.133)
Gastos financieros capitalizados		-	-	1.799	1.799
RESULTADO FINANCIERO		-	-	(8.551)	(8.551)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	3.298	(1.689)	-	1.609
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		55.599	(14.610)	(16.561)	24.428
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	(6.593)	(6.593)
RESULTADO DEL PERIODO		55.599	(14.610)	(23.154)	17.835
Resultado atribuido a la sociedad Dominante		55.599	(14.610)	(23.154)	17.835

		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025			
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	131.028	-	-	131.028
Coste directo por venta de promociones	16.b	(102.173)	-	-	(102.173)
Margen bruto - promociones		28.855	-	-	28.855
% margen bruto - promociones					
Ingreso por venta de suelos	16.a	1.800	-	-	1.800
Coste directo por venta de suelos	16.b	(1.612)	-	-	(1.612)
Margen bruto - suelos		188	-	-	188
% margen bruto - suelos					
Ingresos por ventas	16.a	132.828	-	-	132.828
Costes directos de ventas	16.b	(103.785)	-	-	(103.785)
MARGEN BRUTO		29.043	-	-	29.043
% MARGEN BRUTO					
Marketing		(2.321)	-	-	(2.321)
Comercialización		(3.671)	-	-	(3.671)
Otros gastos directos promociones		(2.190)	-	-	(2.190)
Tributos promociones		(846)	-	-	(846)
MARGEN NETO		20.015	-	-	20.015
% MARGEN NETO					
Gastos de personal	16.c	(5.371)	(878)	(3.516)	(9.766)
Servicios exteriores		-	-	(4.066)	(4.066)
Otros ingresos de gestión		-	-	17.191	17.191
Otros gastos de gestión		-	-	(17.958)	(17.958)
EBITDA		(5.371)	(878)	(8.349)	5.416
%EBITDA					
Provisiones y Amortizaciones		-	-	(1.157)	(1.157)
Variación de valor existencias	16.d	(9.503)	(8.099)	-	(17.602)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	5.396	(339)	-	5.057
Resultado de explotación		(9.477)	(9.317)	(9.506)	(8.286)
Ingresos financieros		-	-	4.214	4.214
Variación del valor de valor razonable instrumentos financieros		-	-	(1.559)	(1.559)
Gastos financieros		-	-	(13.760)	(13.760)
Gastos financieros capitalizados		-	-	2.721	2.721
RESULTADO FINANCIERO		-	-	(8.384)	(8.384)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(105)	(201)	-	(306)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(9.583)	(9.518)	(17.890)	(16.976)
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	1.483	1.483
RESULTADO DEL PERIODO		(9.583)	(9.518)	(16.407)	(15.493)
Resultado atribuido a la sociedad Dominante		(9.583)	(9.518)	(16.407)	(15.493)

Otra información

Durante el primer semestre de los ejercicios 2026 y 2025 no se han producido transacciones entre los distintos segmentos del Grupo.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2026	245.577
Altas	2.744
Traspasos entre existencias	-
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	7.430
Saldo a 30 de junio de 2026	255.751

	30/06/2026	31/12/2025
Terrenos cuyo uso futuro no fue determinado en el momento de la aportación	193.908	182.459
Residencial	193.908	182.459
Suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros		
Activos en explotación	4.073	4.094
Terrenos cuyo uso futuro no fue determinado en el momento de la aportación	57.770	59.024
Comercial	61.843	63.118
Total inversiones inmobiliarias	255.751	245.577

1. Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2026, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 237 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 110 miles de euros.

2. Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2026 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 389 miles de euros (381 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2025).

3. Cargas y garantías

El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a las inversiones inmobiliarias.

4. Retiros

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 no se han registrado ventas de inversiones inmobiliarias.

e) Traspasos

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 no se han producido traspasos a existencias.

f) Valoración:

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025. Por lo tanto, el valor de mercado al que se registran las inversiones inmobiliarias del Grupo a dichas fechas está calculado en función de las valoraciones realizadas por los valoradores independientes no vinculados al Grupo (Nota 2.8). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo asciende a 255.751 miles de euros y 245.577 miles de euros, respectivamente.

El valor de mercado por naturaleza y estado urbanístico registrado en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	30/06/2026		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	125.606	440	126.046
Finalista	68.302	61.403	129.705
Total	193.908	61.843	255.751

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración de las cuentas anuales consolidadas de 2025, las inversiones inmobiliarias han sido ajustadas a su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por el experto independiente.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis valor de mercado. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, Savills Consultores Inmobiliarios y CBRE Group. Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

En uno de los ámbitos donde el Grupo tiene activos y que por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente, los valoradores han asumido un supuesto especial. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto asciende a 112.761 miles de euros (112.528 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Asimismo, en el epígrafe de “existencias” se encuentra registrado otras parcelas de este mismo ámbito.

Siguiendo las recomendaciones de buenas prácticas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Grupo comenzó el proceso de rotación de la cartera entre los expertos independientes. A 30 de junio de 2026, ha rotado el 81% de la cartera. pEn los próximos ejercicios se prevé haber realizado una rotación del 100% de la cartera

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 2.8 de las cuentas anuales consolidadas de 2025 y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además de comparable como método de contraste para la determinación del valor final.

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de Flujo de Caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento de descuento (TIR). Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración.

En el caso de no disponer de comparables exactos se usarán aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las inversiones inmobiliarias se incluyen en el nivel 3.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

El movimiento bruto que ha tenido lugar en los seis primeros meses del ejercicio 2025 en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial bruto	49.502	49.146
Participación en resultados del ejercicio	1.609	(93)
Aportaciones de socios	1.082	449
Saldo final bruto	52.193	49.502

Durante el primer semestre del 2026 se han producido inversiones en dos nuevas sociedades por importe de 935 miles de euros, adquiriendo el 10% de participación en ambas, para llevar a cabo proyectos de coinversión flex living. (Ver anexo I)

Al 30 de junio de 2026, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

8. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación resumido consolidado adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2026	31/12/2025
Activos Financieros a coste amortizado (Nota 10)	8.482	12.496
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados	2.050	2.358
	10.532	14.854

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2026	31/12/2025
Activos Financieros a coste amortizado (Nota 10)*	89.983	84.372
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	159.817	194.060
	249.800	278.432
Total activos financieros	260.332	293.286

(*) Excluyendo 19.639 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2026 (19.473 miles de euros en 2025).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos a coste amortizado (Nota 14)	281.889	300.878
	281.889	300.878

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a corto plazo y otros	
	Créditos y otros	
	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos a coste amortizado* (Nota 14)	236.102	258.576
	236.102	258.576
Total pasivos financieros	517.991	559.454

(*) Excluyendo 245.142 miles de euros de anticipos de clientes (211.412 miles de euros en 2025).

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Solares y terrenos	979.846	1.044.500
Obra en curso de construcción	850.701	897.110
Inmuebles terminados	118.464	110.990
Anticipos a proveedores	13.227	13.365
Otros	566	456
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(399.211)	(398.702)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(99.356)	(94.944)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(1.115)	(2.795)
	1.463.122	1.569.978

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2026 y 2025, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 1.799 y 2.721 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 535.098 miles de euros y de 584.815 miles de euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyo importe dispuesto al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 79.959 y 107.637 miles de euros, respectivamente (Nota 14).

No existen activos incluidos en el epígrafe de existencias adicionales en garantías de préstamos a los indicados anteriormente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 ascienden a 1.063.640 y 1.110.407 miles de euros, respectivamente, de los cuales 213.143 y 180.586 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica “Anticipos de clientes” del pasivo corriente al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 (Nota 14). Asimismo a 30 de junio de 2026 tenía compromisos de compras y ventas de suelos por importe de 133.533 miles de euros y 55.886 miles de euros respectivamente (202.738 miles de euros y 58.873 miles de euros, respectivamente a 31 de diciembre de 2025).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros resumidos consolidados correspondientes a los seis primeros meses del ejercicio 2026 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2025, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), así como de valoraciones internas llevadas a cabo por la Dirección, asciende a 1.835.254 miles de euros (1.915.382 miles de euros en diciembre de 2025). El valor de mercado de los terrenos valorados bajo hipótesis de supuestos especiales ha ascendido a 47.999 miles de euros a 30 de junio de 2026.

El valor de mercado por naturaleza y estado urbanístico registrado en existencias es el siguiente:

	30/06/2026		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	227.057	6.259	233.316
Finalista	1.387.161	214.777	1.601.938
Total	1.614.218	221.036	1.835.254

	31/12/2025		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	359.559	7.565	367.124
Finalista	1.293.491	254.767	1.548.258
Total	1.653.050	262.332	1.915.382

En general, el valor razonable de los activos en existencias del Grupo al 30 de junio de 2026 presenta plusvalías, si bien, algunos activos, principalmente suelos en desarrollo presentan minusvalías en su valoración en relación con su coste de adquisición. En este sentido y como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de existencias por valor de 35.816 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2026 (33.835 miles de euros en el primer semestre de 2025) (Nota 16.d) y reversiones de existencias por valor de 10.474 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2026 (16.233 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2026 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarán de forma prospectiva.

La Dirección de la Sociedad Dominante del Grupo estima que el valor neto contable de las existencias a realizar en los 12-18 próximos meses asciende a 485.881 miles de euros.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Otros activos financieros a coste amortizado		
- Otros activos financieros	8.482	12.496
	8.482	12.496

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Corriente:		
Otros activos financieros a coste amortizado		
- Créditos a empresas	7.265	7.080
- Otros activos financieros	344	7.484
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar	85.263	72.693
- Provisión por deterioro de clientes	(3.268)	(3.268)
- Deudores varios	380	383
- Administraciones públicas deudoras	6.836	6.412
	96.820	90.784
Total No corriente y Corriente	105.302	103.280

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Caja	4	5
Cuentas corrientes	159.813	194.055
	159.817	194.060

A 30 de junio de 2026 existen restricciones de disponibilidad por importe de 76.192 miles de euros (a 31 de diciembre de 2025 existían restricciones de disponibilidad por importe de 63.776 miles de euros) que corresponden con importes recibidos y asociados a promociones que se depositan en cuentas especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de dichas promociones.

12. CAPITAL Y RESERVAS

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad Dominante del Grupo es Metrovacesa, S.A. que surge tras la decisión de los accionistas de la antigua Metrovacesa de reestructurar el Grupo y su negocio, acordando la escisión parcial de la antigua Metrovacesa en virtud del cual se crearon otros dos nuevos grupos, reteniendo Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción. S.A.) la actividad de promoción inmobiliaria y creando una nueva empresa, cuyos inmuebles constituyen una unidad económica independiente.

