

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 2025



Nou Nazhar (Alicante)



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 2025, 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 2025 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 adjuntos, 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 2024. 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 2025 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 2025. 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.

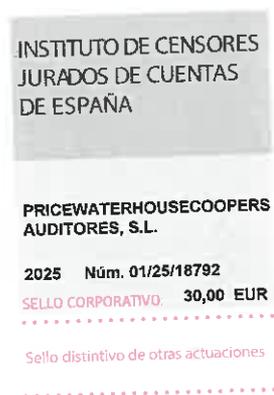
Preparación de este informe de revisión

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
22 de julio de 2025



BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Activos no corrientes			
Inmovilizaciones materiales e intangibles		3.457	3.761
Inversiones inmobiliarias	6	243.924	240.244
Inversiones en empresas asociadas	7	49.074	49.146
Activos financieros	8 y 10	15.236	15.721
Activos por impuestos diferidos	15	77.439	79.215
Total activos no corrientes		389.130	388.087
Activos corrientes			
Existencias	9	1.833.484	1.739.933
Activos financieros	8 y 10	63.067	62.735
Administraciones públicas deudoras		8.548	10.507
Otros activos financieros	8 y 10	27.723	25.820
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8 y 11	95.167	186.432
Total activos corrientes		2.027.989	2.025.427
Total activos		2.417.119	2.413.514

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</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	682.468	752.212
Reserva Legal	12	2.563	1.848
Otras reservas		(795)	(795)
Ganancias acumuladas	12	(277.355)	(261.148)
Acciones en patrimonio propias		(1.176)	(1.171)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Otros instrumentos de patrimonio neto		997	981
Total patrimonio neto		1.511.653	1.596.878
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Provisiones	13	8.124	7.510
Deuda financiera	8 y 14	232.002	248.337
Pasivos financieros	8 y 14	45.957	43.364
Pasivos por impuestos diferidos	15	12.283	10.718
Total pasivos no corrientes		298.366	309.929
Pasivos corrientes			
Provisiones	13	29.824	35.631
Deuda financiera	8 y 14	203.126	145.772
Pasivos financieros	8 y 14	355.470	285.506
Administraciones públicas acreedoras		18.680	39.798
Total pasivos corrientes		607.100	506.707
Total pasivos		905.466	816.636
Total patrimonio y pasivo		2.417.119	2.413.514

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

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS RESUMIDO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ingreso por venta de promociones	16.a	131.028	226.659
Coste directo por venta de promociones	16.b	(102.173)	(171.871)
Margen bruto - promociones		28.855	54.788
% margen bruto - promociones		22,0%	24,2%
Ingreso por venta de suelos	16.a	1.800	4.318
Coste directo por venta de suelos	16.b	(1.612)	(5.114)
Margen bruto - suelos		188	(796)
% margen bruto - suelos		10%	-18%
Ingresos por ventas	16.a	132.828	230.977
Costes directos de ventas	16.b	(103.785)	(176.985)
MARGEN BRUTO		29.043	53.992
% MARGEN BRUTO		21,9%	23,4%
Marketing		(2.321)	(3.984)
Comercialización		(3.671)	(4.759)
Otros gastos directos promociones		(2.190)	(2.378)
Tributos promociones		(846)	(1.248)
MARGEN NETO		20.015	41.623
% MARGEN NETO		15,1%	18,0%
Gastos de personal	16.c	(9.766)	(9.677)
Servicios exteriores		(4.066)	(4.007)
Otros ingresos de gestión		17.191	9.997
Otros gastos de gestión		(17.958)	(6.597)
EBITDA		5.417	31.339
%EBITDA		4,1%	13,6%
Provisiones y Amortizaciones		(1.157)	231
Variación de valor existencias	16.d	(17.602)	(26.183)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	5.057	8.993
Resultado de explotación		(8.285)	14.380
Ingresos financieros		4.214	4.230
Variación del valor de valor razonable instrumentos financieros		(1.559)	216
Gastos financieros		(13.760)	(15.437)
Gastos financieros capitalizados		2.721	2.659
RESULTADO FINANCIERO		(8.384)	(8.332)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(306)	(631)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(16.975)	5.417
Impuesto sobre las ganancias	15	1.483	(1.588)
RESULTADO DEL PERIODO		(15.492)	3.829
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(15.492)	3.829

Beneficio / (Pérdida) básica por acción
(euros)

- Básica	4	(0,1022)	0,0253
- Diluida		(0,1022)	0,0253

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 2025	Periodo de seis meses finalizado 30 de junio 2024
Resultado del periodo	(15.492)	3.829
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	(15.492)	3.829
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(15.492)	3.829
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 2025 Y 2024.

(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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(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 2024	1.092.070	856.803	1.848	(795)	(277.033)	(1.668)	12.881	1.211	1.685.317
Total resultado global del periodo	-	-	-	-	3.829	-	-	-	3.829
Transacciones con los propietarios en su calidad de tales	-	(54.571)	-	-	-	-	-	(417)	(54.988)
Distribución de dividendos	-	(54.571)	-	-	-	-	-	-	(54.571)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	(417)	(417)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2024	1.092.070	802.232	1.848	(795)	(273.204)	(1.668)	12.881	794	1.634.158

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 2025 Y 2024**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		(16.975)	5.417
Ajustes al resultado:			
Variación de provisiones	16.d	17.602	26.183
Provisiones y amortizaciones		1.157	(231)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarios	6	(5.057)	(8.993)
Ingresos financieros		(4.214)	(4.230)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		1.559	(216)
Gastos capitalizados		(2.721)	(2.659)
Gastos financieros		13.760	15.437
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		306	631
Resultado ajustado		5.417	31.339
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias		(111.153)	(54.286)
- Cuentas a cobrar y otros activos financieros		260	(3.974)
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		48.137	32.592
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.966)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(11.724)	(12.891)
- Cobros de intereses		3.789	4.230
- Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios		4.636	4.699
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(62.604)	1.709
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Inmovilizado Material		(123)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(152)	(301)
Otros activos financieros		-	35.913
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias	6	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(275)	35.612
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
<u>Emisión</u>			
Emisión deudas con entidades de crédito	14	91.697	103.965
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	51.534	42.739
<u>Devolución y amortización de:</u>			
Devolución deudas con entidades de crédito		(51.329)	(109.428)
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(50.543)	(53.193)
Otras deudas			
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Pago de dividendos		(69.744)	(54.571)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(28.386)	(70.488)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11	(91.265)	(33.167)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		186.432	196.298
Efectivo o equivalentes al final del periodo		95.167	163.131

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 2025 (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 22 de julio de 2025. 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 2025

- Plan de incentivos a largo plazo

La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP 2" o "el 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 7.300 miles de euros. 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 Plan tendrá una duración total de cinco (5) años, y se extenderá desde el 1 de enero de 2021, con efectos desde la fecha de aprobación del Plan por parte de la Junta General de Accionistas a la que se somete para su aprobación el presente acuerdo, hasta la liquidación del último Ciclo del Plan.

El Plan constará de tres ciclos independientes entre sí y contará con tres fechas de concesión del Incentivo Target, cada una de las cuales tendrá lugar en los años 2021, 2022 y 2023, 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 y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio del Periodo de Medición, esto es, el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

Tras la finalización del Periodo de Medición se determinará 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 Plan se producirá con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización del Periodo de Medición de cada Ciclo.

El primer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.801 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 50% generación de caja por entregas y ventas de suelo y iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector. El periodo de irrevocabilidad finalizó el 31 de diciembre de 2023.

El segundo ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.846 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 50% generación de caja por entregas y ventas de suelo y iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector. El periodo de irrevocabilidad finalizó el 31 de diciembre de 2024.

El tercer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.966 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 45% generación de caja entregas, iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector y v) 5% al cumplimiento de objetivos ESG marcados en el plan de sostenibilidad. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2025.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 1.009 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio" y "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2025 (853 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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.

Para el primer Ciclo del Nuevo Plan el Incentivo quedaría vinculado al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía que ha aprobado el Consejo de Administración y se han incluido en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de 2024.

Para el segundo y tercer Ciclo del Nuevo Plan, el Consejo de Administración de Metrovacesa, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, podrá decidir mantener o modificar los objetivos y la ponderación establecidos para el primer Ciclo del Nuevo Plan, las escalas de consecución de cada objetivo y las sociedades que, en su caso, formarán parte del grupo de comparación. En caso de que el Consejo de Administración realizara alguna modificación a este respecto, se dará cumplida información en el correspondiente Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros.

El primer ciclo del LTIP 3 tiene un importe máximo aprobado de 2.151 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 635 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 tiene un importe máximo aprobado de 2.100 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 350 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

- Sentencia Tribunal Constitucional

El Tribunal Constitucional dictó Sentencia con fecha 19 de enero de 2024 en respuesta a la cuestión de inconstitucionalidad núm. 2577-2023 planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en relación con el artículo 3 Primero, apartados Uno y Dos, del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptaron medidas en el ámbito tributario, por vulneración del artículo 86.1 de la Constitución Española y por unanimidad declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre.

Como consecuencia de lo anterior, la finalidad que el grupo persigue es conseguir la recuperación de las cantidades satisfechas, como cuotas ingresadas, en el Impuesto sobre Sociedades presentado en los ejercicios 2016, 2017 y 2018, con motivo de la reversión a razón de 1/5 de las participaciones deterioradas, junto con los correspondientes intereses de demora en concepto de devolución de ingresos indebidos; así como de la recuperación de las Bases

Imponibles Negativas aplicadas en el Modelo 220 ("BINs compensadas"), que no correspondería de no tenerse en cuenta el ajuste positivo de la reversión de los deterioros y de haber declarado inconstitucional la limitación en la compensación de BIN pasando de un 70% a un 60%, 50% o 25% en función de la Cifra de negocio (INCN) del Grupo Consolidado.