Capital y prima de emisión

El 8 de enero de 2018 se emiten y ponen en circulación 331.206 acciones de Metrovacesa S.A. de 0,16 euros de valor nominal cada una y prima de emisión de 83 miles de euros en total, suscritas e íntegramente desembolsadas mediante la aportación de 1.200.191 acciones de MPYA de 0,10 euros de valor nominal cada una (Ver Nota 1).

Con fecha 11 de enero de 2018 se eleva a público la decisión tomada en la Junta de Metrovacesa de 19 de diciembre de 2017 de realizar un “contrasplit” que ha agrupado y cancelado las 6.825.435.539 acciones en que se dividía el capital social de la Sociedad Dominante a razón de una acción nueva por cada cuarenta y cinco acciones antiguas, quedó formado el capital social por 151.676.341 acciones de nueva emisión, de valor nominal unitario de las acciones de 7,20000001476829 euros (0,16 euros antes del contrasplit), de tal modo que la cifra del capital social se mantuvo establecida en 1.092.069.657,44 euros.

Dicha Junta de accionistas autorizó la adquisición atribución de acciones propias que pudieran surgir, entre otros, a raíz del contrasplit.

La prima de emisión a 30 de junio de 2026 surge principalmente como consecuencia de las siguientes operaciones:

- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. (492.045 miles de euros) y el valor atribuido al patrimonio escindido según escritura (1.039.855 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020, considerando diversos ajustes por importe de 6.733 miles de euros, que asciende a 541.077 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (464.198 miles de euros) y el valor atribuido a los activos aportados en la operación de ampliación de capital no dineraria (1.097.324 miles de euros) detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 633.125 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (36 miles de euros) y el valor total de la aportación en la operación de ampliación de capital dineraria (84 miles de euros), detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 48 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (135.737 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento S.A. aportadas según escritura (316.728 miles de euros), es decir 180.991 miles de euros, ajustada adicionalmente por las plusvalías latentes en los activos del Grupo Metrovacesa Promoción y Arrendamiento detallada en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2020 que asciende a 22.972 miles de euros.
- Diferencia entre el capital social de Metrovacesa, S.A. suscrito (53 miles de euros) y el valor atribuido a las acciones de Metrovacesa promoción y Arrendamiento S.A (137 miles de euros) en la adquisición a minoritarios.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 20 de mayo de 2019 por importe 49.975 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2019.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 20 de mayo de 2021 por importe 60.579 miles de euros, equivalente a 0,40 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2021.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2021, según acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de 30 de noviembre de 2021, por importe de 59.898 miles de euros
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 20 de mayo de 2022 por importe 90.869 miles de euros, equivalente a 0,60 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 5 de mayo de 2022.

- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2022, según acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante de 29 de noviembre, por importe de 159.260 miles de euros, equivalente a 1,05 euros por acción, más otros gastos asociados a la operación por 899 miles de euros. Por todo lo anterior, el importe total registrado contra prima de emisión ascendió a 160.159 miles de euros.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 19 de mayo de 2023 por importe 50.007 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 25 de abril de 2023.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 23 de mayo de 2024 por importe 54.571 miles de euros, equivalente a 0,36 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de abril de 2024.

Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 23 de mayo de 2024 por importe 54.571 miles de euros, equivalente a 0,36 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de abril de 2024.

Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 27 de diciembre de 2024 por importe 50.020 miles de euros, equivalente a 0,33 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 19 de noviembre de 2024.

- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 22 de mayo de 2025 por importe 69.744 miles de euros, equivalente a 0,46 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de abril de 2025.
- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad Dominante el día 22 de mayo de 2026 por importe 136.475 miles de euros, equivalente a 0,90 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de abril de 2026.

A 30 de junio de 2026 la prima de emisión asciende a 376.249 miles de euros (512.723 miles de euros a cierre de 2025).

La prima de emisión se considera de libre disposición.

Desde el 6 de febrero de 2018 las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en la bolsa de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con un precio de salida de 16,50 euros por acción.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta.

	30 de junio de 2026			
	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	31.622.838	-	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. DE .C.V.(*)	-	32.192.435	32.192.435	21,22%
Autocartera	26.262	-	26.262	0,02%
Directivos y Consejeros (**)	186.067	-	186.067	0,12%
Resto de accionistas (bolsa)	12.778.903	-	12.778.903	8,43%
Total	93.057.197	58.619.144	151.676.341	100,00%

(*) Control Empresarial de Capitales (CEC) controla Inmocemento, S.A. a través de la posesión de la mayoría de los derechos de voto de la misma; a su vez Inmocemento, S.A. controla de forma directa el 69,878 % de Realía Business, S.A.

(**) El Consejero Delegado es propietario de 111.894 acciones, 22.141 acciones son propiedad de otros miembros del Consejo de Administración y el resto son propiedad del equipo directivo.

Ganancias acumuladas

Las variaciones más significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025, al margen de la distribución de pérdidas de la Sociedad Dominante, son las siguientes:

	Reservas en sociedades consolidadas (a)	Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad Dominante (b)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia	Ganancias acumuladas (a) + (b) + (c)
Saldo a 30 de junio de 2026	(189.851)	17.835	(15.154)	(187.170)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	(249.730)	56.858	(12.133)	(205.005)

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada con conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

13. PROVISIONES

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación resumido consolidado, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Provisiones para riesgos		
Litigios y otras provisiones	6.413	7.621
	6.413	7.621

El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente reclamaciones judiciales por vicios constructivos, contenciosos administrativos y reclamaciones de cantidades.

Aunque el importe total de dichas reclamaciones puede ser significativo, son de importes poco relevantes consideradas individualmente. En este sentido el Grupo provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por su área jurídica.

Los Administradores de las diversas sociedades del Grupo consideran que las provisiones constituidas son adecuadas para hacer frente a los riesgos probables que pudiesen surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de materializarse riesgos por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros del Grupo.

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones corrientes a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Provisiones corrientes	29.791	31.260
	29.791	31.260

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente, los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante y por el importe necesario para liquidar el pasivo del Grupo.

14. PASIVOS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
No corriente:		
Deuda financiera		
- Deudas con entidades de crédito (a)	139.032	150.636
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas (a)	95.130	103.070
- Otros pasivos financieros		-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		
- Proveedores varios	47.727	47.172
	281.889	300.878

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Corriente:		
Deuda financiera		
- Deudas con entidades de crédito (a)	84.556	76.263
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas (a)	35.990	38.719
- Otros pasivos financieros (b)	34.638	65.875
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	76.183	71.272
- Proveedores con empresas vinculadas (Nota 19)	-	-
- Personal	4.735	6.446
- Administraciones públicas acreedoras	19.447	20.197
- Anticipos de clientes	245.142	211.414
	500.691	490.184

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada

Con fecha 28 de octubre de 2024, Metrovacesa firmó un acuerdo con varias entidades financieras para refinanciar su préstamo corporativo, que quedó ampliado hasta un importe de 276 millones de euros y nuevo vencimiento en octubre 2029.

Asimismo, 25 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante acordó un incremento del importe nominal de 20.000 miles de euros. El resto de las condiciones se mantienen sin variación. El destino de los fondos adicionales obtenidos, entre otros, es la inversión en urbanización, nuevas inversiones y necesidades operativas.

Esta financiación sostenible es conforme a los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad de la Loan Market Association y refleja el firme compromiso adquirido por Metrovacesa con la sostenibilidad y su implementación a través de su Plan Estratégico de Sostenibilidad.

Los KPIs seleccionados están alineados con la Estrategia de Sostenibilidad de Metrovacesa y apoyan particularmente la ambición de la compañía en relación con la acción por el clima y el fomento de la circularidad en las operaciones. En concreto, la gestión de la energía y la gestión de residuos se consideran temas de gran importancia en el sector inmobiliario. Asimismo, contemplan los requisitos de la Taxonomía de la UE y la creciente alineación con los criterios para la actividad de Construcción de nuevos edificios (7.1) bajo el objetivo de mitigación del cambio climático, como parte de la estrategia de Metrovacesa hacia edificios sostenibles.

El tipo de interés se encuentra referenciado al Euribor 3M más un diferencial de mercado que podrá variar en función de determinadas circunstancias, como son el porcentaje de endeudamiento del Grupo y cumplimiento de determinados KPIs vinculados a sostenibilidad.

Los costes de formalización de la nueva deuda ascendieron a 5.201 miles de euros, y se han amortizado un total de 556 miles de euros durante el primer semestre de 2026 (219 miles de euros durante el primer semestre de 2025).

El importe de los intereses devengados asciende a 7.445 miles de euros a 30 de junio de 2025 (7.099 miles de euros en el primer semestre de 2025).

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros habituales en el sector en el que opera el Grupo. Los principales ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes.

- Ratio LTV:

Se encuentra limitado a niveles de mercado.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a mantener activos sin cargas que representen un valor suficiente para garantizar la recuperabilidad del préstamo.

A 30 de junio de 2026 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente 34.615 miles de euros relativos al programa de pagarés (35.186 y 30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, respectivamente).

15. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado es del 20%.

Impuestos diferidos

Activos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado una disminución en el epígrafe de 300 miles de euros, consecuencia de la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto sobre Sociedades y compensación de bases imponibles negativas.

Pasivos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un aumento en el epígrafe de 1.814 miles de euros por variaciones de valor en ciertos activos del Grupo.

Inspecciones fiscales

En la actualidad el Grupo no se encuentra incurso en ningún proceso de inspección fiscal respecto a los impuestos estatales que le son de aplicación.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo es el siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Ingreso por venta de promociones	277.586	131.028
Ingreso por venta de suelos	38.186	1.800
	315.772	132.828

Todas las ventas del ejercicio se han producido en territorio nacional.

Dentro de los ingresos por venta de suelo de ambos ejercicios no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

b) Coste de ventas

	30/06/2026	30/06/2025
Coste directo por venta de promociones	(202.170)	(102.173)
Coste directo por venta de suelos	(38.100)	(1.612)
	(240.270)	(103.785)

Dentro de los costes por venta de suelo de ambos ejercicios no se han transmitido suelos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

c) Gastos de personal

	30/06/2026	30/06/2025
Sueldos, salarios y asimilados	(7.425)	(7.593)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.860)	(1.677)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(186)	(179)
Otras cargas sociales	(406)	(317)
	(9.877)	(9.766)

Asimismo, el Grupo ha devengado gastos de personal por importe de 849 miles de euros (791 miles de euros a 30 de junio de 2025), de los que 590 miles de euros (533 miles de euros a 30 de junio de 2025) se encuentran registrados en el epígrafe "gastos de comercialización" por ser gastos atribuibles a costes de comercialización de fuerza comercial interna y 132 miles de euros (131 miles de euros a 30 de junio de 2025) se encuentran registrados en el epígrafe "otros ingresos de gestión netos" ya que se encuentran vinculados con gastos del personal vinculado a la gestión del campo de golf de Aldeamayor, finalmente 128 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe "servicios exteriores" por ser atribuibles a gastos de consejo (128 miles de euros 30 de junio de 2025)

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es:

	2026		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	65	36	101
Administrativos y comerciales	16	53	69
	96	92	188

Adicionalmente el Grupo tuvo contratado 23 empleados medios (11 hombres y 12 mujeres), de los cuales 15 corresponden a fuerza comercial interna para la venta de promociones (5 hombres y 10 mujeres) todos ellos con categoría "Administrativos y comerciales". Asimismo tuvo contratado 8 empleados medios (6 hombres y 2 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (1 hombre y 2 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (4 hombres).

	2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	71	34	105
Administrativos y comerciales	16	50	66
	102	87	189

Adicionalmente el Grupo tuvo contratado 26 empleados medios (13 hombres y 13 mujeres), de los cuales 17 corresponden a fuerza comercial interna para la venta de promociones (6 hombres y 11 mujeres) todos ellos con categoría "Administrativos y comerciales". Asimismo contrató 9 empleados medios (7 hombres y 2 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (1 hombre y 2 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (5 hombres).

d) Variación de valor existencias

	30/06/2026	30/06/2025
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(34.494)	(33.835)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	9.152	16.233
	(25.342)	(17.602)

Los importes registrados en este epígrafe se han dotado conforme a las valoraciones efectuadas por expertos independientes (Nota 9).

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad Dominante del Grupo y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

En el epígrafe "gastos financieros" con accionistas significativos, se incluyen, entre otros, los intereses y comisiones de la financiación corporativa vigente.

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2026			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(3.606)	-	-	(3.606)
Otros gastos	(45)	-	-	(45)
Ingresos:				
Intereses de créditos	113	-	184	297
Otros ingresos	8	-	-	8

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	(4.973)	-	-	(4.973)
Servicios y otros	-	-	(290)	(290)
Ingresos:				
Intereses de créditos	-	-	184	184
Otros ingresos	277	-	45	322

	Miles de euros			
	30 de junio de 2026			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	7.265	7.265
Corriente				
Activos líquidos equivalentes	44.458	-	-	44.458

	Miles de euros			
	31 de Diciembre de 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	7.080	7.080
Corriente				
Activos líquidos equivalentes	24.434	-	-	24.434

	Miles de euros			
	30 de junio de 2026			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	-	-	95.130	95.130
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	-	-	35.990	35.990
Proveedores por servicios empresas asociadas	-	-	-	-

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	103.070	-	-	103.070
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	38.719	-	-	38.719
Proveedores por servicios empresas asociadas	-	-	-	-

Dentro de deudas con entidades de crédito no corriente se recogen los saldos por la financiación corporativa. Las deudas con entidades de crédito corriente recogen saldos por préstamos asociados a suelos y/o proyecto.

A 30 de junio de 2026 el Grupo tiene firmado préstamos promotores con accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	148.488
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	56.425
Total	204.913

Otras operaciones con empresas vinculadas

El Grupo tiene concedidos avales con sus accionistas significativos por clase y valor de:

- Avales y seguros de caución financieros de clientes: 368.575 miles de euros, de los cuales 32.525 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 12.409 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Avales y seguros de caución técnicos: hasta 186.104 miles de euros, de los cuales 15.989 miles de euros corresponden al Banco Santander, 1.441 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

18. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y A LA ALTA DIRECCIÓN

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025:

	Miles de euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	902	867
Retribución en especie	23	21
Atenciones estatutarias	695	695
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	28	22
Fondos y planes de pensiones	32	32
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	1.380	1.409

*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 21 y 21 miles de euros a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 21 y 16 miles de euros a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2025, respectivamente.

Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 288 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 354 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

La Sociedad Dominante del Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de la Alta Dirección adicionales a las del resto de empleados diferentes a las detalladas anteriormente.

19. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2026 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios no se han producido hechos relevantes que deban ser detallados.

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
periodo semestral terminado al 30 de junio de 2026**



Molí Mistral (Valencia)

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 315.727 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (277.586 y 38.186 miles de euros, respectivamente). Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los ingresos ascendieron a 132.828 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos 131.028 y 1.800 miles de euros, respectivamente.

El margen bruto del Grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, entendido como la diferencia entre los ingresos por venta de promociones y suelos con los costes asociados a ingresos ha ascendido a 75.502 miles de euros (29.042 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2025).

- [Gastos de estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 14.160 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.877 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. En el mismo periodo de 2025 los gastos de estructura se sitúan en 13.832 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.766 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 ha ascendido a 17.835 miles de euros de beneficio y 15.492 miles de euros de pérdida, respectivamente.

- [Hechos relevantes del ejercicio](#)

Los hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 son aquellos descritos en la Nota 1 de los estados financieros consolidados intermedios.

2. [Perspectivas Económicas](#)

- **Introducción**

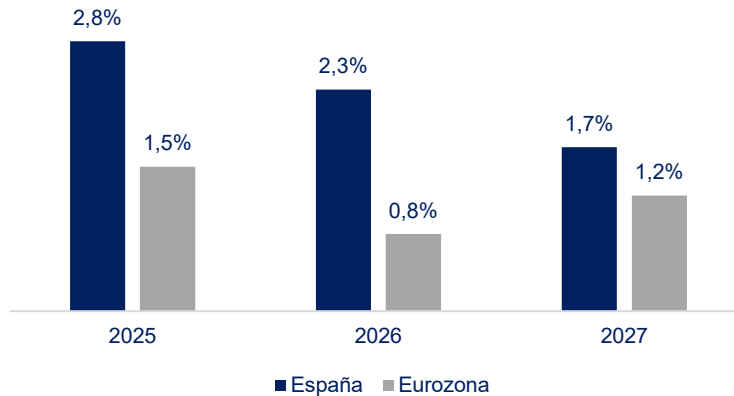
Durante la primera mitad de 2026, el mercado residencial español ha mantenido una evolución sólida, apoyado por un entorno económico todavía favorable, un mercado laboral robusto y una demanda de vivienda que continúa mostrando un elevado dinamismo. Aunque el crecimiento económico comienza a moderarse respecto al extraordinario comportamiento registrado en 2025, los principales fundamentales del sector permanecen intactos.

Las nuevas proyecciones demográficas del INE introducen una moderación en las previsiones de creación de hogares para los próximos años, aunque sin alterar los principales fundamentos que sostienen la demanda residencial.

La actividad promotora continúa aumentando de forma gradual, aunque todavía insuficiente para responder a las necesidades de los mercados con mayor crecimiento demográfico. Como consecuencia, los precios de la vivienda mantienen un crecimiento elevado, sustentados por un desequilibrio entre oferta y demanda que continúa siendo especialmente relevante en los mercados más dinámicos.

- **Evolución del PIB España vs Eurozona (2025-2027E)**

(Fuente: BdE, BCE)



- **Entorno macroeconómico y demográfico**

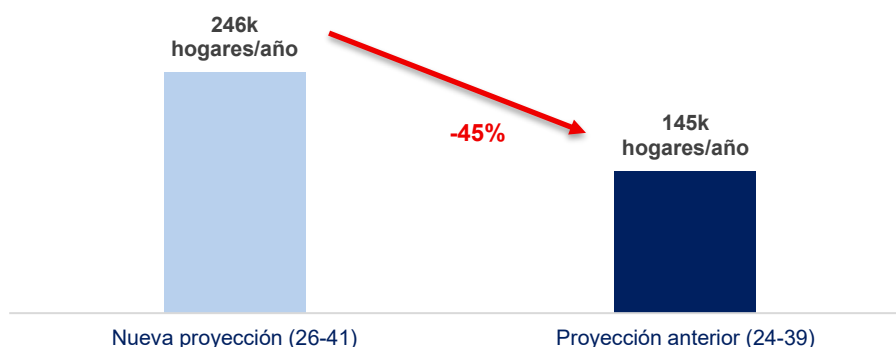
La economía española mantiene un crecimiento superior al de la media europea, aunque durante los primeros meses de 2026 comienza a apreciarse una cierta normalización tras el fuerte crecimiento registrado en los ejercicios anteriores. El empleo continúa mostrando una elevada fortaleza, con niveles récord de afiliación y una tasa de desempleo cercana al 10%, mientras que la inflación permanece relativamente estable. En paralelo, la estabilización de los tipos de interés y unas condiciones de financiación más favorables continúan apoyando la demanda residencial, aunque con un impacto menor que el observado durante la fase de relajación monetaria iniciada en 2024.

Este entorno sigue proporcionando un soporte relevante para la demanda residencial. En este contexto, la principal novedad respecto a informes anteriores proviene de las nuevas Proyecciones de Población y Hogares publicadas por el INE. Según estas estimaciones, España creará aproximadamente **146.000 nuevos hogares al año** durante los próximos quince años, frente a los cerca de **246.000 hogares anuales** previstos anteriormente. Esta revisión reduce las necesidades futuras de vivienda respecto a las estimaciones previas, aunque no elimina el importante desequilibrio acumulado entre oferta y demanda durante la última década.

Además, el crecimiento de la demanda seguirá concentrándose en los mismos mercados que han liderado la expansión residencial durante los últimos años, especialmente Madrid, el arco mediterráneo y determinadas áreas metropolitanas, donde continuará produciéndose la mayor parte del crecimiento poblacional y de hogares.

Por el lado de la oferta, el número de visados de obra nueva continúa creciendo, aunque de forma moderada y todavía insuficiente para responder a las necesidades de las zonas con mayor crecimiento demográfico. Además, la nueva producción residencial sigue mostrando una distribución territorial desigual, lo que limita su capacidad para reducir las tensiones existentes en los mercados más dinámicos.