En fecha 29 de junio de 2023 se presentó solicitud de rectificación de las autoliquidaciones, fundamentados en la posible inconstitucionalidad del RD Ley 3/2016, correspondientes al Impuesto sobre sociedades, ejercicios 2016, 2017 y 2018 solicitando:

- i. la devolución de las cantidades ingresadas en exceso, como consecuencia de la reversión a razón de 1/5 de las participaciones deterioradas, junto con los correspondientes intereses de demora en concepto de devolución de ingresos indebidos.
- ii. La recuperación de las BINs pre-consolidado aplicadas en el Modelo 220 (BINs compensadas), que no correspondería de no tenerse en cuenta el Ajuste positivo de la reversión de los deterioros y el límite en la compensación de BINs.

Con fecha 11 de octubre de 2023 se presentaron alegaciones contra la propuesta de resolución de rectificación de autoliquidación dictada por la Unidad de Gestión encargada del expediente que desestimaba nuestra solicitud.

Posteriormente, el 16 de noviembre de 2023 fue presentado recurso de reposición contra el Acuerdo de resolución de rectificación de autoliquidación que acordaba desestimar las alegaciones presentadas. En respuesta a ello, con fecha 20 de diciembre de 2023 se interpuso Reclamación económico-administrativa contra el citado Acuerdo de resolución.

En fecha, 28 de diciembre de 2023 se recibió por parte del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid notificación por la que se comunicaba la puesta de manifiesto del expediente objeto de la reclamación interpuesta para que pudiera formular las alegaciones que tuviera por conveniente.

Con fecha 26 de enero de 2024 fueron presentadas las alegaciones a la reclamación económico-administrativa interpuesta solicitando en base a la inconstitucionalidad declarada en la Nota Informativa N°6/2024 emitida por el Tribunal Constitucional, la devolución de los ingresos indebidamente ingresados, así como los correspondientes intereses de demora y la recuperación de las Bases Imponibles Negativas Pre consolidadas compensadas.

Con fecha 6 de noviembre de 2024 el Tribunal Económico Regional de Madrid notificó dos Resoluciones en las que estimaban parcialmente las pretensiones de Metrovacesa.

Finalmente, el 9 de enero de 2025 la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes instancias de ejecución de las Resoluciones estimatorias dictadas por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

Con fecha 3 de junio de 2025, 5 de junio de 2025 y 11 de junio de 2025, la Agencia Tributaria ha notificado acuerdo de ejecución de Resolución Económica Administrativa de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, respectivamente. Según dichas resoluciones, la Agencia Tributaria ha aceptado ajustar las bases imponibles de los ejercicios 2016 y 2018 respecto a la reversión de deterioros de cartera y adicionalmente ha modificado 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 ha procedido a ajustar el deterioro de cartera según establecía la sentencia del Tribunal Constitucional, con fecha 3 de julio de 2025, la Sociedad Dominante ha presentado escrito de incidente de ejecución ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional del Madrid, solicitando la correcta ejecución de la Resolución.

Como consecuencia de las tres resoluciones, la Agencia Tributaria ha procedido a reintegrar a la Sociedad Dominante 4.824 miles de euros en concepto de devolución de cuota líquida que se encuentran registrados en el epígrafe "impuesto sobre las ganancias" del Estado de Resultados Intermedios Resumido Consolidado, asimismo ha procedido a la compensación por intereses de demora por importe de 1.185 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "ingresos financieros" del Estado de Resultados Intermedios Resumido Consolidado. Finalmente, como consecuencia de las resoluciones, la Sociedad ha procedido 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.

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.

c) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las sociedades dependientes del Grupo a 30 de junio de 2025 y 2024 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) nº 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 2025, 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 2025, 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 2024, 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 2024.

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 2024.

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	2.110.865	2.265.517	2.225.953	2.397.237	2.596.283	2.143.412	1.972.896	1.763.224
Variación en el valor de mercado	(75.132)	79.520	39.956	211.241	410.286	(42.584)	(213.101)	(422.773)

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	359.969	391.177
Variación en el valor de mercado	(15.156)	16.325

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 las 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 2025.

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 2024.

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 2025 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)	30/06/2025	31/12/2024
(+) Deuda bancaria	(363.770)	(323.403)
(+) Bono (MARF) (*) (1.c)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF) (*)	(45.500)	(44.600)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	32.799	84.248
	(406.471)	(313.755)
Valor de mercado de los activos (GAV) (**)	2.492.786	2.318.330

(*) Se incluye la deuda por pagarés y bono MARF por considerarse asimilable a deuda bancaria (préstamo promotor).

(**) 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 68.062 miles de euros (68.022 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 2025 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.

Riesgo de tipo de cambio

Al 30 de junio de 2025, 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:

1. 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.
2. 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 2025 asciende a 32.799 miles de euros (84.248 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 11).

El Grupo dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas al 30 de junio de 2025 que ascienden a 731.594 miles de euros (624.574 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 2025, 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.

	30/06/2025	30/06/2024
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio (miles de euros)	(4.056)	3.829
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	151.585	151.534
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	(0,1022)	0,0253

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 2025 y 2024, 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 2025 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.

	30/06/2025			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	261.807	44.056	83.267	389.130
Activo corriente	1.609.715	314.363	103.911	2.027.989
Pasivo no corriente	(53.273)	(808)	(244.285)	(298.366)
Pasivo corriente	(382.754)	(5.027)	(219.319)	(607.100)
Activos netos	1.435.495	352.585	(276.426)	1.511.653

	31/12/2025			
	Residencial	Comercial	Otros	Total
Activo no corriente	215.580	86.556	85.952	388.087
Activo corriente	1.513.073	315.200	197.155	2.025.427
Pasivo no corriente	(49.579)	(1.295)	(259.055)	(309.929)
Pasivo corriente	(408.083)	(19.765)	(78.859)	(506.707)
Activos netos	1.270.990	380.695	(54.807)	1.596.878

		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025			
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
<i>Ingreso por venta de promociones</i>	16.a	131.028	-	-	131.028
<i>Coste directo por venta de promociones</i>	16.b	(102.173)	-	-	(102.173)
Margen bruto - promociones		28.855	-	-	28.855
% margen bruto - promociones					
<i>Ingreso por venta de suelos</i>	16.a	1.800	-	-	1.800
<i>Coste directo por venta de suelos</i>	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)

		Periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024			
OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Residencial	Terciario	Otros	Total
Ingreso por venta de promociones	16.a	226.659	-	-	226.659
Coste directo por venta de promociones	16.b	(171.871)	-	-	(171.871)
Margen bruto - promociones		54.788	-	-	54.788
% margen bruto - promociones					
Ingreso por venta de suelos	16.a	4.318	-	-	4.318
Coste directo por venta de suelos	16.b	(5.114)	-	-	(5.114)
Margen bruto - suelos		(796)	-	-	(796)
% margen bruto - suelos					
Ingresos por ventas	16.a	230.977	-	-	230.977
Costes directos de ventas	16.b	(176.985)	-	-	(176.985)
MARGEN BRUTO		53.992	-	-	53.992
% MARGEN BRUTO					
Marketing		(3.984)	-	-	(3.984)
Comercialización		(4.759)	-	-	(4.759)
Otros gastos directos promociones		(2.378)	-	-	(2.378)
Tributos promociones		(1.248)	-	-	(1.248)
MARGEN NETO		41.623	-	-	41.623
% MARGEN NETO					
Gastos de personal	16.c	(5.323)	(870)	(3.484)	(9.677)
Servicios exteriores		-	-	(4.007)	(4.007)
Otros ingresos de gestión		-	4.000	5.997	9.997
Otros gastos de gestión		-	-	(6.597)	(6.597)
EBITDA		36.300	3.130	(8.091)	31.339
%EBITDA					
Provisiones y Amortizaciones		-	-	231	231
Variación de valor existencias	16.d	1.052	(27.235)	-	(26.183)
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias	6	10.514	(1.521)	-	8.993
Resultado de explotación		47.866	(25.626)	(7.860)	14.380
Ingresos financieros		-	-	4.230	4.230
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		-	-	216	216
Gastos financieros		-	-	(15.437)	(15.437)
Gastos financieros capitalizados		-	-	2.659	2.659
RESULTADO FINANCIERO		-	-	(12.332)	(8.332)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	(148)	(483)	-	(631)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		51.718	(26.109)	(20.192)	5.417
Impuesto sobre las ganancias	15	-	-	(1.588)	(1.588)
RESULTADO DEL PERIODO		51.718	(26.109)	(21.780)	3.829
Resultado atribuido a la sociedad dominante		51.718	(26.109)	(21.780)	3.829

Otra información

Durante el primer semestre de los ejercicios 2025 y 2024 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 2025	240.244
Altas	152
Traspasos entre existencias	(1.529)
Ganancias/(Pérdidas) neta de ajustes al valor razonable	5.057
Saldo a 30 de Junio de 2025	243.924

	30/06/2025	31/12/2024
Terrenos cuyo uso futuro no fue determinado en el momento de la aportación	179.902	176.234
Residencial	179.902	176.234
Suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros		
Activos en explotación	3.887	4.482
Terrenos cuyo uso futuro no fue determinado en el momento de la aportación	60.135	59.528
Comercial	64.022	64.010
Total inversiones inmobiliarias	243.924	240.244

a) Ingresos y gastos procedentes de inversiones inmobiliarias:

A 30 de junio de 2025, el Grupo ha registrado unas rentas procedentes de inversiones inmobiliarias que ascienden a 229 miles de euros y unos gastos asociados por importe de 219 miles de euros.

b) Bienes bajo arrendamiento operativo:

El importe que el Grupo ha incurrido durante el primer semestre de 2025 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 391 miles de euros (391 miles de euros durante el mismo periodo del ejercicio 2024).

c) Cargas y garantías

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

d) Retiros

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 no se han registrado ventas de inversiones inmobiliarias.

e) Traspasos

Los traspasos de inversiones de inmobiliarias a existencias que ascienden a 8.640 miles de euros, se corresponden con suelos que han sido lanzados y cuya actividad comercial comenzará en próximos meses. Asimismo, se han registrado traspasos por importe de 7.111 miles de euros desde el epígrafe de existencias en concepto de inversión por urbanización llevada a cabo en determinados suelos que se encuentran registrados parcialmente en los epígrafes de inversión inmobiliaria, así como en existencias.

f) Valoración:

El Grupo ha realizado valoraciones de sus activos a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024. 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 243.924 miles de euros y 240.244 miles de euros, respectivamente.