Evolución prevista de hogares: proyección antigua (24-39) vs nueva (26-41)



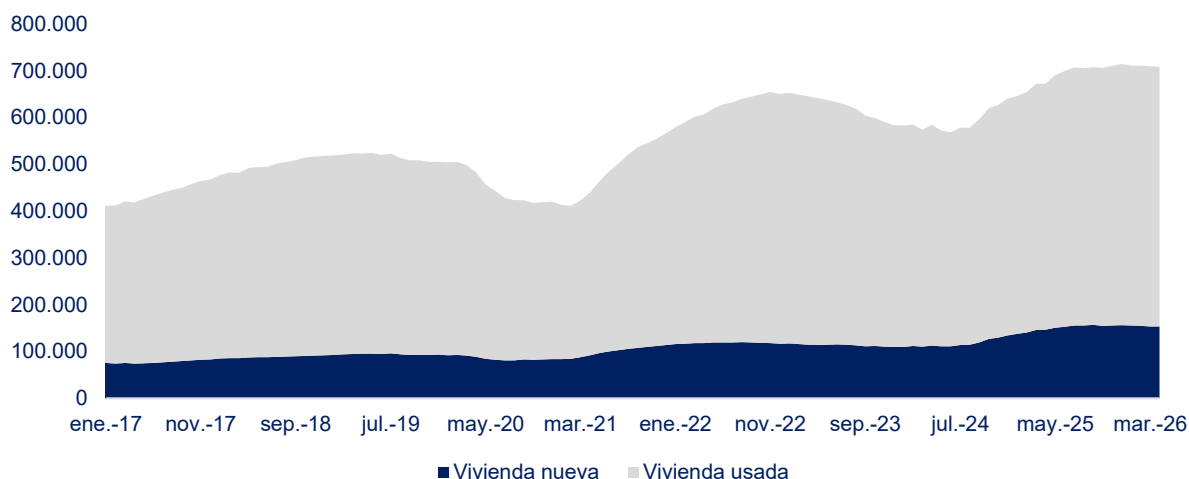
- **Mercado residencial: mayor equilibrio, pero sin resolver el déficit**

La actividad del mercado residencial continúa situada en niveles históricamente elevados. El volumen de compraventas permanece próximo a las **700.000 viviendas anuales** y la financiación hipotecaria sigue recuperándose, reflejando una demanda solvente respaldada por unos fundamentos económicos favorables.

Tras el intenso crecimiento registrado durante 2025, el mercado comienza a mostrar una evolución más estable. En los cuatro primeros meses de 2026, las compraventas de vivienda disminuyen **un 2,4% respecto al mismo periodo del año anterior**. No obstante, el volumen de actividad continúa situado en niveles históricamente elevados, lo que refleja un proceso de normalización tras un ejercicio excepcional, más que un deterioro de los fundamentales de la demanda residencial.

En este contexto, la revisión de las proyecciones de hogares modifica también la estimación del déficit potencial de vivienda. Bajo el nuevo escenario demográfico, el déficit agregado deja de ampliarse al ritmo previsto anteriormente. Sin embargo, continúa existiendo un importante desequilibrio acumulado entre oferta y demanda generado durante la última década, especialmente en aquellos mercados donde el crecimiento demográfico sigue siendo más intenso y la capacidad para incrementar la oferta residencial continúa siendo limitada.

Compraventas de viviendas: Suma móvil 12 meses; Vivienda nueva y vivienda segunda mano (Fuente: INE)



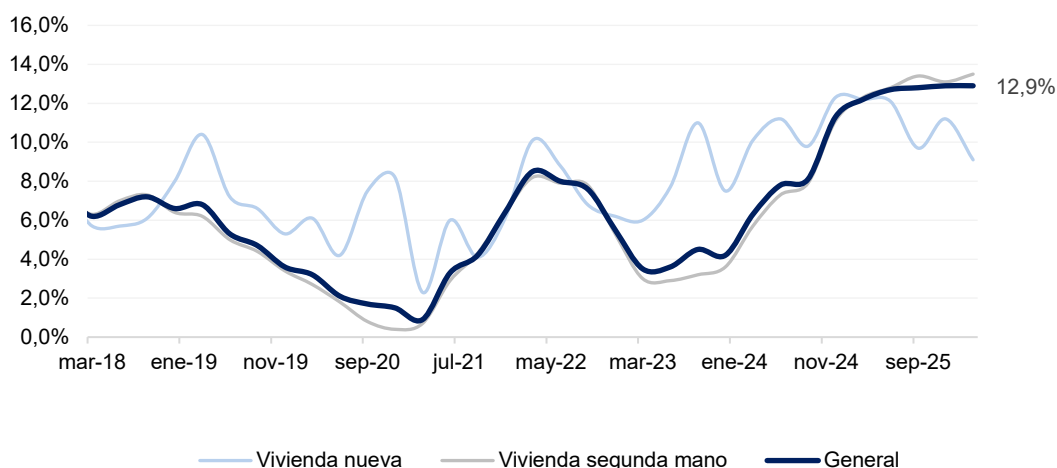
- **Conclusiones y perspectivas**

Las perspectivas para la segunda mitad de 2026 continúan siendo favorables para el mercado residencial español, aunque en un contexto de mayor normalización respecto al fuerte dinamismo observado durante 2025. La economía mantiene un crecimiento superior al de la media europea y el mercado laboral continúa mostrando una elevada fortaleza, proporcionando un soporte sólido para la demanda de vivienda.

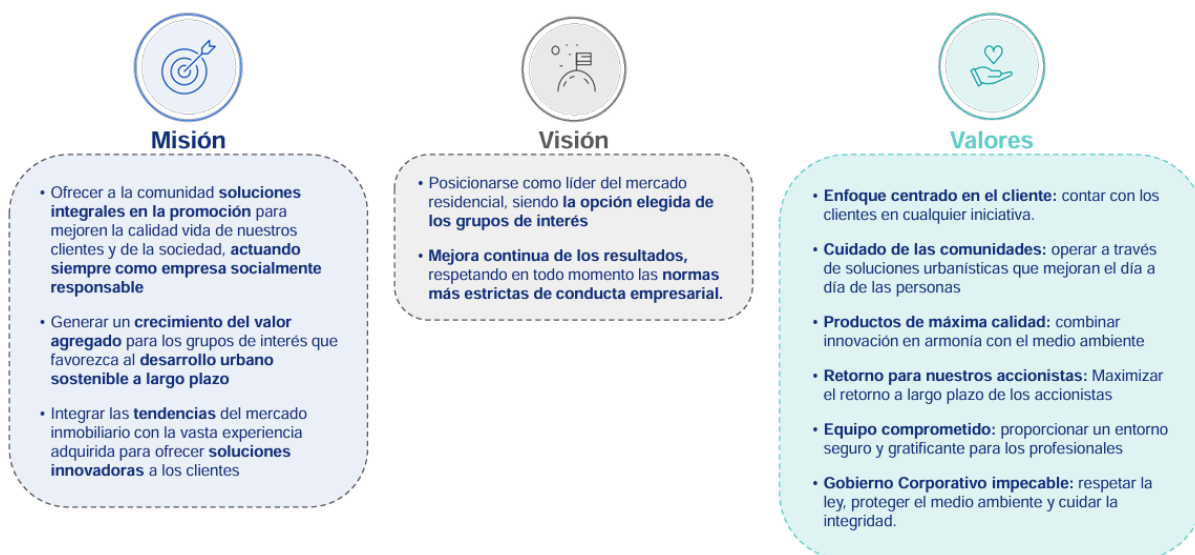
La principal novedad del semestre reside en la revisión de las proyecciones demográficas del INE, que reduce significativamente las expectativas de creación de hogares para los próximos años. Esta actualización suaviza las estimaciones de déficit futuro de vivienda respecto a escenarios anteriores, aunque no elimina el importante desequilibrio acumulado durante la última década ni modifica la concentración de la demanda en los principales mercados residenciales del país.

Por el lado de la oferta, la producción de vivienda continúa aumentando de forma gradual, aunque todavía insuficiente para responder a las necesidades de las zonas con mayor crecimiento demográfico. En consecuencia, el mercado seguirá caracterizándose por un comportamiento desigual entre territorios, con provincias donde la oferta comienza a aproximarse al equilibrio y otras donde persistirá una presión significativa sobre la disponibilidad de vivienda.

En conjunto, el mercado residencial español continúa apoyándose en unos fundamentales sólidos. Aunque la revisión de las proyecciones demográficas reduce el ritmo esperado de creación de hogares y suaviza las estimaciones de déficit futuro de vivienda, la oferta sigue mostrando una capacidad limitada para responder a la demanda en los principales mercados residenciales. Todo ello apunta a un escenario de continuidad, caracterizado por una actividad elevada y unos precios que previsiblemente seguirán creciendo, aunque a ritmos similares a los observados durante el último año.



3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa



4. Sistema de gobierno corporativo

Metrovacesa mantiene permanentemente actualizado su Sistema de gobierno corporativo, que es el conjunto integrado por los Estatutos Sociales, la Misión, Visión y Valores del Grupo Metrovacesa, las Políticas corporativas, las Normas de gobierno de los órganos sociales y de los comités internos y el Cumplimiento. El Grupo promueve

la creación de grupos de trabajo para avanzar en el desarrollo de aspectos concretos de su Sistema de gobierno corporativo, en los que cuenta con la participación de representantes autorizados del grupo de interés afectado en cada caso, de profesionales de la Sociedad y de expertos externos en la materia del más alto nivel.

El compromiso con el buen gobierno corporativo y con la transparencia se recoge en la Misión, Visión y Valores del Grupo Metrovacesa, cuyos pilares en el ámbito del gobierno corporativo son la involucración de los accionistas de la Sociedad en la vida social y el mantenimiento del liderazgo en la aplicación de las mejores prácticas y en transparencia. La Política general de gobierno corporativo contiene un resumen de los principios básicos que rigen el gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo y de los elementos más relevantes que lo configuran todos ellos disponibles en www.metrovacesa.com

5. Estructura organizativa interna

De acuerdo con el Artículo 2º de los Estatutos Sociales de Metrovacesa, S.A., el Objeto Social de la Sociedad es, entre otros:

- ✓ La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta.
- ✓ La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general.
- ✓ La adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
 - Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- ✓ La realización de obras de rehabilitación, acondicionamiento o implantación de edificios completos o parte de ellos.
- ✓ La creación, formación y explotación y desarrollo de urbanizaciones de todas clases.
- ✓ Asesoramiento técnico y realización de estudios y proyectos relacionados con las actividades inmobiliarias y, en particular, la promoción y realización de las actuaciones urbanísticas técnicas, legales y comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción o cualquier otra forma de explotación de áreas Residenciales, Aparcamientos, residencias para de Tercera Edad y para Estudiantes, Hoteles y cualesquiera otros tipos de equipamientos comunitarios y sociales.

El Grupo desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello ha contado con una plantilla media de 210 empleados durante el periodo, siendo el 49% de los empleados mujeres.

La Junta General de accionistas es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad Dominante en las materias propias de su competencia, a través del cual se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad.

El 28 de abril de 2026 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con el siguiente orden del día:

- Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de Metrovacesa, S.A. - balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria- y de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, y de los informes de gestión de Metrovacesa, S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al mismo ejercicio.
- Segundo.-** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
- Cuarto.-** Aprobación, en su caso, de la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición.
- Quinto.-** Reección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.
- Sexto.-** Reección de miembros del Consejo de Administración.
 - 6.1 Reección de D. Ignacio Moreno Martínez
 - 6.2 Reección de Dña. Azucena Viñuela Hernández.
 - 6.3 Reección de D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren.

6.4 Reelección de D. Carlos Manzano Cuesta.

6.5 Reelección de D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas.

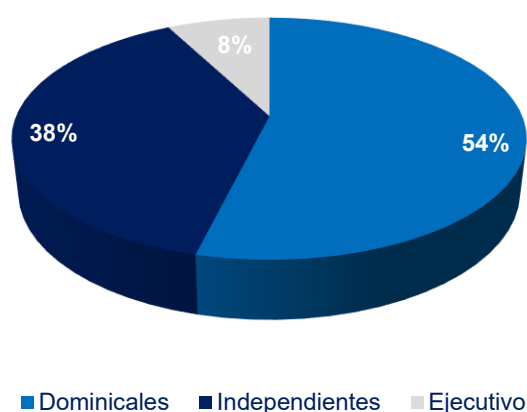
6.6 Reelección de Dña. Ana Bolado Valle.

- Séptimo.-** Aprobación de la nueva política de remuneraciones de los consejeros. .
- Octavo.-** Aprobación de un plan de incentivos a largo plazo que incluye la entrega de acciones, dirigido a los miembros del equipo directivo de Metrovacesa, S.A., incluido el Consejero Delegado.
- Noveno.-** Autorización para reducir el plazo de convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.
- Décimo.-** Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados
- Undécimo.-** Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 (asunto para votación consultiva)

El Consejo de Administración tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, delegará la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos delegados de administración y en el equipo de dirección, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación, y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

El Consejo de Administración está formado por 13 miembros (4 mujeres y 9 hombres), de los cuales 5 son independientes, 7 son dominicales y 1 es ejecutivo. Asimismo, tanto la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, como la Comisión de Auditoría y Control, están presididas por 2. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el Propio Consejo de Administración.

Composición del Consejo de Administración



Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

Comisión de Auditoría y Control, compuesta por tres consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, y uno es dominical. El Artículo 14 del Reglamento del Consejo regula la Comisión de Auditoría y Control, su composición, competencias y funcionamiento.

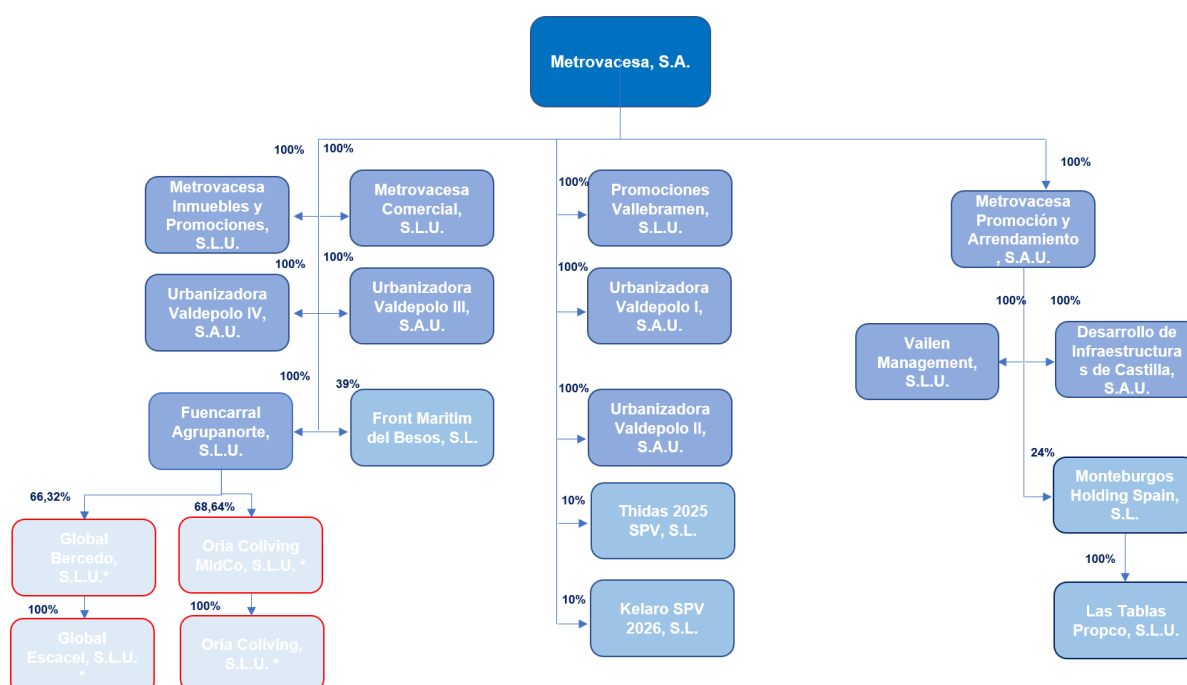
Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, compuesta por 4 consejeros, de los cuales tres son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión y uno es dominical. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, su composición, competencias y funcionamiento.

Asimismo, existe dentro del Grupo: un **Comité de Dirección**, formado por directivos de la Sociedad Dominante, regulado por su propio reglamento que ha sido aprobado por el consejero delegado del Grupo que regula su composición, competencias y funcionamiento. Igualmente, el Grupo cuenta con un Comité de Cumplimiento formado por la Dirección Financiera, la Dirección Jurídica y el Director de Medios cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en la política y Manual de Cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración. Así como un Órgano de Control Interno (OCI) en materia de PBC/FT cuya su composición, competencias y funcionamiento está regulado en el Manual de PBC/FT aprobado por el propio OCI.

Desde el ejercicio 2019 se ha puesto en marcha la **Comisión de igualdad**, órgano encargado de aportar información y sugerencias orientadas a la elaboración del Plan de Igualdad de Oportunidades, y de canalizar aportaciones y sugerencias del resto de personal. La creación de esta comisión tiene como fin último disponer de un equipo de personas responsables de promocionar la Igualdad de Oportunidades en la empresa. Por su parte, el plan de igualdad tiene como finalidad establecer y desarrollar prácticas que integren la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Metrovacesa se ha postulado para obtener el distintivo de “igualdad en la empresa” otorgado por el Ministerio de Sanidad, Servicios e Igualdad.

6. Estructura Societaria del Grupo

La estructura societaria comprende la Sociedad (Metrovacesa, S.A.), las sociedades subholding y las sociedades cabecera de los negocios.



(*) Estas sociedades se encuentran fuera del perímetro de consolidación

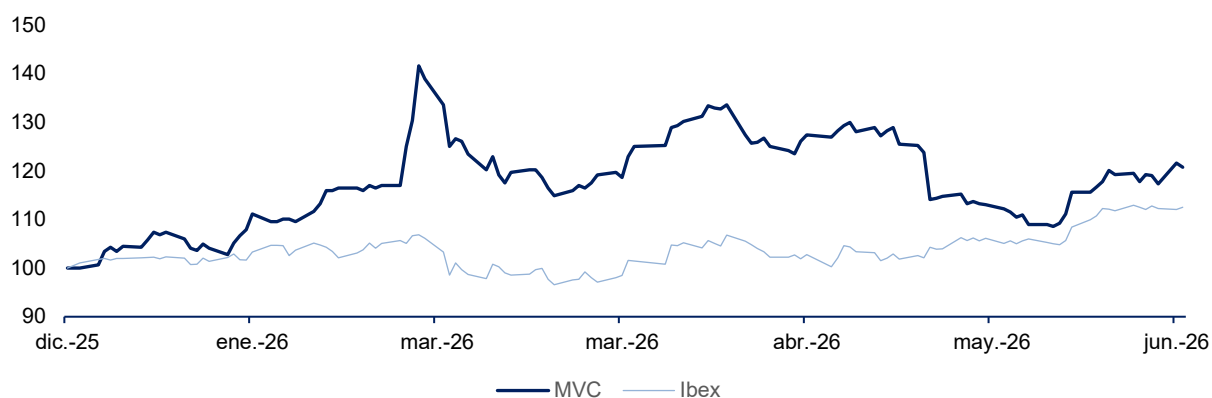
7. Cotización y liquidez de la acción

El precio de la acción de Metrovacesa terminó el ejercicio 2025 cotizando a 9,36 €/acción. Durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2026 y 30 de junio de 2026 ha alcanzado su máximo anual de 13,25 €/acción el 26 de febrero de 2026 y un mínimo de 9,36 €/acción el 2 de enero de 2026. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 11,30 €/acción, lo que ha significado una revalorización del 20,73% desde inicio del periodo, tras haber llevado a cabo una distribución de dividendos por importe de 0,90 euros por acción.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 8,61% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2026 se han negociado 19.887.304 acciones de la compañía, lo que equivale al 152% del mismo (13,11% del total de las acciones).