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

	30/06/2025		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	154.435	432	154.867
Finalista	25.467	63.590	89.057
Total	179.902	64.022	243.923

	31/12/2024		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	156.814	432	157.246
Finalista	19.420	63.578	82.998
Total	176.234	64.010	240.244

Tal y como se dispone en la norma de registro y valoración de las cuentas anuales consolidadas de 2024, 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). Determinados activos inmobiliarios han sido valorados bajo la hipótesis de supuestos especiales. El valor de mercado de dichos activos inmobiliarios ha sido 112.320 miles de euros a 30 de junio de 2025 (112.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Siguiendo las recomendaciones de buenas prácticas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el grupo ha procedido a realizar una rotación del 25% de la cartera entre los expertos independientes. En los próximos 2 o 3 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 2024 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 (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	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial bruto	49.146	49.027
Participación en resultados del ejercicio	(306)	(686)
Aportaciones de socios	234	805
Saldo final bruto	49.074	49.146

Al 30 de junio de 2025, 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Activos Financieros a coste amortizado (Nota 10)	12.865	12.745
Activos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados	2.371	2.976
	15.236	15.721

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	
	30/06/2025	31/12/2024
Activos Financieros a coste amortizado (Nota 10)*	63.067	70.179
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	95.167	186.432
	158.234	256.611
Total activos financieros	173.470	272.332

(*) Excluyendo 20.374 miles de euros de periodificaciones a 30 de junio de 2025 (18.376 miles de euros en 2024).

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo y otros	
	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos a coste amortizado (Nota 14)	277.959	291.701
	277.959	291.701

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a corto plazo y otros	
	Créditos y otros	
	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos a coste amortizado* (Nota 14)	304.357	223.358
	304.357	223.358
Total pasivos financieros	582.316	515.059

(*) Excluyendo 254.239 miles de euros de anticipos de clientes (207.920 miles de euros en 2024).

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Solares y terrenos	1.128.986	1.175.983
Obra en curso de construcción	1.115.010	929.127
Inmuebles terminados	72.313	115.906
Anticipos a proveedores	11.619	5.517
Otros	10	544
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(421.466)	(412.564)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(64.156)	(68.356)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(8.832)	(6.222)
	1.833.484	1.739.933

La tipología de las existencias de inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 y 2024, el Grupo ha activado intereses financieros en existencias por importe de 2.721 y 2.659 miles de euros, respectivamente.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, el Grupo ha registrado traspasos desde inversiones inmobiliarias a existencias con motivo del lanzamiento de un nuevo proyecto inmobiliario. Asimismo el Grupo ha registrado traspasos desde existencias al epígrafe de inversiones inmobiliarias con motivo de la inversión en capex de urbanización de suelos "mixtos" registrados en ambos epígrafes. El Grupo tiene como procedimiento registrar inicialmente la inversión en urbanización en el epígrafe de existencias y con carácter regular registra el traspaso correspondiente a la parte proporcional de los suelos mixtos que se encuentran registrados en inversión inmobiliaria.

A 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 826.426 miles de euros y de 647.131 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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 131.056 y 104.717 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a 1.340.028 y 1.158.304 miles de euros, respectivamente, de los cuales 236.040 y 190.367 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 (Nota 14).

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 2025 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) asciende a 2.248.862 miles de euros (2.078.086 miles de euros en diciembre de 2024). El valor de mercado de los terrenos valorados bajo hipótesis de supuestos especiales ha ascendido a 84.146 miles de euros a 30 de junio de 2025 (83.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

	30/06/2025		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	366.992	8.196	375.188
Finalista	1.591.752	281.922	1.873.674
Total	1.958.744	290.118	2.248.862

	31/12/2024		
	Residencial	Comercial	Total
En trámite urbanístico	357.655	8.218	365.873
Finalista	1.422.029	290.184	1.712.213
Total	1.779.684	298.402	2.078.086

En general, el valor razonable de los activos en existencias del grupo al 30 de junio de 2025 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 33.835 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2025 (42.201 miles de euros en el primer semestre de 2024) (Nota 16.d). Asimismo, el Grupo ha registrado provisiones por deterioro de existencias en algunos suelos en los que ha aceptado oferta de compra por importe inferior al valor neto contable que tenía a 31 de diciembre de 2024.

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2025 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 671.770 miles de euros.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
No corriente:		
Otros activos financieros a coste amortizado		
- Otros activos financieros	12.865	12.745
	12.865	12.745

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Corriente:		
Otros activos financieros a coste amortizado		
- Créditos a empresas	6.893	6.708
- Otros activos financieros	456	736
Deudores comerciales cuentas a cobrar:		
- Clientes y efectos comerciales a cobrar (b)	66.110	65.819
- Provisión por deterioro de clientes	(3.268)	(3.268)
- Deudores varios	225	184
- Administraciones públicas deudoras	8.548	10.507
	78.964	80.686
Total No corriente y Corriente	91.829	93.430

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	
	30/06/2025	31/12/2024
Caja	4	4
Cuentas corrientes	95.163	186.428
	95.167	186.432

A 30 de junio de 2025 existen restricciones de disponibilidad por importe de 62.368 miles de euros (a 31 de diciembre de 2025 existían restricciones de disponibilidad por importe de 102.184 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 2025 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.

A 30 de junio de 2025 la prima de emisión asciende a 682.468 miles de euros (752.212 miles de euros a cierre de 2024).

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 2025			
	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.(*)	-	32.141.948	32.141.948	21,19%
Quasar Investment, S.a.r.l	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Autocartera	99.684	-	99.684	0,07%
Directivos y Consejeros (**)	200.481	-	200.481	0,13%
Resto de accionistas (bolsa)	6.751.006	-	6.751.006	4,45%
Total	87.117.136	64.559.205	151.676.341	100,00%

(*) A través de FCyC, S.A.

(**) De las cuales 128.498 acciones corresponden al Consejero Delegado, 22.141 acciones corresponden a consejeros y el resto al 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 2025 y el 31 de diciembre de 2024, 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 2025	(246.802)	(15.492)	(15.061)	(277.355)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	(262.658)	15.885	(14.376)	(261.148)

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisiones para riesgos		
Litigios y otras provisiones	8.124	7.510
	8.124	7.510

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Provisiones corrientes	29.824	35.631
	29.824	35.631

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
No corriente:		
Deuda financiera		
- Deudas con entidades de crédito	141.134	157.428
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas	90.868	90.909
- Otros pasivos financieros	377	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		
- Proveedores varios	45.580	43.364
	277.959	291.701

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Corriente:		
Deuda financiera		
- Deudas con entidades de crédito	67.840	60.228
- Deudas con entidades de crédito con empresas asociadas	66.476	47.186
- Otros pasivos financieros	68.810	38.359
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
- Proveedores	95.781	71.148
- Proveedores con empresas vinculadas (Nota 19)	-	-
- Personal	4.966	6.437
- Administraciones públicas acreedoras	18.680	39.798
- Anticipos de clientes	254.239	207.920
	577.277	471.076

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, con fecha 24 de marzo de 2025, el importe nominal del préstamo se amplió hasta un importe de 295 millones de euros.

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.

Dado que el valor de la deuda refinanciada excede en más del 10%, se ha dado de baja pasivo financiero asociada a la deuda antigua, y se ha dado el alta un nuevo préstamo a su valor razonable menos las comisiones pagadas en el momento de la refinanciación, llevando al estado de resultados consolidado la diferencia. Posteriormente se ha aplicado la nueva TIR a los nuevos flujos para hallar la nueva tabla de coste amortizado de la parte refinanciada.

De los costes de formalización de la deuda sindicada se han amortizado un total de 219 miles de euros (471 miles de euros durante el primer semestre de 2024).

El importe de los intereses devengados asciende a 7.099 miles de euros a 30 de junio de 2025 (8.733 miles de euros en el primer semestre de 2024).

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 2025 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se recogen 45.500 miles de euros relativos al programa de pagarés y 30.000 miles de euros relativos al programa de bonos (44.600 y 30.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, 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 1.776 miles de euros, consecuencia de la aplicación de los artículos 11.6 y 20 del Impuesto sobre Sociedades.