	2026
Cotización cierre del periodo	11,30
Cotización media del periodo	11,36
Volumen medio diario (acciones)	159.098
Volumen máximo diario (acciones)	757.033
Volumen mínimo diario (acciones)	31.720
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	1.714
Remuneración al accionista (euros)	0,90

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes comunicados a través de CNMV

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Resumen descripción de la información	Nº Registro
08/07/2026	OIR	Otra información relevante	Fecha presentación resultados	41.829
01/07/2026	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 2T26	41.683
29/06/2026	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	41.601
17/06/2026	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	41.406
29/04/2026	OIR	Sobre gobierno corporativo	Renovación miembro consejo de administración	40.531
29/04/2026	OIR	Otra información relevante	Comunicación fechas distribución dividendo	40.503
29/04/2026	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre cifras operativas 1T26	40.502
28/04/2026	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta o Asamblea	40.500
22/04/2026	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	40.374

03/04/2026	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 1T26	40.084
25/03/2026	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta o Asamblea	39.889
26/02/2026	OIR	Informes financieros anuales	Ampliación de información	39.246
25/02/2026	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	39.107
24/02/2026	OIR	Informes financieros anuales	Comunicación informe financiero 2025	39.038
24/02/2026	OIR	Informes financieros semestrales	Comunicación informe financiero 2S25	39.018
24/02/2026	OIR	Informe Anual Gobierno Corporativo	Informe Anual Gobierno Corporativo	39.017
24/02/2026	OIR	Informe Anual Remuneraciones	Informe Anual de Remuneraciones	39.016
24/02/2026	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados ejercicio 2025	39.015
10/02/2026	OIR	Otra información relevante	Fecha presentación resultados	38.816
05/02/2026	OIR	Sobre gobierno corporativo	Cambio en la composición de la Comisión de Auditoría	38.756
26/01/2026	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Acuerdo ejecución llave en mano Oria	38.619
07/01/2026	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 4T25	38.382

9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

El Modelo de Gestión de Riesgos adoptado por Metrovacesa es integral y considera todos los riesgos significativos a los que la compañía puede estar expuesta y, en especial, aquellos que puedan afectar al cumplimiento del Plan de Negocio, tanto de naturaleza estratégica, como operacionales, financieros y no financieros o de cumplimiento de las normativas aplicables más relevantes.

Como pilar del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, Metrovacesa dispone de una **Política de Control y Gestión de Riesgos** aprobada por el Consejo de Administración, cuyo objetivo es definir los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Metrovacesa, asegurando un marco general de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que operan las sociedades del Grupo.

El modelo de control y gestión de riesgos adoptado por Metrovacesa se basa en un proceso continuo que se desarrolla en las siguientes etapas:



Tomando como base este proceso continuo de control y gestión de riesgos, durante el ejercicio se lleva a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se involucra a toda la organización, desde el Comité

de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos. En cualquier caso, el modelo se actualizará siempre que se produzcan hechos relevantes que afecten a las actividades de la compañía o del entorno y, por tanto, puedan afectar a la valoración de riesgos de la Sociedad. El Mapa de Riesgos actualizado es elevado a los órganos de Administración.

Todos los directivos y empleados de Metrovacesa tienen la responsabilidad de cumplir la Política de Control y Gestión de Riesgos en su ámbito de gestión y de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas direcciones y departamentos afectados.

Las principales responsabilidades de cada órgano de gobierno son:

Consejo de Administración	• Determinar la Política de Gestión y Control de Riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y su grupo incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción a los que se enfrenta la sociedad, así como la supervisión de los sistemas internos de información y control.
Comisión de Auditoría	• Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y mantengan en los niveles de riesgo aceptados. • Mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que como resultado de la monitorización y supervisión del sistema puedan afectar significativamente a la gestión de la compañía.
Comité de Dirección	• Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de sus evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de los mismos. • Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta. • Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello. • Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría, sobre la gestión y control de riesgos que se lleva a cabo en la compañía.
Auditoría Interna	Da soporte a Comisión de Auditoría y Control ("CAC" en el cumplimiento de sus responsabilidades, a través de las siguientes funciones: • Coordinar y supervisar el funcionamiento del sistema de control y gestión de riesgos. • Apoyar en la homogeneización y consolidación de los informes sobre riesgos elaborados por los responsables de riesgos, r coordinando el <i>reporting</i> periódico sobre su situación y dando confort a la CAC, quien reportará a su vez los resultados al Consejo de Administración • Asegurar el correcto funcionamiento del sistema de gestión y control de riesgos dando soporte metodológico si fuera necesario a los responsables de riesgos en la identificación de riesgos y en su evaluación y velando por la consistencia y fiabilidad de los resultados reportados⁹
Responsables de los riesgos	• Analizar en profundidad los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. • Proponer y reportar los indicadores para su seguimiento. • Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada a través del cuadro de mando de indicadores. • Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación. • Informar a Auditoría Interna y/o la Dirección sobre la eficacia de dichos planes.

Durante el ejercicio 2026 los responsables de los riesgos y la Dirección de la Compañía, en colaboración con auditoría interna, han llevado a cabo una **revisión completa de las categorías y taxonomías de los riesgos** asegurando la cobertura de todos los riesgos relevantes. Como resultado de dicha revisión se ha incorporado el riesgo reputacional como un nuevo riesgo al catálogo ya existente,

Los principales aspectos analizados que han permitido proponer modificaciones razonables a la taxonomía existente hasta el momento han sido:

- se ha **reforzado la definición de riesgos clave** (innovación tecnológica e IA, cambio climático, terceras partes, fiabilidad de la información no financiera, satisfacción y clima laboral, normativa medioambiental) con el fin de mejorar su entendimiento.
- se han **incorporado exclusiones** para evitar duplicidades en determinados riesgos→ riesgos mejor delimitados y más comparables.
- **incorporación de nuevos eventos emergentes** o no identificados en riesgos operativos y estratégicos - > mapa más alienado con el contexto actual
- Adicionalmente se ha llevado a cabo un mapeo del actual mapa de riesgos corporativo con los riesgos e impactos ESG identificados en el análisis de doble materialidad, no habiéndose detectado variaciones significativas.

En lo que respecta al proceso de evaluación de los riesgos, la metodología de gestión de riesgos de Metrovacesa requiere llevar a cabo una evaluación periódica anual de los riesgos identificados que afectan a la Sociedad. Esta evaluación se lleva a cabo mediante talleres de trabajo con los distintos responsables de la compañía, en los que éstos valoran los riesgos asociados en su ámbito de competencia en base a los criterios de impacto y probabilidad definidos, así como a la valoración de la eficacia de los controles y procedimientos diseñados para mitigar dichos riesgos. Durante el ejercicio 2026, **se ha reforzado la metodología de evaluación del nivel de gestión**, que pasa a determinarse a partir de una evaluación estructurada del entorno de control. Esto ha aportado un mayor rigor y objetividad en el proceso así como una priorización de riesgos más robusta.

el Mapa de Riesgos resultante de las evaluaciones realizadas con los responsables de los riesgos, es presentado al Comité de Dirección, quien realiza una sesión de calibración, obteniendo y aprobando el Mapa de Riesgos definitivo de Metrovacesa, que es presentado a la Comisión de Auditoría, culminado el proceso de revisión y actualización del Mapa de riesgos, éste ha sido elevado a los órganos de Administración.

La Política de Control y Gestión de Riesgos adoptada por Metrovacesa cubre todas las tipologías de riesgos relevantes que puedan amenazar el cumplimiento de los objetivos del Grupo de tal forma que no sólo se tienen en cuenta los riesgos de carácter financiero sino también riesgos no financieros, estratégicos y del entorno, riesgos operacionales y riesgos de cumplimiento. En concreto, el Grupo ha identificado cuatro categorías de riesgos que a su buen entender debe gestionar para un eficaz cumplimiento de sus objetivos:

- **Riesgos Estratégicos:** son los asociados a los objetivos clave a largo plazo, distinguiendo entre los riesgos derivados del entorno y los riesgos de carácter interno.
 - Riesgos estratégicos **derivados del entorno:** relacionados con factores externos (cambios regulatorios, ciclos económicos, niveles de Competencia, cambio climático, obsolescencia por nuevas tecnologías...) pudiendo surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores).
 - Riesgos estratégicos **de carácter interno:** pérdidas resultantes por la toma de decisiones incorrectas en relación con los planes de negocio y las estrategias futuras de la Compañía o bien por cuestiones asociadas al Gobierno Corporativo o a la gestión de la reputación e imagen corporativa.
- **Riesgos Operacionales:** son aquellos relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos, personal o sistemas internos. Los principales son los relativos a desarrollo operativo de proyectos, la transformación, inversión y desinversión del suelo, comercialización, disponibilidad y adecuación de personas, ciberseguridad y continuidad de negocio.
- **Riesgos Financieros:** están relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera y sus previsiones, siendo los principales la valoración de activos, la disponibilidad de financiación y liquidez, así como tipos de interés.

- **Riesgos de Cumplimiento:** son aquellos relativos al cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la Dirección o los empleados de la Compañía (penal, Medioambiental, financiero y fiscal, ética/fraude interno, laboral, protección de datos y prevención de blanqueo de capitales).

En lo que respecta a la monitorización del sistema de control y gestión de riesgos, se han integrado en el cuadro de mando de indicadores de riesgos corporativos, lo que permitirá su seguimiento y gestión sistémica aplicando la misma metodología de monitorización que el resto de los riesgos que conforman el actual mapa de riesgos de la Compañía. Al menos con periodicidad semestral, los responsables de los riesgos más relevantes reportan al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría los resultados de los indicadores, estableciendo planes de acción para aquellos indicadores que superan los niveles de tolerancia fijados.

Adicionalmente en el ejercicio 2026 se han llevado las siguientes medidas específicas para gestionar determinados riesgos:

- Durante el ejercicio 2026 se ha diseñado un marco de **controles clave de ciberseguridad**, cubriendo capacidades preventivas, detectivas y correctivas sobre los principales riesgos de ciberseguridad. Dicho marco se encuentra alineado con los **principales riesgos tecnológicos**. **Durante el segundo semestre de 2026 se procederá a testear la implementación de los controles definidos.**
- En lo que respecta al cambio climático, la Compañía dispone de un análisis de riesgos y oportunidades climáticas donde se encuentran identificados aquellos riesgos climáticos (físicos y de transición) a los que es más vulnerable la Compañía. Adicionalmente se han definido indicadores de riesgo con el objetivo de mejorar la capacidad de anticipación, monitoreo y respuesta ante riesgos físicos y de transición materiales. Dichos indicadores se han integrado en el sistema de gestión integral de riesgos de la Compañía y están siendo objeto de seguimiento y reporte en el presente ejercicio.

Adicionalmente destacar que la Compañía culminó en el ejercicio 2025 el diseño de un sistema de control interno de la información de sostenibilidad en aras de asegurar la gobernanza y la calidad de la información no financiera. Durante el ejercicio 2026 el modelo está siendo objeto de supervisión y testeo por Auditoría Interna.

Por último, la Compañía dispone de un mapa de aseguramiento que vincula los riesgos identificados en el Sistema con las fuentes relevantes de aseguramiento, y proporciona una evaluación del nivel de aseguramiento para cada uno de ellos. El mapa de aseguramiento es objeto de actualización anual.

Código ético

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, actualizado y revisado en el ejercicio 2025, en el que cabe destacar, entre todas las modificaciones, que se ha incorporado un anexo de principios y valores aplicable a terceros proveedores. El código de ética está disponible en la intranet y en la web corporativa, y constituye el marco de referencia en cuanto a los principios básicos a los que deben atenerse las empresas integrantes del Grupo y todos sus empleados y administradores en el desarrollo de sus actividades.

El Código de Ética debe ser aceptado por todos los empleados y personas que por cualquier circunstancia estén sujetas a éste (miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa y restantes empresas del Grupo u otras empresas participadas por dicho Grupo, los administradores que hayan sido propuestos, directa o indirectamente, por Metrovacesa, miembros del Comité de Dirección de Metrovacesa y el resto de los componentes de la Alta Dirección del Grupo, empleados que desempeñan su trabajo en cualquiera de las empresas integrantes del Grupo Metrovacesa).

Como regla general, en los contratos con proveedores se hará una mención expresa al presente Código de Ética, al que podrá accederse en la web corporativa.

Las modificaciones/actualizaciones del Código de ética son aprobadas por el Comité de Control de Metrovacesa y por la relevancia de las modificaciones llevadas a cabo en el ejercicio anterior, por el Comité de Dirección y el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría. Cualquier modificación se comunica a los empleados vía intranet, de tal forma que dichas modificaciones puedan ser conocidas de inmediato por todos los sujetos obligados.

• Canal de denuncias

Existe un canal de Denuncias disponible en la web y en la intranet de la Sociedad Dominante, que permite comunicar las conductas irregulares, así como otros aspectos relacionados con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Ética y cualquier hecho de carácter similar.

Metrovacesa cuenta con una Política del Sistema Interno de información y defensa del informante, que está accesible en la web corporativa y la intranet y con un procedimiento específico que resultó actualizado en el ejercicio

2025 de acuerdo con la normativa de protección del informante en España (Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción).. El procedimiento regula la tramitación de las denuncias recibidas de tal forma que cualquier empleado o tercero que tenga conocimiento fundado de la comisión de un acto ilícito en los términos antes expuestos, deberá comunicarlo lo antes posible al Comité de Control, utilizando preferentemente el canal de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha reforzado el anonimato y la confidencialidad de su canal de denuncias, para proteger al denunciante y garantizar la ausencia de represalias contra el denunciante y de conflictos de interés con alguno de los miembros del Comité de Control. El canal de denuncias permite indicar si el denunciante tiene algún conflicto de interés con los miembros del Comité de Control y como mayor refuerzo, está gestionado por un tercero independiente que accede a las denuncias y una vez que confirma que no se produce una situación de conflicto de intereses, informa de la denuncia a la Responsable de la Unidad de Cumplimiento, llevándose a cabo un análisis del contenido de la denuncia para proponer su admisión o inadmisión y posteriormente se informará a la persona Delegada del Responsable del Sistema y en caso de admisión, se dará traslado de la denuncia al Comité de Control.

Asimismo, se mantiene un Libro-registro y custodia de todas las denuncias recibidas. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos y es objeto de reporte al menos con periodicidad trimestral en las sesiones del Comité de control por la responsable del Sistema en colaboración con la Responsable de la Unidad de Cumplimiento.

Con carácter anual el Comité de Control reporta la relación de denuncias recibidas a la Comisión de Auditoría y Control y que se encuentran detalladas en la Memoria Anual del Comité de Control, sin que ninguna de ellas haya tenido impacto en la información financiera.

- **Programas de formación**

El personal involucrado en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera ha recibido formación específica en materia contable y Fiscal. Asimismo durante el 2026 han recibido formación en materia de Ciberseguridad, Inteligencia artificial, ética y cumplimiento

Todos los nuevos empleados que tienen asignados controles del SCIIF reciben una formación específica de ambos modelos en relación al contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIIF así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte y el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados

- **Actividades de Control**

Metrovacesa cuenta con una Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera cuyo objeto reside en definir las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera necesarias para que los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría puedan desempeñar sus funciones.

La política contempla entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos así como la revisión de aquellas estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones)

Trimestralmente se procede a la supervisión de los cierres trimestrales conforme a un procedimiento definido:

- Una vez realizado el cierre trimestral de cada una de las sociedades que integran el Grupo conforme a un calendario de cierre establecido por la Dirección Financiera, la Unidad de Consolidación procede a elaborar la información consolidada del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- La Dirección Financiera, una vez revisados y supervisados los estados financieros consolidados remite la información a la Comisión de Auditoría en quien recae la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera regulada, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la correcta aplicación de los principios contables. La Comisión de Auditoría, informará de las conclusiones de su revisión al Consejo de Administración, órgano que tiene que analizar, discutir, en su caso modificar y finalmente aprobar dicha información. La Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna conforme una estrategia de testeo definida a 3 años que asegura la revisión de todos los controles del modelo en un plazo de tres años. En el caso de cierres contables semestrales/anuales se contará asimismo con las conclusiones de la auditoría efectuada por el auditor externo.

Para el cierre del ejercicio anual, el Consejo de Administración aprueba la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidado y su presentación a la Junta General de Accionistas.

El Grupo cuenta también con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y elevada al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Dicha política tiene por objetivo establecer las bases para el diseño, mantenimiento, revisión, monitorización y supervisión del Sistema de Control Interno del Grupo Metrovacesa. Resultado de dicha actualización se han identificado ocho procesos clave que pueden tener un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias y Existencias.
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar.
- Ciclo de Facturación y Cuentas a Cobrar.
- Ciclo de Tesorería y Financiación.
- Ciclo de Valoración de Activos.
- Ciclo de Fiscalidad.
- Ciclo de Consolidación, Cierre y Reporting.
- Ciclo de Sistema de Información.

Adicionalmente a las matrices de riesgos y controles asociadas a los procesos anteriormente descritos, la Compañía cuenta con una matriz de controles generales donde se detallan todos aquellos controles a nivel de entidad (ELC's) que dan cobertura generalizada al sistema de control internos de la Compañía (código ético, canal de denuncias, marco de apoderamientos y autorizaciones, entre otros).

Cada proceso identificado en el SCIIF se encuentra debidamente documentado, existiendo matrices de riesgos y controles para todos los ciclos.

Toda esta información se encuentra disponible para los responsables de cada uno de los ciclos y controles en la herramienta de gestión de riesgos y controles. Cada uno de los controles definidos dentro de la Matriz de Riesgos y Controles del SCIIF disponen de una ficha en la que se detalla toda la información relevante: Responsable de Ejecución, Responsable de Reporte, frecuencias, trazabilidad de las modificaciones, así como toda la información y evidencias que los responsables consideren necesarias para acreditar su adecuada ejecución y reporte.

Cada proceso y subproceso del SCIIF tiene asignado un responsable que asegura la gestión y el control de cada uno de los riesgos asociados a su área. Los responsables de los distintos procesos y subprocesos del SCIIF, mantienen actualizada la documentación de cada ciclo, proponiendo e implantando los controles más adecuados para mitigar los riesgos y asegurarán que los controles están funcionando eficazmente.

En cuanto a la actualización del modelo, se realizará siempre que concurren cambios relevantes en el modelo de negocio, operativa, cambios normativos o cualquier otro hecho que, a juicio de la Comisión de Auditoría y control, la Alta Dirección o Auditoría Interna hagan necesario acometer dichos cambios. Adicionalmente y conforme a la estrategia de testeo definida a tres años, en el primer semestre del 2026 se ha procedido a la realización de los siguientes trabajos:

- revisión del diseño e implementación del 100% de los controles clave y no clave de los ciclos de facturación y proceso de cierre (integrado en el ciclo de Cierre, Consolidación y reporting) con el objetivo de actualizar y adaptar las respectivas matrices de riesgos y controles a la operativa actual, reforzando la trazabilidad de los controles y su alineación con la ejecución real de los procesos.
- revisión y racionalización de la matriz de controles ITGC del SCIIF, analizando el diseño, cobertura y evidencias de los controles existentes, identificando redundancias, gaps y oportunidades de mejora, y redefiniendo el modelo para mantener los controles clave que cubren adecuadamente los riesgos tecnológicos con impacto en la información financiera. La implementación de los controles de IT se efectuará en Roll forward

Durante el ejercicio 2026 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en la herramienta GRCa la Dirección Financiera los Informes de Autoevaluación, a través de los cuales confirman que los controles han estado operativos en ese periodo, que los controles mitigan adecuadamente los riesgos identificados, y notifican cualquier tipo de modificación o incidencia.

10. Estrategia ESG de Metrovacesa

En el primer semestre de 2026, Metrovacesa ha continuado avanzando en la implantación de su Estrategia ESG 2025-2027 (ESG27), consolidando la integración de los criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la gestión del negocio y en la toma de decisiones. Esta estrategia tiene como objetivo responder a las expectativas de los grupos de interés, anticipar y dar cumplimiento a los requerimientos regulatorios presentes y futuros, impulsar la mejora continua de los procesos internos, fortalecer la colaboración con la cadena de valor y reforzar la transparencia en la divulgación de información de sostenibilidad.

El modelo ESG de Metrovacesa se fundamenta en un enfoque de doble materialidad y en un marco de gobernanza sólido, apoyado en una política de tolerancia cero frente a la corrupción y en una gestión integrada de riesgos y oportunidades ESG (ambiental, social y gobernanza).

En el ámbito ambiental, la compañía continúa incorporando criterios de sostenibilidad en el diseño y desarrollo de sus promociones y proyectos urbanísticos. Entre las principales líneas de actuación destacan la reducción de la demanda energética mediante estándares superiores a los exigidos para los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (ECCN), la evaluación del impacto ambiental y del Potencial de Calentamiento Global (PCG) mediante metodologías de Análisis de Ciclo de Vida (ACV), el seguimiento de la gestión de residuos de construcción conforme a los principios de economía circular, así como la identificación y evaluación de los riesgos físicos asociados al cambio climático y la incorporación de medidas de adaptación desde las fases iniciales de diseño.

Asimismo, a través de su actividad urbanística, la compañía promueve un modelo de desarrollo urbano sostenible que integra consideraciones ambientales, sociales y económicas en la planificación y transformación del suelo. Este enfoque favorece la creación de entornos más resilientes, eficientes e inclusivos, incorporando la perspectiva de los distintos grupos de interés y reforzando el compromiso de Metrovacesa con la generación de valor social más allá de su actividad promotora.