Pasivos por impuesto diferido: El Grupo ha registrado un aumento en el epígrafe de 1.565 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Ingreso por venta de promociones	131.028	226.659
Ingreso por venta de suelos	1.800	4.318
	132.828	230.977

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

	30/06/2025	30/06/2024
Coste directo por venta de promociones	(102.173)	(171.871)
Coste directo por venta de suelos	(1.612)	(5.114)
	(103.785)	(176.985)

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

	30/06/2025	30/06/2024
Sueldos, salarios y asimilados	(7.593)	(7.498)
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(1.677)	(1.645)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(179)	(181)
Otras cargas sociales	(317)	(353)
	(9.766)	(9.677)

Asimismo, el grupo ha devengado gastos de personal por importe de 791 miles de euros (791 miles de euros a 30 de junio de 2024), de los que 533 miles de euros (537 miles de euros a 30 de junio de 2024) se encuentran registrados en el epígrafe "gastos de comercialización" por ser gastos atribuibles a costes de comercialización de fuerza comercial interna y 131 miles de euros (127 miles de euros a 30 de junio de 2024) 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 2024)

La plantilla media del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es:

	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).

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	70	32	102
Administrativos y comerciales	24	53	77
	109	88	197

Adicionalmente el grupo tuvo contratado 27 empleados medios (13 hombres y 14 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 tuvo contratado 10 empleados medios (7 hombres y 3 mujeres) para la gestión del campo de golf de Aldeamayor, con categorías "Jefes y técnicos" (1 hombre), "Administrativos y comerciales" (1 hombre y 3 mujeres) y "Oficios varios y subalternos" (5 hombres).

d) Variación de valor existencias

	30/06/2025	30/06/2024
Dotación a la provisión de existencias (Nota 9)	(33.835)	(42.201)
Reversión de provisión de existencias (Nota 9)	16.233	16.018
	(17.602)	(26.183)

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 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(4.973)	-	-	(4.973)
Otros gastos	-	-	(290)	(290)
Ingresos:				
Intereses de créditos	-	-	184	184
Otros ingresos	277	-	45	322

	Miles de Euros			
	30 de junio de 2024			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Gastos financieros	(6.221)	-	-	(6.221)
Servicios y otros	(71)	-	(68)	(139)
Ingresos:				
Intereses de créditos	-	-	186	186
Otros ingresos	613	-	45	658

	Miles de euros			
	30 de junio de 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	-	-
Corriente				
Activos líquidos equivalentes	38.597	-	-	38.597

	Miles de euros			
	31 de Diciembre de 2024			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
ACTIVO				
No corriente				
Créditos concedidos	-	-	6.708	6.708
Corriente				
Activos líquidos equivalentes	52.993	-	-	52.993

	Miles de euros			
	30 de junio de 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	90.868	-	-	90.868
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	66.476	-	-	66.476
Proveedores por servicios empresas asociadas	-	-	485	485

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2024			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
PASIVO				
No corriente				
Deudas con entidades de crédito	90.909	-	-	90.909
Corriente				
Deudas con entidades de crédito	47.186	-	-	47.186
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 2025 el grupo tiene firmado préstamos promotores con accionistas significativos, con los siguientes límites:

	Miles de euros
Banco Santander, S.A.	262.109
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	241.283
Total	503.392

Otras operaciones con empresas vinculadas

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

- Avales financieros de clientes: 127.404 miles de euros, de los cuales 55.897 miles de euros corresponden al Banco Santander, y 71.507 miles de euros al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.
- Avales técnicos: 17.328 miles de euros, de los cuales 15.695 miles de euros corresponden al Banco Santander, 1.633 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 2025 y 30 de junio de 2024:

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	867	806
Retribución en especie	21	20
Atenciones estatutarias	695	695
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	22	21
Fondos y planes de pensiones	32	32
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	1.409	1.317

*No incluye Plan Pensiones ni Seguro de vida:

- Plan de pensiones: 21 y 20 miles de euros a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, respectivamente.
- Primas de seguros de vida: 16 y 9 miles de euros a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, respectivamente.

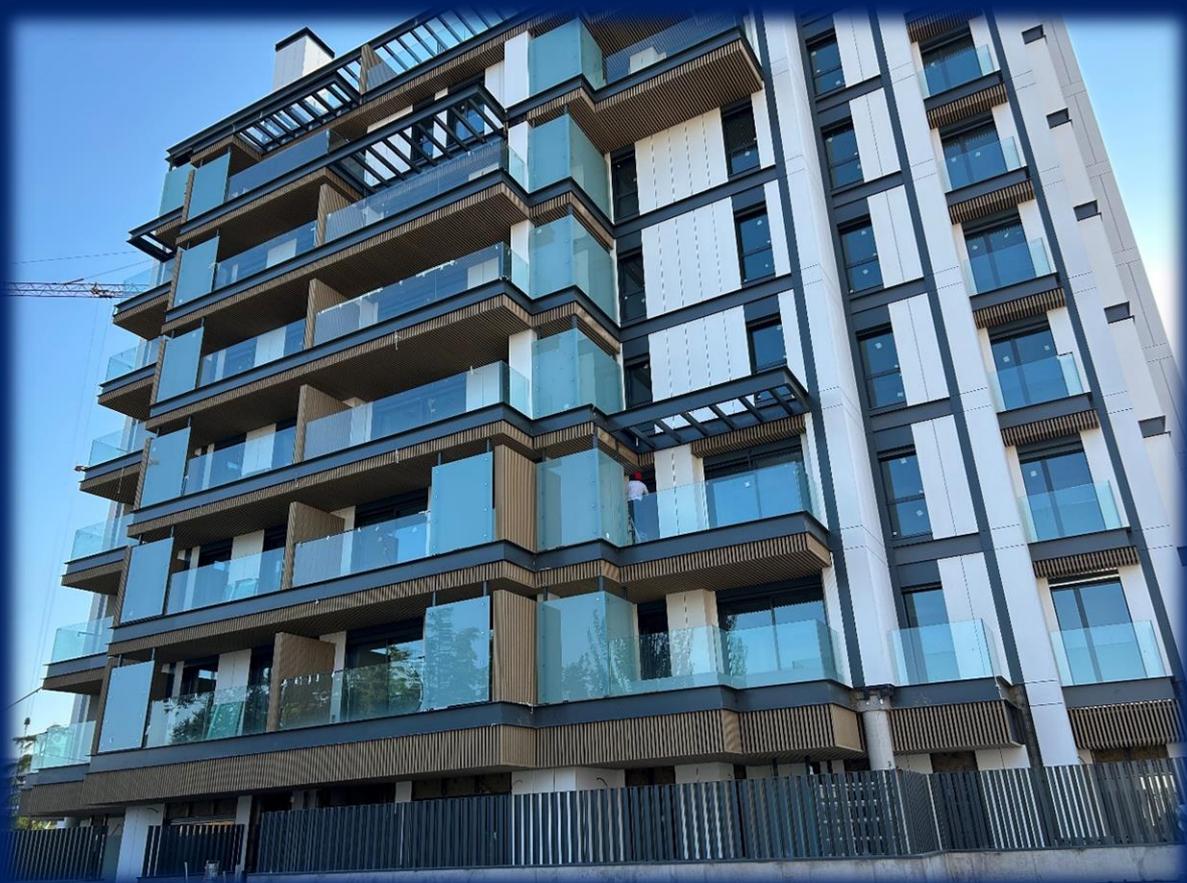
Incluidas en las remuneraciones variables, se han registrado 253 miles de euros atribuibles a miembros del Consejo de Administración referentes a los diferentes planes de incentivos descritos en la Nota 1 y 329 miles de euros correspondientes a la Alta Dirección por el mismo concepto.

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

- Con fecha 8 de julio de 2025, el accionista Control Empresarial de Capitales, S.A. DE C.V. ha informado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") que la participación que ostenta en la Sociedad Dominante ha sido traspasada desde FCyC, S.A. a Realia Business, S.A. tras la ejecución de una operación de fusión inversa llevada a cabo entre estas dos sociedades.

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
periodo semestral terminado al 30 de junio de 2025**



Mesena 80 (Madrid)

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido 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). Durante el mismo periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los ingresos ascendieron a 230.977 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos 226.659 y 4.318 miles de euros, respectivamente.

El margen bruto del grupo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, entendido como la diferencia entre los ingresos por venta de promociones y suelos con los costes asociados a ingresos ha ascendido a 29.042 miles de euros (53.992 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio 2024).

- [Gastos de estructura](#)

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 para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. En el mismo periodo de 2024 los gastos de estructura se sitúan en 13.683 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 9.677 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado consolidado a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 ha ascendido a 15.492 miles de euros de pérdida y 3.829 miles de euros de beneficio, respectivamente.

- [Hechos relevantes del ejercicio](#)

Los hechos relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 son aquellos descritos en la Nota 1 de los estados financieros consolidados intermedios. Cabe destacar los acuerdos de ejecución de Resolución Económica Administrativa de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, por la que se han modificado las bases imponibles de dichos ejercicios, se han modificado las cuotas líquidas, así como abonado intereses de demora tal y como se describe en la Nota 1 de los estados financieros consolidados intermedios.

2. [Perspectivas Económicas](#)

- [Introducción](#)

Durante la primera mitad de 2025, tanto la economía española como el mercado inmobiliario han mostrado una evolución más favorable de lo previsto a finales de 2024. La actividad económica se ha mantenido sólida, y los principales indicadores del sector residencial reflejan una recuperación más intensa de lo anticipado, en un contexto de normalización monetaria progresiva y fuerte dinamismo demográfico.

El buen comportamiento del mercado inmobiliario responde a una combinación de factores: mejora del entorno macroeconómico, descenso de los tipos de interés, crecimiento sostenido de la población y una demanda residencial cada vez más activa. Todo apunta a que 2025 podría cerrarse con un balance más positivo del inicialmente esperado.

- [Datos Macroeconómicos y Sociodemográficos](#)

En términos económicos, el PIB español creció un 3,2% en 2024 y un 2,8% interanual en el primer trimestre de 2025, superando con holgura las previsiones iniciales. Este crecimiento ha estado impulsado por el dinamismo del consumo privado, la solidez del mercado laboral y un entorno de tipos de interés más favorable, que ha reforzado la capacidad de gasto de los hogares.