En línea con este compromiso, durante el primer semestre de 2026 Metrovacesa se ha incorporado al Observatorio de Arquitectura Saludable (OAS), reforzando su apuesta por integrar criterios de salud y bienestar en sus desarrollos urbanísticos y promociones residenciales, con el objetivo de contribuir a la mejora de la calidad de vida de las personas a través de los entornos construidos.

La compañía mantiene las certificaciones ISO 9001, ISO 14001 e ISO 27001, relativas a la gestión de la calidad, el desempeño ambiental y la seguridad de la información, respectivamente. Asimismo, desde 2021 forma parte del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, manteniendo su compromiso con los Diez Principios en materia de derechos humanos, normas laborales, protección ambiental y lucha contra la corrupción. En línea con este compromiso, Metrovacesa incorpora criterios ESG en los procesos de homologación y evaluación de sus principales proveedores, favoreciendo la extensión de estos principios a su cadena de valor y reforzando una gestión responsable de las relaciones con terceros.

Por último, Metrovacesa dispone de un Sistema de Control Interno sobre la Información de Sostenibilidad (SCIIS) que contribuye a asegurar la calidad, trazabilidad y fiabilidad de la información no financiera reportada por la compañía, reforzando el marco de gobernanza y control asociado a la divulgación de información de sostenibilidad.

11. Información sobre vinculadas

En la Nota 17 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos de financiación y sus correspondientes gastos financieros con las entidades financieras que componen el accionariado de la Sociedad Dominante, así como de operaciones financieras con otras sociedades del Grupo.

12. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 asciende a 83.625 miles de euros y 137.283 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales del Grupo hacen que los Administraciones de la Sociedad Dominante confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2026, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones de compra o venta con acciones propias en el marco de la operativa del contrato de liquidez que tiene suscrito con JB Capital Markets Sociedad de Valores, S.A., así como la asignación de acciones a directivos por el cumplimiento de las métricas del incentivo a largo plazo.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante tenía 26.262 acciones propias en autocartera.

14. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

15. Periodo Medio de Pago a Proveedores

El Grupo tiene el firme compromiso de cumplir con lo establecido en la ley 3/2004 de 29 de diciembre, respecto a la morosidad, cumpliendo con los plazos establecidos en la misma, o en su caso, con los acordados en los contratos firmados con terceros.

16. Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2026 a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Consolidados no se han producido hechos posteriores relevantes.

17. Accionistas significativos

A 30 de junio de 2026 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, son los mismo que los indicados en la Nota 12.

18. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo prepara sus estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto de promoción y venta de suelo (Gross Development and Asset Sale Margin)

Definición: Ingreso neto de la cifra de negocio – Costes de ventas.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Ingreso por ventas (Nota 16)	315.772	132.828
Coste directo por ventas (Nota 16)	(240.270)	(103.785)
Margen bruto (Gross Development Margin)	75.502	29.043

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo.

Comparativa: El Grupo presenta un Margen bruto de promoción y venta de suelo de 75.502 miles de euros a 30 de junio de 2026, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 29.043 miles de euros a 30 de junio de 2025 lo que supone una variación positiva de 46.459 miles de euros debido a i) mayor volumen de entregas

y ii) mayor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.

Margen neto de promoción y venta de suelo (Net Development and Asset Sale Margin)

Definición: Margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a promociones y venta de suelos – Otros gastos directos de promociones.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Márgen Bruto (Gross Development & Land Margin)	75.502	29.043
Gastos comerciales y de marketing	(8.132)	(5.992)
Otros gastos directos promoción y otros tributos	(3.757)	(3.036)
Margen neto (Net Margin)	63.613	20.015

- (1) Gastos comerciales directamente imputables a promociones inmobiliarias. Según normativa contable no son susceptibles de capitalización. Se registran dentro del epígrafe “servicios exteriores” del estado de resultados consolidados.

Explicación del uso: el margen neto de promoción y venta de suelo registrado en existencias o inversiones inmobiliarias es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Development Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes.

Comparativa: El Grupo presenta un Margen neto de promoción y venta de suelo de 63.613 miles de euros a 30 de junio de 2026, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo de 20.015 miles de euros a 30 de junio de 2025, lo que supone una variación positiva de 43.598 miles de euros debido al euros debido a i) mayor volumen de entregas y margen bruto durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026, así como ii) compensado con mayores ahorros porcentuales en gastos comerciales y de marketing, así como otros gastos directos promoción.

EBITDA

Definición: Margen Neto de promoción y venta de suelos (Net Development and Asset Sale Margin) + Ingresos netos de gestión – Gastos de personal – Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing (servicios exteriores ajustados por los gastos comerciales).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	30/06/2025
Margen neto (Net Margin)	63.613	20.015
Gastos de personal (Nota 16.c)	(9.877)	(9.766)
Servicios exteriores	(4.283)	(4.066)
Otros ingresos netos de gestión	(225)	(767)
EBITDA	49.229	5.416

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis del resultado del ejercicio (excluyendo intereses e impuestos, así como la amortización y deterioros) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta y también comparando el EBITDA con el servicio de la deuda (debt service).

Comparativa: El Grupo presenta un EBITDA positivo de 49.229 miles de euros a 30 de junio de 2026, comparado con un EBITDA positivo de 5.416 miles de euros a 30 de junio de 2025, lo que supone una variación positiva de 43.813 miles de euros debido al mayor volumen de unidades entregadas con un margen bruto mejor que las unidades entregadas por la Compañía en el periodo precedente.

Deuda financiera neta

Definición: Deuda bancaria – tesorería disponible +/- otros activos y pasivos financieros.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

Deuda financiera neta (miles de euros)	30/06/2026	31/12/2025
(+) Deuda bancaria	(358.171)	(372.682)
(+) Bono (MARF)	-	(30.000)
(+) Pagarés (MARF)	(34.615)	(35.186)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	83.625	130.283
(-) Otros activos financieros	-	7.000
Deuda financiera neta (miles de euros)	(309.161)	(300.585)

Explicación del uso: la deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2026 un total de deuda financiera neta de 309.161 miles de euros comparados con 300.585 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	31/12/2025
(-) Deuda financiera neta (a)	309.161	300.585
Total de Activo (b)	2.130.913	2.257.983
Apalancamiento (a) / (b)	14,51%	13,31%

Explicación del uso: el apalancamiento es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el Apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2026 un apalancamiento del 14,51 % comparado con un ratio del 13,31% a 31 de diciembre de 2025.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	31/12/2025
EBITDA	49.229	127.634
Patrimonio neto medio*	1.354.930	1.505.520
Deuda financiera neta media del ejercicio **	304.493	307.170
ROCE	2,97%	7,04%

(*) El patrimonio neto a 30 de junio de 2026 asciende a 1.295.697 miles de euros y a 1.414.163 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2026 asciende a 308.400 miles de euros y a 300.585 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2026 un ROCE del 2,97% comparado con un ratio del 7,04%, a 31 de diciembre de 2025, debido principalmente al resultado semestral en comparación con el anual.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / (Valor de mercado de los activos inmobiliarios registrados en inversiones inmobiliarias + valor de mercado de los activos inmobiliarios registrados en existencias).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	31/12/2025
(-) Deuda financiera neta	309.141	300.585
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	255.751	245.577
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	1.835.254	1.915.382
%LTV¹	14,78%	13,91%

(1) En este cálculo no se ha tenido en consideración los activos propiedad de sociedad que consolidan por el método de la participación, cuyo valor asciende a 50.750 miles de euros a 30 de junio de 2026 y 68.950 miles de euros a 31 de diciembre de 2025. En caso de haber tenido en consideración dichos valores, el LTV de 30 de junio de 2026 ascendería a 14,43% y el correspondiente a 31 de diciembre de 2025 ascendería a 13,48%

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía en relación al valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2026 un Loan to Value del 14,78% (excluidos activos que se integran por puesta en equivalencia) comparado con un ratio del 13,91 % a 31 de diciembre de 2025, principalmente debido al incremento de la deuda neta por inversiones realizadas en proyectos en construcción, así como un incremento del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo.

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias - Anticipos de proveedores + Inversiones Inmobiliarias)

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros intermedios resumidos consolidados es la siguiente:

	30/06/2026	31/12/2025
(-) Deuda financiera neta	309.141	300.585
(+) Existencias (Nota 9)	1.463.123	1.569.978
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(13.227)	(13.365)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	255.751	245.577
LTC	18.12%	16,68%

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: El Grupo presenta a 30 de junio de 2026 un LTC del 18,12% comparado con un ratio del 16,68% a 31 de diciembre de 2025, como consecuencia de un ligero incremento en el importe de la deuda neta por mayores inversiones para el cumplimiento del plan de negocio del Grupo, así como menor valor de existencias por entregas de proyectos..

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES			Participación Neta en la sociedad titular				
Nombre	Domicilio social	Actividad	2026 (%)	2025 (%)	30/06/2026 (miles €)	31/12/2025 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	13.000	13.000	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	54.631	71.124	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	20.122	20.122	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	305.140	312.855	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	104	104	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	96	96	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Vailen Management, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	100%	200	200	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.

SOCIEDADES ASOCIADAS (*) Y NEGOCIOS CONJUNTOS (**)			Participación Neta en la sociedad titular				
Nombre	Domicilio social	Actividad	2026 (%)	2025 (%)	30/06/2026 (miles €)	31/12/2025 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	2.123	1.944	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Thidas SPV 2025, S.L.	España	Desarrollo inmobiliario	10%	-	175	-	Metrovacesa, S.A.
Kelaro SPV 2026, S.L.	España	Desarrollo inmobiliario	10%	-	760	-	Metrovacesa, S.A.
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	47.213	46.796	Metrovacesa, S.A.

Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2026, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, han sido preparados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 21 de julio de 2026. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 21 de julio de 2026

D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Carlos Manzano Cuesta

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez
Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta
Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren
Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle
Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso
Vocal

Fdo. D. Juan Antonio Franco Díez
Vocal

Fdo. D. Enrique Migoya Peláez
Vocal

Fdo. Dña. Vicente Moreno García-Mansilla
Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras
Vocal

Fdo. Dña. Alberto Quemada Salsamendi
Vocal

Fdo. D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas
Vocal

Fdo. D. Azucena Viñuela Hernández
Vocal

Fdo. D. Jaime Ybarra Loring
Vocal