De cara al conjunto del año, el Banco de España prevé un crecimiento del 2,4% para la economía española, frente al 0,9% estimado para la zona euro. En 2026, las proyecciones apuntan a una ligera moderación del crecimiento en España (1,8%), mientras que Europa mejoraría levemente hasta el 1,1%.

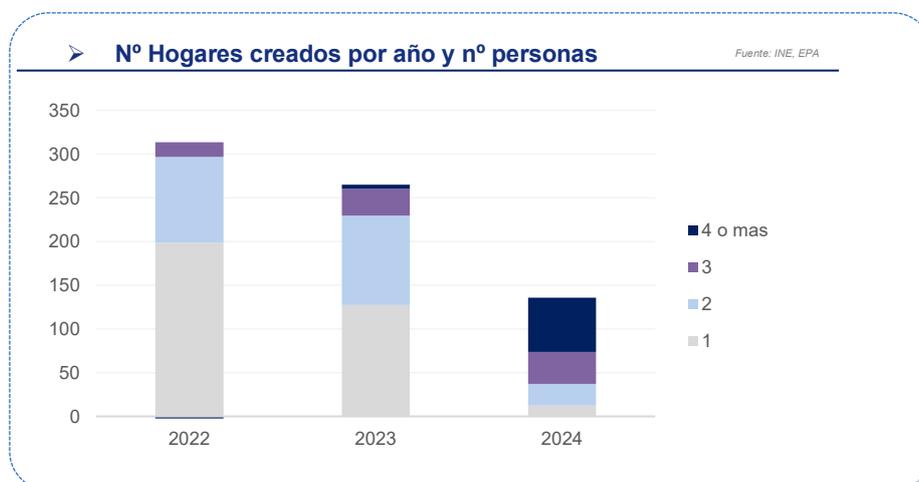
Por su parte, la inflación mantiene su trayectoria descendente y se sitúa en torno al 2,2% a cierre de junio. Aunque todavía ligeramente por encima del objetivo del 2% fijado por el BCE, esta evolución ha permitido al Banco Central Europeo continuar con su política de relajación monetaria. En junio, el tipo oficial se redujo al 2,15%, mientras que el Euribor a 12 meses se ha estabilizado en torno al 2,1%



Desde el punto de vista sociodemográfico, el crecimiento poblacional continúa siendo uno de los principales motores del mercado residencial. La llegada sostenida de población extranjera y de personas con doble nacionalidad está compensando el crecimiento vegetativo negativo, contribuyendo tanto al dinamismo económico como a la generación de nuevos hogares. Según las últimas estimaciones del INE, España estaría creando más de 240.000 hogares nuevos al año durante los próximos 15 años, frente a los 178.000 estimados en 2022, lo que amplía significativamente el mercado potencial de vivienda.

Sin embargo, la realidad observada en los últimos años supera incluso esas previsiones. En 2022 y 2023 se crearon aproximadamente 310.000 y 260.000 hogares nuevos, respectivamente. En cambio, en 2024 se produjo un descenso notable, con solo 135.000 nuevos hogares formados. Este ajuste no parece explicarse por una menor presión demográfica, ya que la población inmigrante ha disminuido, pero no de forma tan acusada, sino más bien por una restricción en la oferta residencial, que estaría actuando como barrera a la formación efectiva de nuevos hogares.

Este fenómeno se refleja también en la composición de los hogares: mientras que en años anteriores predominaban los hogares de 1 y 2 personas, en 2024 han ganado peso los hogares de 3 y 4 personas, probablemente como respuesta a las dificultades de acceso a vivienda individual, especialmente en mercados tensionados. Todo ello sugiere que el ritmo de creación de hogares sigue siendo elevado en términos potenciales, pero está condicionado por la escasez de vivienda disponible, especialmente en determinados perfiles de tamaño, precio y localización.

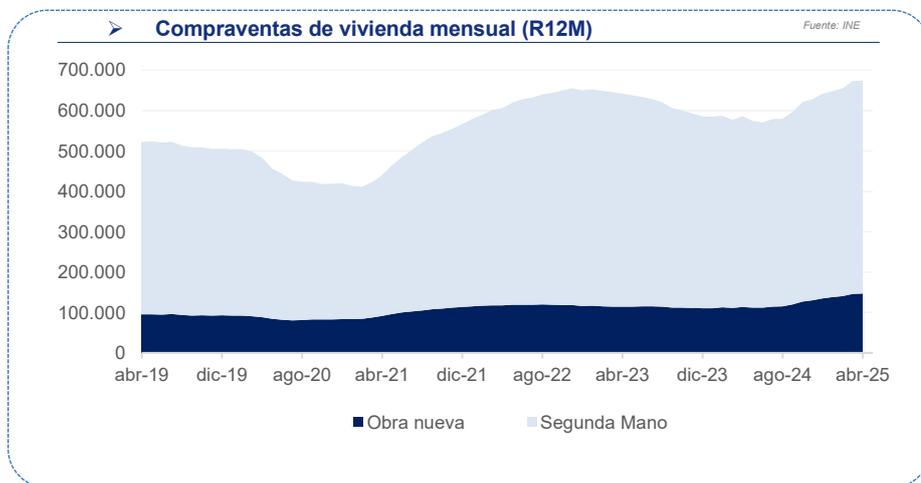


- Mercado de la Vivienda

La actividad en el mercado residencial ha mantenido un tono sólido durante los primeros meses de 2025. Hasta abril se han registrado más de 230.000 operaciones de compraventa, lo que supone un crecimiento interanual del 15,7%. El segmento de obra nueva continúa liderando en términos relativos, con un aumento de transacciones superior al 21% interanual, impulsado por la búsqueda de vivienda más eficiente, moderna y con expectativas de revalorización.

Este repunte en la actividad ha ido acompañado de una recuperación significativa en la financiación. Entre enero y abril se han formalizado unas 150.000 nuevas hipotecas, lo que representa un incremento del 17,5% respecto al mismo periodo de 2024. La combinación de un Euribor a la baja y una mayor confianza por parte de los compradores ha favorecido el retorno de la demanda financiada, especialmente en las grandes áreas urbanas.

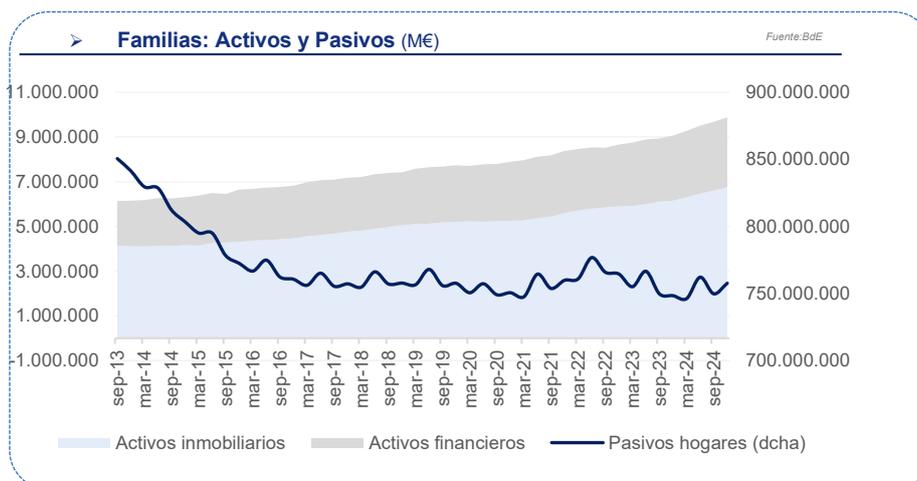
En paralelo, los precios de la vivienda han acelerado su crecimiento. A cierre del primer trimestre, el precio medio ha aumentado un 12,2% interanual, según el INE. Esta subida afecta tanto a vivienda nueva como usada, aunque la primera mantiene un comportamiento más dinámico. El desajuste estructural entre oferta y demanda, junto con el encarecimiento de los costes de construcción, explican buena parte de esta evolución.



Por el lado de la oferta, el número de visados de obra nueva sigue avanzando, aunque a un ritmo insuficiente para corregir los desequilibrios del mercado. A mayo de 2025, el volumen de visados en los últimos 12 meses se sitúa en torno a las 131.000 unidades, un 7,5% más que el año anterior. Pese a este crecimiento, la cifra sigue lejos de cubrir las necesidades derivadas del aumento de población y de la necesidad de reposición del parque existente, especialmente en las zonas con mayor tensión residencial.

- Situación financiera de los hogares

La mejora de la posición financiera de los hogares españoles ha sido uno de los elementos diferenciales del actual ciclo inmobiliario. Tanto la riqueza en activos inmobiliarios como financieros ha ido en aumento en los últimos años, mientras que el endeudamiento familiar se ha reducido de forma significativa, situándose en niveles mínimos de las últimas dos décadas. Esta combinación de mayor patrimonio neto y menor carga financiera ha reforzado la solvencia de una parte relevante de la demanda, ampliando la base de potenciales compradores con capacidad real de adquisición.



En paralelo, el elevado nivel de ahorro acumulado por las familias entre 2020 y 2024, en un contexto de contención del consumo y mejora de la renta disponible, ha facilitado un mayor volumen de inversión directa en vivienda, especialmente por parte de compradores que no requieren financiación externa. Este colchón de liquidez ha permitido sostener la actividad del mercado incluso en entornos de tipos de interés más elevados, reforzando el dinamismo del sector más allá del canal hipotecario.

De hecho, pese al descenso del Euribor y de los tipos oficiales durante el último año, solo el 66% de las compraventas realizadas hasta abril de 2025 se han financiado mediante hipoteca, un ratio que continúa por debajo del observado en 2021. Este dato sugiere que el repunte de la demanda en 2024 y 2025 responde en mayor medida a factores estructurales —como el crecimiento poblacional, la acumulación de ahorro o la búsqueda de refugio en activos reales— que a una mayor disponibilidad de crédito. En consecuencia, la demanda actual presenta una base más sólida y menos dependiente del ciclo monetario, lo que refuerza su capacidad de resistencia ante posibles cambios en el contexto macroeconómico.

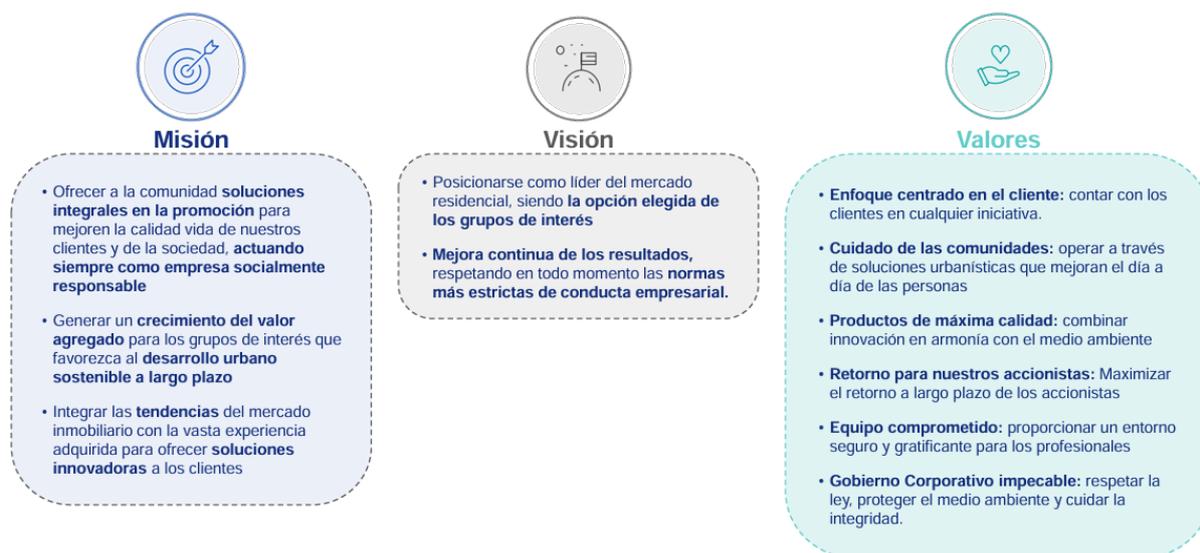
- **Conclusiones y Perspectivas Futuras para 2025 y 2026**

Las perspectivas para el segundo semestre de 2025 se mantienen positivas. Aunque se espera que la relajación monetaria continúe, lo hará de forma muy gradual, en un contexto de inflación aún por encima del objetivo del BCE. La economía española podría cerrar el ejercicio con un crecimiento superior al 2,5%, impulsada por el consumo, el empleo y el dinamismo del sector servicios. Este entorno, sumado al empuje demográfico, debería seguir sosteniendo una demanda de vivienda elevada, especialmente en las zonas con mayor concentración de actividad económica y atracción migratoria.

La principal fuente de tensión continuará siendo la oferta. En las grandes ciudades, la escasez de suelo finalista y la lentitud en los procesos de tramitación urbanística seguirán limitando el ritmo de desarrollo residencial. Este desequilibrio estructural entre oferta y demanda seguirá presionando al alza los precios, aunque es posible que hacia finales de año se observe cierta moderación si se amplía la oferta disponible en determinadas zonas.

En resumen, el mercado inmobiliario español afronta la segunda mitad de 2025 con una base sólida: crecimiento económico sostenido, condiciones de financiación más favorables, fuerte dinamismo demográfico y elevado interés inversor, especialmente en los segmentos residencial, retail y hoteles. No obstante, será clave monitorizar la evolución de los costes de construcción, la disponibilidad de suelo y las políticas públicas de vivienda para asegurar que esta recuperación se consolide de forma equilibrada y sostenible en el medio plazo.

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 215 empleados durante el periodo, siendo el 46% 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 2025 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 2024, 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 2024.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
- Cuarto.-** Aprobación, en su caso, de la distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición.
- Quinto.-** Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado.
- Sexto.-** Nombramiento del verificador de la información sobre sostenibilidad para el ejercicio 2025 sujeto a condición.
- Séptimo.-** Reelección, ratificación y nombramiento de consejeros.
 - 7.1 Reelección de D. Enrique Migoya Peláez.
 - 7.2 Ratificación y nombramiento de D. Jaime Ybarra Loring.
- Octavo.-** Autorización al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de cinco años, pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, por sí o por sociedades dominadas, con un máximo del 10% del capital social, y a su posterior enajenación, dejando sin efecto el acuerdo adoptado en el punto quinto del orden del día de la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de mayo de 2020.
- 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.

II. ASUNTOS PARA VOTACIÓN CONSULTIVA

- Undécimo.-** Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

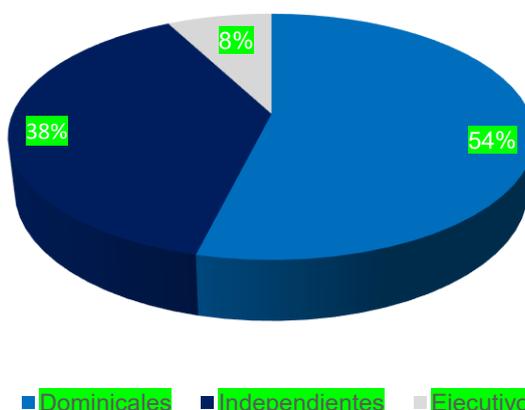
Accionistas propietarios de 146.098.969 acciones, representativas del 96,3228% del capital social acudieron, presencial o debidamente representados a la misma, donde la totalidad de las propuestas fueron aprobadas con el siguiente resultado:

Total								
OdD	A favor		En contra		Abstención		En blanco	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
Primer	146.098.969	100,0000 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %
Segundo	146.098.969	100,0000 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %
Tercero	146.098.969	100,0000 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %
Cuarto	113.906.534	77,9653 %	0	0,0000 %	32.192.435	22,0347 %	0	0,0000 %
Quito	146.097.619	99,9991 %	0	0,0000 %	1.350	0,0009 %	0	0,0000 %
Sexto	146.097.619	99,9991 %	0	0,0000 %	1.350	0,0009 %	0	0,0000 %
Séptimo – 7.1	146.034.517	99,9559 %	64.452	0,0441 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %
Séptimo – 7.2	146.055.639	99,9703 %	43.330	0,0297 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %
Octavo	146.098.619	99,9998 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %	350	0,0002 %
Noveno	146.097.659	99,9991 %	1.310	0,0009 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %
Décimo	146.098.619	99,9998 %	0	0,0000 %	0	0,0000 %	350	0,0002 %
Undécimo	146.097.619	99,9991 %	0	0,0000 %	1.350	0,0009 %	0	0,0000 %

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. 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.

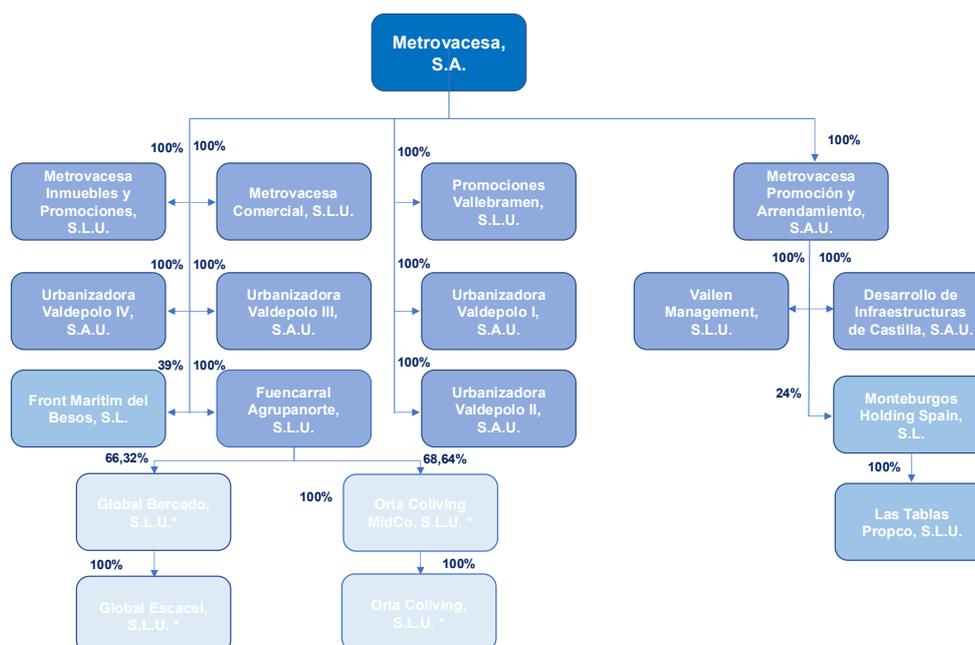
Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión 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 2024 cotizando a 8,78 €/acción. Durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y 30 de junio de 2025 ha alcanzado su máximo anual de 12,35 €/acción el 19 de mayo de 2025 y un mínimo de 8,57 €/acción el 27 de enero de 2025. Las acciones han terminado el periodo cotizando a 10,60 €/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 0,46 euros por acción.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 4,65% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2025 se han negociado 2.973.339 acciones de la compañía, lo que equivale al 42,17% del mismo (1,96% del total de las acciones).

	2025
Cotización cierre del periodo	10,60
Cotización media del periodo	10,01
Volumen medio diario (acciones)	23.811
Volumen máximo diario (acciones)	285.649
Volumen mínimo diario (acciones)	1.092
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	1.608
Remuneración al accionista (euros)	0,46

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes comunicados a través de CNMV

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
09/07/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	35.772
04/07/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 2T25	35.675
27/06/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	35.545
20/05/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	34.893
29/04/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	34.383
29/04/2025	OIR	Otra información relevante	Comunicación fechas distribución dividendo	34.309
29/04/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre cifras operativas 1T25	34.308
28/04/2025	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de votaciones	34.307
02/04/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 1T25	33.870
27/03/2025	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta o Asamblea	33.685
27/03/2025	OIR	Sobre gobierno corporativo	Cambios en la composición del consejo	33.684
19/02/2025	OIR	Informes financieros semestrales	Comunicación informe financiero 2S24	32.645
19/02/2025	OIR	Informes financieros anuales	Comunicación informe financiero 2024	32.642
19/02/2025	OIR	Informe anual de remuneraciones	Comunicación informe anual remuneraciones 2024	32.641
19/02/2025	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Comunicación informe anual gobierno corporativo 2024	32.640
19/02/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados ejercicio 2024	32.639
13/02/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	32.572
05/02/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	32.417
28/01/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	32.312
14/01/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	32.136
07/01/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 4T24	32.020

10. 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 y Control

- 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 relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de las correspondientes acciones de seguimiento, elaborados por cada uno de los responsables de riesgos, realizando el *reporting* periódico sobre su situación 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 reportados

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.

En aras de una mejora continua, durante el ejercicio 2024 y 2025 se han adaptado ciertas funciones de los roles de primera y segunda línea para adaptarlos a la operativa actual. Dicha actualización se traduce en una mayor involucración de los responsables de los riesgos en el proceso de evaluación y gestión de los riesgos y posterior calibración por el Comité de Dirección.

Asimismo, durante los últimos meses 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. En este ejercicio se ha puesto especial foco en el alineamiento del Mapa de riesgos corporativo con los riesgos e impactos asociados a temas ESG identificados en el ejercicio de doble materialidad. Adicionalmente se han mantenido reuniones de trabajo con los responsables de los riesgos con el fin de identificar riesgos emergentes y/ o ajustar los ya existentes con el objetivo de adaptarlos a la estrategia de la compañía, así como a la operativa actual.

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. En los últimos meses se han revisado los criterios de evaluación de los riesgos en cuanto a impacto, probabilidad de materialización y nivel de gestión percibido simplificándose los criterios de evaluación en aras de objetivar al máximo dicho proceso. 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.

Posteriormente 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.
 - o 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).
 - o 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 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 operativos 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, durante el ejercicio 2024 Metrovacesa ha culminado el proceso de redefinición y automatización de los indicadores cuantitativos y cualitativos asociados a los riesgos de mayor criticidad, con el fin de obtener indicadores de riesgo óptimos alineados con la estrategia de la Compañía. Adicionalmente se ha llevado a cabo un proceso de automatización de dichos indicadores, lo que ha permitido la obtención de un cuadro de mando en aras de garantizar una monitorización continua del sistema integral de gestión de riesgos. En aquellos casos en los que no ha sido posible automatizar el indicador, el responsable del mismo realiza de igual forma la monitorización de forma manual y con una periodicidad fijada.

Los riesgos de mayor criticidad han sido objeto de monitorización en el ejercicio y se han establecido planes de acción por los responsables de los riesgos en aquellos en los que se superaban los niveles de tolerancia fijados. El resultado de dichos informes de monitorización de riesgos ha sido remitido periódicamente a los miembros del comité de dirección y a los órganos de administración.

Adicionalmente a lo anterior, en el ejercicio 2024 se han llevado las siguientes medidas específicas para gestionar determinados riesgos:

- En el ámbito de los riesgos fiscales, Metrovacesa ha revisado y actualizado el catálogo de riesgos fiscales con apoyo del asesor fiscal externo conforme se contempla en su norma corporativa fiscal, evaluando el impacto, probabilidad y nivel de gestión de cada uno de ellos. Para ello se han tomado en consideración los cambios normativos aplicables, así como las mejoras acometidas por el departamento fiscal en la mejora y automatización de procesos que han reforzado el entorno de control y reducido el nivel de riesgo residual en el ámbito de los tributos locales.
- En cuanto al riesgo de Ciberseguridad, se ha contado con la ayuda de un consultor externo independiente que ha evaluado las capacidades de Metrovacesa en los diferentes ámbitos de la ciberseguridad más allá de la ISO 27001 y revisado todas las medidas e iniciativas de seguridad

implantadas por el Área de IT. Asimismo, se han definido indicadores de riesgo específicos para monitorizar específicamente el riesgo de CIBER, analizándose y reportándose los resultados si bien actualmente ninguno supera los niveles de tolerancia fijados.

- Se han incorporado nuevos indicadores para monitorizar el riesgo geopolítico ante la creciente escalada de tensiones geopolíticas reportándose los resultados y los correspondientes planes de acción por parte de los responsables de los riesgos.

- **Código ético**

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, actualizado en el ejercicio 2023, disponible en la intranet y en la web corporativa, que 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.

Cualquier modificación del presente Código deberá ser aprobado, a propuesta del Comité de Control, por el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría, comunicándose a los empleados vía intranet, de tal forma que dichas modificaciones puedan ser conocidas de inmediato por todos los sujetos obligados.

- **Buzón de denuncias**

Existe un Buzón 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 un procedimiento específico que se actualiza de manera recurrente en cumplimiento de las nuevas exigencias derivadas de la entrada en vigor de la Ley de protección del informante y elevado a los órganos de Administración. Dicho 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 directamente al Comité de Control a través del Buzón 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. Los mensajes del canal de denuncias llegan a una cuenta de correo electrónico sólo accesible a un tercero independiente quien adquiere el compromiso de acceso diario al buzón y que, tras efectuar un análisis preliminar sobre los criterios de afectación y admisibilidad de la denuncia, procede al reenvío de la misma a los miembros del Comité de Control, al Responsable de la Unidad de Cumplimiento y al Responsable de Auditoría Interna, salvo que uno o varios de los destinatario estuvieran afectados por la denuncia presentada, en cuyo caso se excluye a los afectados en el reenvío.

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 impartida por un tercero específica sobre las principales novedades en materia contable y de información no financiera impartido por un tercero.

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

- Identificación perímetro de consolidación

Metrovacesa cuenta con una Política de Revisión y Aprobación de la Información sobre el perímetro de consolidación que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del dicho perímetro y los principales cambios acontecidos, con el objeto de:

- Asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que se participa en el capital y, específicamente:
 - Que se cuente con información sobre la totalidad de entidades participadas y sobre los porcentajes de capital que se mantienen.
 - La existencia de excepciones en las que los porcentajes de participación no atribuyan a Metrovacesa control o influencia "proporcionales" a esos porcentajes (por ejemplo, por acuerdos con otros accionistas u otro tipo de condiciones similares a las indicadas para entidades en las que no se participa en su capital).
 - Que el perímetro incluye todas las participadas, de acuerdo con los métodos de consolidación aplicables a sus porcentajes de control, una vez revisadas las excepciones del punto anterior.
- Asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que no se participa en el capital, pero sobre las que pudieran existir relaciones de control o influencia significativa.
- Asegurar que la entidad dominante mantiene dicho carácter, según el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- Asegurar que no existen causas determinantes de la pérdida o exclusión del régimen de consolidación fiscal según el apartado 4 del artículo 58 y artículo 59 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Dirección Financiera informa periódicamente a la Comisión de Auditoría de los cambios acontecidos en el perímetro de consolidación y su impacto en la información financiera consolidada. Asimismo, se han establecido mecanismos de control en el área financiera para garantizar con carácter mensual que el proceso de consolidación se ha efectuado satisfactoriamente y que el perímetro de consolidación registrado se adecua al Mapa societario facilitado por el Área Jurídica.

- Actividades de Control

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 supervisadas las cuentas anuales consolidadas 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. Una vez revisada la información pública periódica por la Comisión de Auditoría, ésta 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.

Con carácter trimestral, la Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna. 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.

La Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera de Metrovacesa tiene por objeto 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, aquellas estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones). En relación con estas cuestiones, la política aborda, dada su relevancia, los mecanismos de control implantados para la revisión y aprobación de dichos juicios, provisiones y estimaciones por los Órganos de Gobierno del Grupo.

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.

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, controles e indicadores. 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.

La evaluación del funcionamiento se inicia en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores en la que los responsables de reporte de cada uno de los procesos, subprocesos y controles confirman a la Dirección Financiera los siguientes puntos:

- Se han seguido las políticas, procedimientos, controles y normativas internas detalladas en los manuales aprobados y vigentes a la fecha.
- Se han revisado el detalle de los procesos y controles definidos Matrices de Riesgo y Controles, y que estos han estado adecuadamente implantados y han sido eficaces para la mitigación de los riesgos asociados.
- Se ha identificado, descrito y, en su caso, implantando modificaciones o incorporación de nuevos mecanismos de control asociados a los riesgos de cada proceso según se describe en este reporte.
- Todas las incidencias de control interno identificadas han sido comunicadas al nivel oportuno y han sido resueltas o se ha implementado un plan de acción según se indica en este reporte. Se considera incidencia tanto la no ejecución o implantación de un control, como los fallos o errores de eficacia del mismo.

La herramienta también prevé una serie de campos y pestañas para reportar cambios y modificaciones sobre cualquiera de los atributos de los controles, así como posibles incidencias detectadas. Esta herramienta facilita las labores de supervisión y control sobre la ejecución y documentación de los controles implantados.

Durante el ejercicio 2024 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en Lupa a 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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2024, se ha llevado a cabo una revisión exhaustiva de los procesos más relevantes del SCIIF confirmando que el entorno de control definido es el adecuado y actualizando los flujogramas y narrativas asociados. Este proceso continuará en el 2025 abarcando el resto de procesos con el fin de mejorar la documentación de los mismos e identificar posibles deficiencias o áreas de mejora en el entorno de control existente.

11. Estrategia ESG de Metrovacesa 2025-2027

La Estrategia ESG 2025-2027 de Metrovacesa (ESG27) nace como respuesta al compromiso de avanzar hacia una edificación más sostenible, descarbonizada e inclusiva. Se articula en torno a once líneas estratégicas que abarcan las dimensiones ambiental, social y de gobernanza, y está alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.

Asimismo, esta estrategia se adapta a la evolución del contexto normativo, las tendencias del mercado y los cambios en el entorno, integrando las iniciativas de sostenibilidad dentro del modelo de negocio de la compañía, en continuidad con la estrategia anterior (ESG24).

A continuación, se presentan algunas de las **iniciativas más relevantes desarrolladas en el primer semestre de 2025**:

Dimensión ambiental

El compromiso con el desarrollo de promociones sostenibles se refleja en los proyectos residenciales impulsados en el primer semestre de 2025, que incorporan los siguientes elementos:

- Objetivo de obtener un **Certificado de Eficiencia Energética (CEE) con calificación AA**, y una demanda de energía primaria al menos un 10 % inferior al umbral establecido para Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (ECCN), conforme a lo definido en el Código Técnico de la Edificación (CTE);
- Cumplimiento con **sellos edificación sostenible** en proceso;
- **Evaluación del impacto ambiental** y del Potencial de Calentamiento Global (PCG) mediante la aplicación del Análisis de Ciclo de Vida (ACV);
- Seguimiento de la **gestión de residuos no peligrosos de construcción y demolición generados en obra**, conforme a los objetivos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Dimensión social

Durante el primer semestre de 2025, Metrovacesa ha lanzado la **IX Edición del Programa de Talento Joven**, orientado al desarrollo interno de jóvenes profesionales mediante una formación integral. El objetivo es dotar a los participantes de las competencias necesarias para asumir posiciones estratégicas en la Compañía en un plazo de dos años.

Asimismo, se ha actualizado la **estrategia de Acción Social** en línea con ESG27, y se ha aprobado el Plan Anual de Acción Social 2025, que recoge iniciativas enfocadas en promover la transformación urbana y el desarrollo de comunidades, creando espacios que mejoren la calidad de vida de las personas y contribuyan al crecimiento sostenible de las ciudades.

Dimensión de gobierno corporativo

Como parte del compromiso con la mejora continua en la **gestión responsable de la cadena de valor**, durante este semestre se ha actualizado el proceso de homologación de proveedores principales, incorporando criterios ESG esenciales.

Desde 2021, Metrovacesa mantiene su adhesión al **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, comprometiéndose con sus Diez Principios en materia de derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción.

La responsabilidad asumida por la Compañía con el desarrollo e implantación de las distintas líneas que componen su estrategia ESG se ha visto reflejada en febrero de 2025 con la obtención del **percentil 93 %** en la evaluación **S&P Global Sustainability Assessment** para el sector *Real Estate Management & Development* (REM).

12. 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.

13. Tesorería

La posición de tesorería disponible del Grupo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a 32.799 miles de euros y 84.248 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.

14. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2025, 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 2025, la Sociedad dominante tenía 99.684 acciones propias en autocartera.

15. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del Grupo.

16. 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.

17. Hechos posteriores

Con fecha 8 de julio de 2025, el accionista Control Empresarial de Capitales, S.A. DE C.V. ha informado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") que la participación que ostenta en la Sociedad Dominante ha sido traspasada desde FCyC, S.A. a Realía Business, S.A. tras la ejecución de una operación de fusión inversa llevada a cabo entre estas dos sociedades.

18. Accionistas significativos

A 30 de junio de 2025 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.

19. 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Ingreso por ventas (Nota 16)	132.828	230.977
Coste directo por ventas (Nota 16)	(103.785)	(176.985)
Margen bruto (Gross Development Margin)	29.043	53.992

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 29.043 miles de euros a 30 de junio de 2025, comparado con un margen bruto de promoción y venta de suelo de 53.992 miles de euros a 30 de junio de 2024 lo que supone una variación negativa de 24.949 miles de euros debido a i) menor volumen de entregas y ii) menor rentabilidad de las unidades entregadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

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:

	30/06/2025	30/06/2024
Márgen Bruto (Gross Development & Land Margin)	29.043	53.992
Gastos comerciales y de marketing	(5.992)	(8.743)
Otros gastos directos promoción y otros tributos	(3.036)	(3.626)
Margen neto (Net Margin)	20.015	41.623

- (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 periodo. 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 20.015 miles de euros a 30 de junio de 2025, comparado con un Margen neto de promoción y venta de suelo de 41.623 miles de euros a 30 de junio de 2024, lo que supone una variación negativa de 21.608 miles de euros debido a i) menor margen bruto de las entregas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025, así como ii) compensado con mayores ahorros 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Margen neto (Net Margin)	20.015	41.623
Gastos de personal (Nota 16.c)	(9.766)	(9.677)
Servicios exteriores	(4.066)	(4.007)
Otros ingresos netos de gestión	(767)	3.400
EBITDA	5.416	31.339

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 5.416 miles de euros a 30 de junio de 2025, comparado con un EBITDA positivo de 31.339 miles de euros a 30 de junio de 2024, lo que supone una variación negativa de 25.923 miles de euros debido al menor margen neto de entregas realizadas por la Compañía en el periodo.

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)	30/06/2025	31/12/2024
(+) Deuda bancaria	(363.770)	(323.403)
(+) Bono (MARF)	(30.000)	(30.000)
(+) Pagarés (MARF)	(45.500)	(44.600)
(-) Tesorería disponible (Nota 11)	32.799	84.248
Deuda financiera neta (miles de euros)	(406.471)	(313.755)

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 2025 un total de deuda financiera neta de 406.471 miles de euros comparados con 313.755 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

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

	30/06/2025	31/12/2024
(-) Deuda financiera neta (a)	406.471	313.755
Total de Activo (b)	2.417.119	2.413.514
Apalancamiento (a) / (b)	16,82%	13,00%

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 2025 un apalancamiento del 16,82 % comparado con un ratio del 13.00% a 31 de diciembre de 2024.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 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:

	30/06/2025	31/12/2024
EBITDA	5.416	73.437
Patrimonio neto medio*	1.554.266	1.641.097
Deuda financiera neta media del ejercicio **	360.113	322.987
ROCE	0,28%	3,74%

(*) El patrimonio neto a 30 de junio de 2025 asciende a 1.511.653 miles de euros y a 1.596.878 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 30 de junio de 2025 asciende a 406.471 miles de euros y a 313.755 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, 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 2025 un ROCE del 0,28% comparado con un ratio del 3.74%, a 31 de diciembre de 2024, principalmente debido principalmente al resultado negativo como consecuencia de la bajada de valor de los activos de la compañía.

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:

	30/06/2025	31/12/2024
(-) Deuda financiera neta	406.471	313.755
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias (Nota 6)	243.924	240.244
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 9)	2.248.862	2.078.086
LTV¹	16,31%	13,53%

(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 68.062 miles de euros a 30 de junio de 2025 y 68.022 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. En caso de haber tenido en consideración dichos valores, el LTV de 30 de junio de 2025 ascendería a 15,87% y el correspondiente a 31 de diciembre de 2024 ascendería a 13,15%

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 2025 un Loan to Value del 16,31% (excluidos activos que se integran por puesta en equivalencia) comparado con un ratio del 13,53 % a 31 de diciembre de 2024, 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:

	30/06/2025	31/12/2024
(-) Deuda financiera neta	406.471	313.755
(+) Existencias (Nota 9)	1.833.484	1.739.933
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(11.619)	(5.517)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	243.924	240.244
LTC	19,68%	15,89%

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 2025 un LTC del 19,64% comparado con un ratio del 15,89% a 31 de diciembre de 2024, 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.

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2025 (%)	2024 (%)	30/06/2025 (miles €)	31/12/2024 (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. (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	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%	312.855	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.
Global Lorena, S.L.U (liquidada).	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	-	100%	-	54	Fuencarral Agrupanorte, S.L.

SOCIEDADES ASOCIADAS (*) Y NEGOCIOS CONJUNTOS ()**

Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2025 (%)	2024 (%)	30/06/2025 (miles €)	31/12/2024 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Monteburgos Holding Spain, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	24%	24%	2.042	1.944	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	46.932	46.796	Metrovacesa, S.A.

Nombre	Domicilio social	Actividad	% Participación Individual	Sociedad titular	% Participación Grupo MVC
Las Tablas Propco I, S.L. (**)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	Monteburgos Holding Spain, S.L.	24%

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 2025 de Metrovacesa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación al 30 de junio de 2025, 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 22 de julio de 2025. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, firmando en esta última hoja todos los consejeros.

Madrid, 22 de julio de 2025

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 Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso
Vocal

Fdo. D. Juan Antonio Franco Díez
Vocal

Fdo. D. Enrique Migoya Peláez
Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla
Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras
Vocal

Fdo. D. Alberto Quemada Salsamendi
Vocal

Fdo. D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas
Vocal

Fdo. Dña. Azucena Viñuela Hernández
Vocal

Fdo. D. Jaime Ybarra Loring
Vocal

